

Investigación sobre la Concentración y Distribución de la Tierra en Argentina, su Impacto y el Debate sobre la Renta No Ganada y su Gravamen

Introducción: La Cuestión de la Tierra en Argentina: Un Desafío Estructural

La distribución de la tierra en Argentina no es meramente una cuestión económica; constituye un desafío estructural con profundas implicaciones para el desarrollo económico, la equidad social, la sostenibilidad ambiental y la estabilidad política del país. Desde la época colonial, la tenencia de la tierra ha sido un foco de debate constante, una problemática que se ha perpetuado y transformado a lo largo de la historia, especialmente con la consolidación del modelo agroexportador alrededor de 1880 (Bandieri & Blanco, n.d.; Revistas USP, 2010). Este modelo, basado en la explotación de recursos primarios, sentó las bases para la hegemonía de una oligarquía terrateniente que ha mantenido una influencia considerable en la configuración socioeconómica nacional (Revistas USP, 2010).

En la actualidad, la concentración de la tierra no solo se mantiene, sino que se agudiza, manifestándose en la desaparición de pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias y en una creciente "extranjerización" de vastas extensiones de territorio. Este fenómeno tiene consecuencias directas sobre la producción de alimentos, el vaciamiento rural, la precarización laboral y los conflictos por el acceso a recursos naturales (Aranda, 2020; Argentina.gob.ar, 2023; Revistas USP, 2010; Kaos en la Red, n.d.; INIBIOMA CONICET, 2020).

El presente informe tiene como objetivo principal proporcionar un análisis exhaustivo de estas dinámicas. Se profundizará en las tendencias actuales de concentración y extranjerización, sus causas y sus múltiples impactos. Asimismo, se explorará el concepto económico de la "renta no ganada de la tierra", su relevancia en el contexto argentino y las diversas propuestas para su gravamen. La estructura del informe guiará al lector a través de un diagnóstico detallado, un análisis de los impactos, una discusión teórica y práctica sobre la renta de la tierra, y finalmente, una evaluación de las propuestas de política pública.

I. Concentración y Distribución de la Tierra en Argentina: Diagnóstico y Tendencias

1.1. Panorama Actual de la Concentración (Censo Agropecuario 2018 y Re-NaZEPA)

El panorama de la concentración de la tierra en Argentina revela una tendencia sostenida y acelerada hacia la consolidación de grandes propiedades en detrimento de las pequeñas y medianas explotaciones. Los datos del Censo Agropecuario de 2018 son elocuentes: el 1% de las explotaciones agropecuarias (EAPs) concentra el 36% de la tierra productiva del país (Aranda, 2020).

Esta desproporción subraya una estructura agraria altamente desigual, donde una minoría controla una parte sustancial del recurso más vital.

Esta concentración se ha manifestado en una drástica reducción del número de EAPs. Entre 2002 y 2018, el país experimentó la desaparición del 25.5% de sus explotaciones agropecuarias, lo que se traduce en 83.870 explotaciones menos (Melo, 2021). Si se extiende la comparación al censo de 1988, la contracción es aún más pronunciada, con una disminución del 41.5% de las "chacras" en solo treinta años (Aranda, 2020; Melo, 2021). Esta disminución no es un fenómeno aislado, sino que se correlaciona con un aumento del 16% en la superficie media de las explotaciones restantes, que pasó de 587 a 681 hectáreas, una búsqueda de economías de escala que favorece a los actores de mayor tamaño (Melo, 2021).

La transformación de la estructura agraria se observa también en la creciente participación de personas jurídicas. Si bien el 84% de las EAPs aún pertenecen a personas físicas, el 11% controlado por sociedades anónimas gestiona un "fenomenal" 39% de la superficie productiva total, un incremento significativo desde 2002 (Melo, 2021). Esta evolución indica una profundización del modelo de producción capitalista en el sector agropecuario. Las explotaciones de menor escala, a menudo de base familiar, son sistemáticamente desplazadas por operaciones más grandes y capital-intensivas, que priorizan la eficiencia corporativa sobre la equidad social y las formas tradicionales de producción. Esta dinámica conduce a una proletarianización rural y a la migración, con la consecuente pérdida de conocimientos agrícolas tradicionales, patrimonio cultural y diversidad en los sistemas alimentarios locales.

El Relevamiento Nacional de Zonas Estratégicas de Producción de Alimentos (ReNaZEPA) de 2023 complementa estos datos, identificando 48.242 parcelas en 15 zonas estratégicas, con un estimado de 30.000 unidades productivas (Argentina.gob.ar, 2023). Un aspecto preocupante de este relevamiento es que el 57.3% de las unidades productivas encuestadas acceden a la tierra mediante arrendamiento, y de estos, un 39.3% se realiza sin ningún tipo de contrato formal (Argentina.gob.ar, 2023). Esta alta prevalencia de arrendamientos precarios y la falta de formalización contractual generan una considerable inestabilidad y vulnerabilidad para los productores directos. Esta precarización de la tenencia desincentiva las inversiones a largo plazo en mejoras del suelo, la adopción de prácticas agrícolas sostenibles y el desarrollo de comunidades rurales robustas. Además, pone de manifiesto cómo la propiedad de la tierra puede generar ingresos sustanciales (renta) para los grandes propietarios sin que estos realicen un esfuerzo productivo directo o asuman riesgos operativos, alimentando así el debate sobre la renta no ganada y la necesidad de su gravamen.

Otro indicador de esta desconexión entre propiedad y producción es que solo el 46% de los productores viven en el campo, y el censo de 2018 reportó 75.193 viviendas deshabitadas en las explotaciones (Aranda, 2020; Argentina.gob.ar, 2023). Esta situación no solo refleja el vaciamiento de las zonas rurales, sino también la creciente tendencia a considerar la tierra como un activo financiero o una inversión especulativa, más que como un medio de vida y un espacio para el desarrollo comunitario.

La siguiente tabla sintetiza las principales tendencias de concentración de la tierra en Argentina:

Tabla 1: Concentración de la Tierra en Argentina (1988-2018)

Año	Total de Explotaciones Agropecuarias (EAPs)	Disminución % (respecto a censo anterior)	Disminución % (respecto a 1988)	% Tierra Concentrada por el 1% de EAPs	Superficie Media por EAP (ha)	% Superficie Productiva Controlada por Personas Jurídicas	% EAPs con Productores Residentes	% UP con Arrendamiento Precario (ReNaZEPA 2023)
1988	N/A	N/A	0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2002	N/A	20% (vs 1988) (IADE, n.d.)	20% (IADE, n.d.)	N/A	587 (Melo, 2021)	N/A	N/A	N/A
2018	N/A	25.5% (vs 2002) (Aranda, 2020; Melo, 2021)	41.5% (vs 1988) (Aranda, 2020)	36% (Aran-da, 2020)	681 (Melo, 2021)	39% (Melo, 2021)	46% (Aranda, 2020)	57.3% (Argentina.gob.ar, 2023)

Exportar a Hojas de cálculo

1.2. Evolución Histórica del Latifundio y la Propiedad de la Tierra

La concentración de la tierra en Argentina tiene sus raíces en el proceso de formación del Estado nacional tras la disolución del Virreinato del Río de la Plata, y ha sido un tema de debate constante desde entonces (Bandieri & Blanco, n.d.). La estructura agraria del país se forjó sobre la base del latifundio, un sistema de grandes propiedades que se consolidó alrededor de 1880 (Revistas USP, 2010). En este período, la "oligarquía terrateniente argentina" afianzó su poder y hegemonía, sentando las bases de un modelo agroexportador que se convertiría en el principal motor de acumulación capitalista del país (Bandieri & Blanco, n.d.; Revistas USP, 2010).

Durante gran parte de los siglos XIX y XX, la producción agraria fue el sostén fundamental de la economía argentina, con un peso preponderante en la provisión de divisas, incluso durante las etapas de industrialización por sustitución de importaciones. Esta centralidad del sector agropecuario en la economía nacional, sin embargo, estuvo intrínsecamente ligada a una estructura de propiedad de la tierra altamente concentrada.

Los debates académicos y políticos de las décadas de 1960 y 1970, por ejemplo, se centraron en la relación entre el "terrateniente rentista" y el "chacarero arrendatario" en la Pampa Húmeda, evidenciando las dinámicas de poder y las tensiones inherentes a este modelo. Las interpretaciones tradicionales, aunque hoy superadas, sostenían que el arrendamiento como forma de tenencia no estimulaba la inversión tecnológica, lo que se consideraba un obstáculo para el crecimiento agrícola sostenido (Bandieri & Blanco, n.d.).

La persistencia de este modelo a lo largo de la historia ha generado una profunda dependencia en la estructura agraria argentina. La consolidación de la oligarquía terrateniente y la centralidad del agro-exportador han creado un camino de desarrollo económico que, si bien ha generado riqueza, también ha perpetuado la desigualdad en la distribución de la tierra y sus beneficios. Esta trayectoria histórica implica que la concentración actual no es un mero resultado de fuerzas de mercado recientes, sino una manifestación de un problema estructural profundamente arraigado. Las políticas agrarias y las reformas han enfrentado, y continúan enfrentando, la inercia histórica y los intereses arraigados de los grandes propietarios, que han demostrado una notable capacidad de resistencia a cambios sustanciales. El "**terrateniente rentista**" no es solo un actor económico;

representa una clase histórica poderosa que ha moldeado la trayectoria del desarrollo nacional y sigue influyendo en las decisiones políticas.

1.3. Extranjerización de la Tierra: Alcance y Casos Emblemáticos

La extranjerización de la tierra en Argentina es un tema de alta sensibilidad, directamente vinculado a la soberanía nacional y al control de recursos estratégicos. En 2011, la Ley de Tierras (Ley 26.737) fue promulgada con el objetivo de establecer un límite del 15% a la titularidad de dominio o posesión de tierras rurales por parte de extranjeros a nivel nacional, provincial y municipal (Diario Chaco, 2024; Argentina.gob.ar, 2022). Según datos oficiales de abril de 2022, ninguna provincia superaba dicho porcentaje (Argentina.gob.ar, 2022). Sin embargo, la reciente derogación de esta ley mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) por parte del actual gobierno en diciembre de 2023 ha "abierto las puertas" a una mayor "extranjerización" de la tierra (Diario Chaco, 2024; Kaos en la Red, n.d.).

Una perspectiva más amplia indica que aproximadamente el 40% del territorio argentino, equivalente a 65 millones de hectáreas, se encuentra en manos de solo 1.200 terratenientes, una porción significativa de la cual es de propiedad extranjera (Landportal, 2021). Esta cifra global contrasta con los límites provinciales reportados, sugiriendo una posible subestimación de la extranjerización real debido a la opacidad de las estructuras de propiedad.

Entre los casos más emblemáticos de grandes terratenientes extranjeros se destacan:

- **High Luck Group Argentina:** Una compañía de origen chino, subsidiaria de New Times Energy Corporation Limited (Hong Kong), dedicada a la extracción de petróleo crudo y gas natural, que posee 1.148.000 hectáreas (Diario Chaco, 2024).
- **Grupo Benetton (Edizione S.r.l.):** Liderado por el empresario italiano Luciano Benetton, es el mayor terrateniente extranjero en Argentina, controlando 920.000 hectáreas en Chubut, Santa Cruz, Río Negro y Buenos Aires, destinadas principalmente a la cría de ovejas (Diario Chaco, 2024). Este grupo adquirió la Compañía Tierras del Sud en 1991 (Agencia Tierra Viva, 2025) y ha sido objeto de acusaciones por conflictos con comunidades Mapuche que reclaman la restitución de sus territorios ancestrales (Agencia Tierra Viva, 2025).
- **Arauco:** Una empresa forestal chilena que opera 264.334 hectáreas en Misiones, Buenos Aires, Entre Ríos y Santa Fe (Diario Chaco, 2024). Ha sido denunciada por deforestación de bosques nativos para el monocultivo de pino y eucalipto, y por vulneración de derechos del pueblo indígena Mbya Guaraní (Agencia Tierra Viva, 2025).
- **Joe Lewis:** Magnate inglés, propietario del club Tottenham, que posee más de 11.000 hectáreas alrededor del Lago Escondido en Río Negro (Kaos en la Red, n.d.; Kaos en la Red, n.d.). Ha estado involucrado en una prolongada disputa legal por restringir el acceso público al lago (Kaos en la Red, n.d.).
- **Abdulahdi Mana Al-Hajri:** Nacional catari, propietario del exclusivo complejo de esquí Baguales, cercano al lago Guillermo (Kaos en la Red, n.d.).

La derogación de la Ley de Tierras en diciembre de 2023 representa un cambio de política que podría acelerar la extranjerización, con potenciales consecuencias en el control de recursos naturales estratégicos como el agua, los minerales y los bosques, así como en la producción agrícola a gran escala (Diario Chaco, 2024). Esto plantea serias interrogantes sobre la soberanía nacional y la gestión sostenible de los recursos a largo plazo.

Una contradicción significativa se observa entre los datos oficiales agregados, que indican que ninguna provincia supera el 15% de extranjerización en abril de 2022 (Argentina.gob.ar, 2022), y los datos específicos de algunos departamentos, que muestran porcentajes muy superiores al 50% (por ejemplo, General Lamadrid en La Rioja con 57%, Lácár en Neuquén con 53%, y Campana en Buenos Aires con 50.7% en 2021) (Landportal, 2021). Esta discrepancia se explica, en parte, por el uso de "maniobras fraudulentas" como la triangulación de fideicomisos y "hombres de paja" para ocultar la verdadera identidad de los inversores y eludir las leyes nacionales (Kaos en la Red, n.d.). La opacidad en las estructuras de propiedad y el uso de paraísos fiscales, como se menciona en relación con los fondos de inversión (Agencia Tierra Viva, 2025), dificultan la evaluación precisa de la extranjerización y la aplicación efectiva de políticas regulatorias.

Además, la adquisición de tierras por parte de capitales extranjeros, especialmente aquellos vinculados a industrias extractivistas o agronegocios a gran escala, a menudo se asocia con importantes costos sociales y ambientales. Los casos de Benetton y Arauco ilustran cómo estas extensas propiedades pueden generar acusaciones de violaciones de derechos humanos, deforestación masiva y conflictos persistentes con comunidades indígenas y campesinas, que a menudo resultan en desplazamiento y criminalización (Kaos en la Red, n.d.; Agencia Tierra Viva, 2025). La presencia de "fuerzas represoras contratadas por los nuevos propietarios" y una "creciente militarización" en algunas regiones (Kaos en la Red, n.d.) evidencian la dimensión coercitiva de estos conflictos, donde los intereses privados de capitales concentrados prevalecen sobre los derechos locales, la protección ambiental y el bienestar social.

Los fondos de inversión agrícola se han multiplicado por 10 entre 2005 y 2018, y los inversores han duplicado sus participaciones en tierras agrícolas desde la pandemia (IPS Noticias, 2024). Casi el 45% de todas las inversiones en tierras agrícolas en 2018, por un valor aproximado de 15.000 millones de dólares, provinieron de fondos de pensiones y compañías de seguros (IPS Noticias, 2024). Para 2023, se contaban 960 fondos activos especializados en activos alimentarios y agrícolas, gestionando más de 150.000 millones de dólares (Agencia Tierra Viva, 2025).

Las siguientes tablas ilustran la magnitud de la concentración y extranjerización de la tierra en Argentina:

Tabla 2: Principales Terratenientes y Corporaciones con Tierras en Argentina (Hectáreas)

Ranking	Nombre del Propietario/Grupo	Origen	Hectáreas (en Argentina)	Actividad Principal/Sector	Provincias de Operación	Controversias/Acusaciones Clave
1	High Luck Group Argentina	China	1.148.000 (Diario Chaco, 2024)	Extracción de petróleo y gas natural	Salta (Diario Chaco, 2024)	N/A
2	Grupo Benetton (Edizione S.r.l.)	Italia	920.000 (Diario Chaco, 2024)	Agropecuaria (cría de ovejas para lana)	Chubut, Santa Cruz, Río Negro, Buenos Aires	Conflictos con comunidades Mapuche por tierras ancestrales (Agencia Tierra Viva, 2025)

Ranking	Nombre del Propietario/Grupo	Origen	Hectáreas (en Argentina)	Actividad Principal/Sector	Provincias de Operación	Controversias/Acusaciones Clave
					(Diario Chaco, 2024; Agencia Tierra Viva, 2025)	
3	Integra Lithium (José Luis Manzano)	Argentina	573.000 (Diario Chaco, 2024)	Energía, medios de comunicación, litio	N/A (Diario Chaco, 2024)	N/A
4	Cresud S.A. (Eduardo Elsztain)	Argentina	538.822 (Diario Chaco, 2024)	Agroindustrial e inmobiliaria	Santa Cruz, La Pampa, Entre Ríos, Santa Fe, Córdoba, San Luis, Mendoza, Chaco, Catamarca, Salta (Diario Chaco, 2024)	Acusaciones de superposición con territorios Wichí en Gran Chaco (Agencia Tierra Viva, 2025)
5	Estomonte A.G.S.A.	Suiza	404.098 (Diario Chaco, 2024)	N/A (propiedad en proceso judicial)	San Juan (Diario Chaco, 2024)	Proceso judicial por acción de deslinde (Diario Chaco, 2024)
6	Sominar S.A.	Argentina	328.400 (Diario Chaco, 2024)	N/A (Estancia El Sosneado)	Mendoza (Diario Chaco, 2024)	N/A
7	Pluspetrol	Argentina	320.000 (Diario Chaco, 2024)	Petróleo, gas y litio	Neuquén, Norte de	N/A

Ranking	Nombre del Propietario/Grupo	Origen	Hectáreas (en Argentina)	Actividad Principal/Sector	Provincias de Operación	Controversias/Acusaciones Clave
			2024)		Argentina (Diario Chaco, 2024)	
8	Grupo Pérez-Companc	Argentina	293.000 (Diario Chaco, 2024)	Agroganadera (ovino, vacuno), alimentos	Patagonia, Buenos Aires (Diario Chaco, 2024)	N/A
9	Arauco S.A.	Chile	264.334 (Diario Chaco, 2024)	Forestal	Misiones, Buenos Aires, Entre Ríos, Santa Fe (Diario Chaco, 2024; Agencia Tierra Viva, 2025)	Deforestación, conflictos con pueblo Mbya Guaraní (Agencia Tierra Viva, 2025)
10	Grupo Los Grobo	Argentina	260.000 (Diario Chaco, 2024)	Agropecuaria (producción agrícola)	Buenos Aires, La Pampa, Entre Ríos, Santa Fe, Córdoba (Diario Chaco, 2024)	N/A
11	Adecoagro	Luxemburgo	217.810 (Diario Chaco, 2024)	Agrícola y alimentario	Buenos Aires, Corrientes, Formo-	N/A

Ranking	Nombre del Propietario/Grupo	Origen	Hectáreas (en Argentina)	Actividad Principal/Sector	Provincias de Operación	Controversias/Acusaciones Clave
					sa, Salta, Santa Fe, Santiago del Estero (Diario Chaco, 2024)	
12	Ledesma S.A.A.I.	Argentina	212.429 (Diario Chaco, 2024)	Caña de azúcar, papel	Jujuy (Diario Chaco, 2024)	N/A
13	Grupo AGD	Argentina	200.000 (Diario Chaco, 2024)	Producción de aceites, cereales, oleaginosas	Córdoba, Santa Fe, San Luis (Diario Chaco, 2024)	N/A
14	Lartirigoyen y CÍA	Argentina	150.000-180.000 (Diario Chaco, 2024)	Agropecuario (cereales, ganadería)	La Pampa, Buenos Aires, Entre Ríos, Santa Fe, Córdoba, Salta (Diario Chaco, 2024)	N/A
15	Familia Ochoa-Paz	N/A	176.000 (Diario Chaco, 2024)	N/A (Estancia Tecka Lodge)	Chubut (Diario Chaco, 2024)	N/A
16	Grupo MSU	Argentina	172.195 (Diario Chaco, 2024)	Agropecuario (trigo, maíz, soja, girasol, cebada, maní), energía	N/A (Diario Chaco, 2024)	N/A
17	El Palauco	N/A	170.000	N/A (condomin-	Mendo-	N/A

Ranking	Nombre del Propietario/Grupo	Origen	Hectáreas (en Argentina)	Actividad Principal/Sector	Provincias de Operación	Controversias/Acusaciones Clave
			(Diario Chaco, 2024)	io indiviso)	za (Diario Chaco, 2024)	
18	Nieves de Mendoza S.A.	N/A	145.460 (Diario Chaco, 2024)	Centro de esquí (Las Leñas)	Mendoza (Diario Chaco, 2024)	N/A
19	Grupo Duhau	Argentina	130.000 (Diario Chaco, 2024)	Agroganadera	Buenos Aires, Santa Fe, Santiago del Estero, Chaco (Diario Chaco, 2024)	N/A
20	Corporación América (Eduardo Eurnekian)	Argentina	105.397 (Diario Chaco, 2024)	Agroindustria, viñedos	Chaco, Formosa, Neuquén (Diario Chaco, 2024)	N/A

Exportar a Hojas de cálculo

Tabla 3: Porcentaje de Extranjerización de la Tierra por Provincia (2022) y Departamentos Clave

Provincia	% de Tierra en Manos Extranjeras (Abril 2022) (Argentina.gob.ar, 2022)	Departamentos con Alta Extranjerización (2021) (Landportal, 2021)	% de Extranjerización en Departamentos Clave (Landportal, 2021)
Salta	11.56%	N/A	N/A
Misiones	11.07%	N/A	N/A
San Juan	10.48%	N/A	N/A
Catamarca	8.64%	N/A	N/A
Santa Cruz	8.11%	N/A	N/A
La Rioja	N/A	General Lamadrid	57%
Neuquén	N/A	Lácar	53%
Buenos	N/A	Campana	50.7%

Provincia	% de Tierra en Manos Extranjeras (Abril 2022) (Argentina.gob.ar, 2022)	Departamentos con Alta Extranjerización (2021) (Landportal, 2021)	% de Extranjerización en Departamentos Clave (Landportal, 2021)
Aires			
Resto de Provincias	< 9.7%	N/A	N/A

Exportar a Hojas de cálculo

Nota: La discrepancia entre los porcentajes provinciales agregados y los de departamentos específicos puede deberse a la opacidad en las estructuras de propiedad y a métodos de recolección de datos que no siempre capturan la totalidad del control extranjero.

1.4. Desaparición de Pequeñas y Medianas Explotaciones Agropecuarias: Causas y Consecuencias

La marcada disminución en el número de explotaciones agropecuarias en Argentina es un fenómeno que refleja profundas transformaciones estructurales en el sector. Entre 2002 y 2018, el país perdió el 25.5% de sus EAPs, lo que se traduce en la desaparición de 83.870 explotaciones (Melo, 2021). Esta tendencia se acentúa al observar que, en un período de treinta años (desde 1988), la pérdida asciende al 41.5% del total de chacras (Aranda, 2020; Melo, 2021). El Censo Nacional Agropecuario (CNA) de 2002 ya había dado cuenta de la desaparición de aproximadamente el 20% de las explotaciones totales del país en relación al CNA de 1988 (IADE, n.d.).

Las causas de esta contracción son múltiples y se entrelazan con políticas económicas y dinámicas de mercado. Una de las razones principales es la persistente falta de rentabilidad para los productores de menor escala, lo que los obliga a abandonar la actividad. Este factor se ve exacerbado por el aumento en la escala media de las explotaciones y una creciente concentración de la producción en manos de grandes productores y sociedades anónimas (Melo, 2021). La búsqueda de economías de escala, un fenómeno global, ha marginado a los actores más pequeños que no pueden competir en términos de eficiencia o acceso a capital.

Históricamente, las políticas económicas han desempeñado un papel crucial en este proceso. Durante la dictadura militar (1976 en adelante), se dismantelaron las iniciativas destinadas a facilitar el acceso a la tierra y a fortalecer la producción agropecuaria de pequeña y mediana escala. La interrupción de la asistencia financiera y el dismantelamiento de programas de colonización agraria debilitaron severamente la capacidad de los pequeños productores para mantenerse en operación (IADE, n.d.). Aunque los gobiernos democráticos posteriores (a partir de 1983) intentaron revertir esta tendencia con instrumentos de crédito y tecnología, su impacto fue limitado en intensidad y duración (IADE, n.d.).

La política económica de "Convertibilidad" en la década de 1990 intensificó la desregulación, lo que llevó a la disolución de organismos reguladores clave para las cadenas agropecuarias. Esta disolución subordinó aún más la producción de pequeña y mediana escala a los agentes económicos concentrados que dominan cada cadena (IADE, n.d.). Para mediados de los años 90, la desinversión, el endeudamiento financiero y la necesidad de cubrir gastos de consumo llevaron a la desaparición de una proporción significativa de estas explotaciones en todas las regiones (IADE, n.d.).

La incapacidad de muchos pequeños y medianos agricultores para adoptar innovaciones tecnológicas (como semillas transgénicas, siembra directa y uso intensivo de agroquímicos) debido a la

dificultad para obtener financiamiento de bancos comerciales y la ausencia de instrumentos de apoyo específicos, también contribuyó a su salida del sistema (IADE, n.d.). La disolución de la Junta Nacional de Granos, por ejemplo, eliminó políticas públicas como los "precios de sostén" que protegían a los pequeños productores de las grandes corporaciones comerciales y les garantizaban acceso a almacenamiento y transporte estatales (IADE, n.d.).

Las consecuencias de la desaparición de estas explotaciones son profundas y multifacéticas. Se observa un vaciamiento rural, con menos habitantes viviendo en el campo y un aumento de viviendas deshabitadas en las explotaciones (Aranda, 2020; Argentina.gob.ar, 2023). Esto lleva a la migración campo-ciudad de la población joven en busca de educación y empleo, resultando en un envejecimiento de la población rural y procesos de desarticulación territorial y socioeconómica (SciELO, n.d.; OPPAD, n.d.). La pérdida de pequeños productores también impacta directamente en la seguridad alimentaria, ya que el modelo productivo predominante se orienta hacia el monocultivo de exportación (como la soja), en detrimento de la producción de alimentos para el consumo interno (Aranda, 2020; Mengo, 2008; CLACSO, 2008). La expansión de la soja, en particular, ha desplazado otros cultivos y ha debilitado economías regionales que generaban empleo rural y producían una variedad de alimentos (Zeolla, n.d.).

Este proceso de "agriculturización" o "sojización" de la producción agraria ha intensificado los conflictos sociales y ambientales en las zonas rurales +

Se ha observado un aumento de las disputas por la apropiación y uso de recursos como la tierra, el agua, los minerales y los bosques, así como por las consecuencias ambientales de la acción humana, como la contaminación y la deforestación (Revistas USP, 2010). Los despidos de técnicos y extensionistas de la Secretaría de Agricultura Familiar, que acompañaban a las comunidades campesinas e indígenas, iniciados en 2016 con más de 160 despidos y sumando 330 despidos actuales, consolidan un modelo productivo basado en la concentración económica y el acaparamiento de tierras, con un menosprecio reiterado hacia estos sectores.

II. Impactos de la Concentración de la Tierra

La concentración de la tierra en Argentina, lejos de ser un mero dato estadístico, genera una serie de impactos interconectados que afectan la estructura socioeconómica, el medio ambiente y la estabilidad política del país.

2.1. Impacto Socioeconómico

La concentración de la propiedad rural y la consecuente desaparición de pequeñas y medianas explotaciones han provocado un marcado vaciamiento de las zonas rurales. Los datos indican que solo el 46% de los productores viven en el campo, con 75.193 viviendas deshabitadas en las explotaciones, según el Censo Agropecuario 2018 (Aranda, 2020; Argentina.gob.ar, 2023). Este éxodo rural se traduce en una migración de la población joven hacia los centros urbanos en busca de educación y empleo, lo que a su vez genera un envejecimiento de la población remanente en el campo (SciELO, n.d.; OPPAD, n.d.). Este proceso de desarticulación territorial y socioeconómica afecta la vitalidad de las comunidades rurales y la transmisión de saberes tradicionales.

Además, la concentración de la tierra está intrínsecamente ligada a un aumento de la desigualdad social y la exclusión (Revistas USP, 2010; CELS, 2018). Los pequeños productores que no pueden competir en escala o rentabilidad son expulsados del sistema, lo que agrava la pobreza rural y la precarización laboral. La predominancia del arrendamiento, a menudo sin contratos formales (39.3% de los arriendos en 2023), deja a los productores en una posición de vulnerabilidad, limi-

tando su capacidad de inversión a largo plazo y su acceso a financiamiento o programas de apoyo gubernamentales (Argentina.gob.ar, 2023; IADE, n.d.).

Un efecto directo de esta dinámica es la pérdida de soberanía alimentaria. El modelo productivo dominante, impulsado por la concentración, se ha orientado hacia el monocultivo de exportación, principalmente soja, en detrimento de la producción de alimentos para el consumo interno (Aranda, 2020; Mengo, 2008; CLACSO, 2008). La expansión sojera, que vio un aumento sistemático del PBI agro entre 1993 y 2010, multiplicándose 7 veces (Gras, n.d.), ha desplazado otros cultivos y ha debilitado las economías regionales que tradicionalmente generaban empleo y diversificaban la oferta de alimentos. Esto no solo compromete la disponibilidad de alimentos variados y asequibles para la población local, sino que también genera una dependencia de los mercados internacionales y de un número reducido de corporaciones que controlan la cadena de valor (Zeolla, n.d.).

2.2. Impacto Ambiental

Las consecuencias ambientales de la concentración de la tierra son igualmente severas. La expansión de los monocultivos a gran escala, como la soja, a menudo implica la deforestación de bosques nativos para ganar superficie cultivable (Revistas USP, 2010; Agencia Tierra Viva, 2025). Esta práctica conlleva la pérdida irrecuperable de biodiversidad, la degradación del suelo y la alteración de los ciclos hídricos, lo que puede provocar inundaciones y desertificación (Revistas USP, 2010).

El uso intensivo de agroquímicos asociado a los monocultivos genera contaminación de suelos y fuentes de agua, afectando tanto los ecosistemas como la salud de las comunidades rurales (Revistas USP, 2010). Un estudio específico, publicado en noviembre de 2020, señala cómo la expansión del monocultivo de soja amenaza directamente la producción de miel en Argentina, un indicador de la afectación a la biodiversidad y los servicios ecosistémicos (INIBIOMA CONICET, 2020).

Un fenómeno emergente es el denominado "acaparamiento verde" (green grabbing), impulsado por los mercados de carbono. Grandes corporaciones y fondos de inversión adquieren tierras, a menudo con bosques nativos, para proyectos de compensación de carbono, lo que, si bien se justifica bajo una agenda ambiental, puede desplazar a comunidades locales y no necesariamente revertir la degradación ambiental, sino reconfigurarla bajo una lógica de mercado (Agencia Tierra Viva, 2025; IPS Noticias, 2024). Empresas como Arauco, por ejemplo, han sido señaladas por la deforestación de bosques nativos para plantaciones de pino y eucalipto, mientras emiten bonos "sostenibles" y gestionan proyectos de compensación de carbono (Agencia Tierra Viva, 2025).

2.3. Impacto Político y Geopolítico

La concentración de la tierra y su extranjerización tienen profundas implicaciones políticas y geopolíticas. La derogación de la Ley de Tierras N° 26.737 en diciembre de 2023, que establecía límites a la propiedad extranjera, representa un debilitamiento de la capacidad regulatoria del Estado sobre un recurso estratégico (Diario Chaco, 2024; Argentina.gob.ar, n.d.). Esta medida, junto con la presencia de grandes corporaciones y fondos de inversión que controlan vastas extensiones de tierra, incrementa el poder de estos actores económicos sobre las decisiones políticas y la agenda de desarrollo nacional (Agencia Tierra Viva, 2025; Melo, 2021).

Los conflictos por la tierra y los recursos son una manifestación recurrente de esta dinámica. Comunidades campesinas e indígenas, como los Mapuche y Mbya Guaraní, enfrentan el desplazamiento y la criminalización en su lucha por la recuperación y defensa de sus territorios ancestrales, que a menudo se superponen con las propiedades de grandes terratenientes nacionales y extranjeros (Revistas USP, 2010; Kaos en la Red, n.d.; Agencia Tierra Viva, 2025). La presencia de "fuerzas represoras contratadas por los nuevos propietarios" y una "creciente militarización" en algunas regiones rurales (Kaos en la Red, n.d.) ilustra la dimensión de poder y coerción que acompaña la defensa de estos intereses privados.

A nivel geopolítico, la extranjerización de la tierra plantea interrogantes sobre la soberanía nacional, especialmente cuando el control de vastas extensiones de tierra, que incluyen recursos hídricos, minerales y forestales, pasa a manos de capitales externos (Diario Chaco, 2024; Kaos en la Red, n.d.). La opacidad en las estructuras de propiedad, con el uso de fideicomisos y "hombres de paja" para eludir las regulaciones (Kaos en la Red, n.d.), agrava este problema, dificultando la supervisión estatal y la rendición de cuentas. Esto puede llevar a que las decisiones sobre el uso de la tierra y sus recursos se tomen en función de intereses globales, no necesariamente alineados con las necesidades y prioridades de desarrollo sostenible del país.

III. La Renta No Ganada de la Tierra y su Gravamen

El debate sobre la renta no ganada de la tierra y la posibilidad de su gravamen constituye un pilar fundamental en la discusión sobre la equidad y la eficiencia en la gestión de los recursos naturales.

3.1. Concepto y Fundamentos Teóricos de la Renta No Ganada

En la teoría económica, la renta de la tierra se define como el pago por el uso de la tierra, un factor de producción pasivo y fijo que no conlleva riesgos ni innovación, a diferencia del beneficio empresarial que surge del éxito de las operaciones. Esta distinción es crucial para comprender la naturaleza de la "renta no ganada", que se refiere a la parte de la renta bruta total atribuible a las condiciones naturales de fertilidad y localización de la tierra, o a mejoras comunitarias no realizadas por el propietario individual (Conesa, 2014; FasterCapital, n.d.).

Los fundamentos teóricos de la renta de la tierra se remontan a los economistas clásicos como David Ricardo (principios del siglo XIX) y Karl Marx (siglo XIX) (Romero & Benchimol, n.d.; Caligaris, 2014).

- **Renta Diferencial (Ricardo y Marx):** Surge de las diferencias en la productividad de la tierra. La **Renta Diferencial de Tipo I** se explica por la variación en la fertilidad o ubicación de las parcelas. Las tierras más fértiles o mejor ubicadas generan un plus de productividad que se traduce en una ganancia extraordinaria, la cual, bajo la propiedad privada, se convierte en renta para el terrateniente (Romero & Benchimol, n.d.; Caligaris, 2017). El precio de los productos agrícolas se determina por el costo de producción en las tierras menos fértiles o peor ubicadas, lo que permite a las tierras superiores obtener una renta diferencial (Romero & Benchimol, n.d.; Caligaris, 2014). La **Renta Diferencial de Tipo II** se asocia con las mejoras productivas resultantes de inversiones sucesivas de capital en una misma tierra. Aunque estas inversiones aumentan la productividad, la renta generada sigue siendo una apropiación de la plusvalía derivada de la productividad superior de la tierra, no del capital invertido en sí mismo (Caligaris, 2014).

- **Renta Absoluta (Marx):** Se refiere a la renta que puede obtenerse incluso en las tierras de peor calidad, debido al monopolio de la propiedad privada sobre la tierra (Caligaris, 2014; Caligaris, 2017; Astarita, 2014). Este monopolio permite al terrateniente exigir un pago por el uso de la tierra, impidiendo la entrada de capitales al sector hasta que el precio de mercado sea lo suficientemente alto como para generar una renta, incluso en la tierra marginal (Caligaris, 2014; Caligaris, 2017). En Argentina, la persistencia del latifundio de origen feudal ha mantenido la importancia de la renta absoluta, permitiendo a los grandes propietarios apropiarse de los beneficios de los cambios tecnológicos (PCR, n.d.). Sin embargo, algunos análisis contemporáneos, como el de Rolando Astarita en 2014, sugieren que la renta absoluta podría estar disminuyendo en significancia debido al desarrollo capitalista (Astarita, 2014).

Desde una perspectiva marxista, el plusvalor que constituye la renta de la tierra, especialmente la renta diferencial, no proviene directamente del trabajo de los obreros agrarios, sino del conjunto de las ramas de la producción social. Esto ocurre porque el precio de mercado de los productos agrícolas se fija por el trabajo realizado en las peores condiciones, lo que implica que el trabajo más productivo en el sector se expresa a un "valor social falso" que no corresponde a su valor real. Los consumidores, mayoritariamente trabajadores, pagan precios inflados, lo que reduce el plusvalor que podrían producir en sus propias ramas, transfiriendo así riqueza a los terratenientes (Caligaris, 2014). Esta particularidad es central para entender el proceso de acumulación de capital en Argentina.

3.2. El Debate sobre su Gravamen en Argentina

El gravamen de la renta de la tierra ha sido un conflicto estructural y centenario en la política argentina. Las retenciones a las exportaciones, aplicadas por diferentes gobiernos, han sido una forma de capturar parte de esta renta, generando confrontación con los dueños de la tierra (Vega, 2023). Un ejemplo notorio fue el conflicto agrario de marzo de 2008, originado por la Resolución 125 que aplicaba retenciones móviles a la exportación de productos agropecuarios (Revistas USP, 2010).

Actualmente, la presión impositiva sobre el sector agropecuario es significativa. Un análisis de junio de 2025 indica que, de cada \$100 generados por una hectárea, el 63.6% se destina a impuestos, el 26.6% a alquiler de la tierra y solo el 9.8% queda como ganancia para el productor (Agrofy News, 2025). Esta alta carga impositiva, aunque ha disminuido levemente en mediciones recientes (del 64.3% al 58% en la renta agrícola, según un informe trimestral de FADA de abril de 2025), sigue siendo un punto de tensión (Todo El Campo, 2025).

En este contexto, el **Impuesto al Valor de la Tierra Libre de Mejoras (LVT)** ha sido una propuesta recurrente en Argentina. Su fundamento teórico radica en la baja elasticidad de la oferta de tierra: al ser un recurso fijo, el impuesto es absorbido por el propietario y no puede trasladarse a los precios de los productos o a los arrendatarios (Conesa, 2014; FasterCapital, n.d.; Wikipedia, 2025). Esto lo convierte en un impuesto eficiente que no distorsiona las decisiones económicas ni desincentiva la producción (Conesa, 2014; FasterCapital, n.d.; Wikipedia, 2025).

Las justificaciones económicas para el LVT incluyen:

- **Eficiencia en la asignación de recursos:** Fomenta el uso óptimo de la tierra, desincentivando la especulación y el mantenimiento de terrenos baldíos o subutilizados (FasterCapital, n.d.; FasterCapital, n.d.).

- **Progresividad:** Grava a los propietarios de tierras valiosas, que tienden a ser los más ricos, y no puede trasladarse a consumidores o trabajadores, contribuyendo a una distribución más justa de la carga fiscal (FasterCapital, n.d.; FasterCapital, n.d.; Wikipedia, 2025).
- **Financiamiento de infraestructura pública:** Proporciona una fuente de ingresos estable, capturando el aumento de valor de la tierra derivado de inversiones públicas (FasterCapital, n.d.; FasterCapital, n.d.).
- **Reducción de la especulación:** Desincentiva la retención de tierras ociosas con fines especulativos, lo que puede estabilizar los mercados inmobiliarios (FasterCapital, n.d.; FasterCapital, n.d.; Wikipedia, 2025).

A nivel internacional, el LVT ha sido implementado con éxito en lugares como Singapur, Estonia y algunas ciudades de Australia y Estados Unidos (como Harrisburg, Pensilvania, desde 1975), donde se le atribuye la revitalización urbana y la reducción de la especulación (FasterCapital, n.d.; Wikipedia, 2025; City of Detroit, n.d.). Otros ejemplos incluyen Dinamarca (con el *grundstigningskyld* de 1933 a 1964) (IMF, n.d.) y, más recientemente, el estado de Baden-Württemberg en Alemania, que acordó una versión modificada del LVT en 2020, con implementación a partir de 2025 (Wikipedia, 2025). Pittsburgh, EE.UU., tuvo un sistema de tasa dividida de 1913 a 2001 (Lincoln Institute, n.d.; Lincoln Institute, n.d.).

Sin embargo, la implementación del LVT también enfrenta desafíos significativos:

- **Complejidad administrativa:** La valoración precisa y actualizada de la tierra libre de mejoras es difícil y requiere recursos burocráticos importantes
- **Impacto en propietarios de renta fija:** Puede ser oneroso para jubilados o personas con ingresos fijos, que son ricos en activos pero pobres en
- **Resistencia política:** Los propietarios de grandes extensiones de tierra valiosa pueden oponerse, dificultando su adopción
- **Disputas de valoración:** La determinación del valor exacto de la tierra puede generar litigios (FasterCapital, n.d.).

En Argentina, se han presentado proyectos de ley para establecer un impuesto a la tierra libre de mejoras. Un proyecto de 2016 (expediente 4765-D-2016), presentado por Eduardo Raúl Conesa, Carlos Gastón Roma y Héctor María Gutiérrez el 5 de agosto de 2016, proponía un impuesto del 1% sobre la base imponible de los lotes de terrenos (excluyendo mejoras), con una tasa del 2% para propiedades de extranjeros, buscando reducir la evasión fiscal y fortalecer la autonomía provincial (Conesa, Roma & Gutierrez, 2016; Diputados, n.d.). Este proyecto también planteaba la derogación de impuestos distorsivos como Ingresos Brutos y el Impuesto Inmobiliario provincial (Conesa, 2014; Conesa, Roma & Gutierrez, 2016).

En cuanto a iniciativas legislativas más recientes (2023-2025), se observan diferentes enfoques a nivel provincial. La provincia de Buenos Aires ha establecido aumentos en el impuesto inmobiliario rural para 2024, con alícuotas progresivas según la base imponible (Normas GBA, 2024). En Chaco, se han propuesto reducciones y exenciones del impuesto inmobiliario rural para productores de hasta 1.000 hectáreas para el año 2025, buscando aliviar la carga impositiva y atraer inversiones (Chaco.gob.ar, n.d.). A nivel nacional, el gobierno de Javier Milei anunció una reducción de las retenciones a las exportaciones agropecuarias el 26 de julio de 2025, cediendo a los reclamos del sector (Lorca, 2025). Estas medidas recientes reflejan la constante tensión entre

la necesidad de recaudación estatal y la presión del sector agropecuario por una menor carga impositiva.

IV. Propuesta de Guillermo Moreno: Impuesto al Alquiler de la Tierra Compensado con un Bono

En el marco del debate sobre la renta no ganada y la distribución de la riqueza agraria, Guillermo Moreno, ex secretario de Comercio, ha presentado una propuesta particular: un impuesto al alquiler de la tierra compensado con un bono.

4.1. Descripción de la Propuesta

La idea central de Guillermo Moreno es establecer un impuesto sobre el alquiler de la tierra, dirigido específicamente a los grandes propietarios rurales, a quienes se refiere como "los socios de la sociedad rural". Moreno sostiene que los dueños de la tierra se apropian de una parte desproporcionada de la producción, estimando que "se llevan el 50% de la producción". Su propuesta busca que estos grandes terratenientes contribuyan a la financiación de la deuda pública, proponiendo un "bono compensador" como parte del mecanismo.

Esta iniciativa se enmarca en una visión económica más amplia, el "Plan Económico Justicialista", que Moreno ha promovido. Este plan busca superar la crisis impulsando la productividad y el empleo registrado, fomentando el crecimiento sostenido y la generación de valor agregado (Principios y Valores, n.d.). La propuesta del impuesto al alquiler de la tierra, aunque no es una reforma agraria en el sentido tradicional, se plantea como una medida que cumple parte de sus cometidos al abordar la problemática de la renta y la financiarización de la economía (Docs Google, n.d.).

En este contexto, la propuesta de Moreno se alinea con la crítica a la estructura agraria argentina, que aún hoy presenta "ré moras del latifundio de origen feudal" y perpetúa "relaciones semiserviles" para los trabajadores rurales, lo que contribuye a "engordar" la renta terrateniente (PCR, n.d.). Esta perspectiva sugiere que el sistema actual de tenencia y explotación de la tierra en Argentina mantiene características que recuerdan a un sistema feudal, donde la gran propiedad territorial permite la apropiación de beneficios sin una contraparte productiva equitativa.

4.2. Mecanismo y Objetivos

El mecanismo del "bono compensador" propuesto por Moreno implica que, a cambio del pago del impuesto al alquiler de la tierra, los terratenientes recibirían un bono. Aunque los detalles precisos del funcionamiento de este bono no están completamente explicitados en los materiales disponibles, se menciona la posibilidad de que estos bonos puedan ser "cambiados por dólares en el mercado". Esto sugiere un intento de ofrecer una alternativa de inversión o liquidez a los propietarios, posiblemente para mitigar la resistencia a la imposición.

El objetivo principal de esta propuesta es la redistribución de la riqueza generada por el sector agrario, capturando una parte de la renta no ganada de la tierra para fines públicos, como el pago de la deuda. Al dirigir el impuesto a los grandes propietarios, la propuesta busca una mayor equidad en la distribución de los beneficios de la producción agrícola, que en gran medida se derivan de la fertilidad natural y la ubicación de la tierra, y no de la inversión o el trabajo directo del propietario. Además, al gravar la renta del alquiler, se podría desincentivar la especulación inmobiliaria y fomentar un uso más productivo de la tierra.

4.3. Análisis Crítico y Viabilidad

La propuesta de Moreno, al igual que otras iniciativas de gravamen a la renta de la tierra, presenta potenciales beneficios y desafíos.

Potenciales Beneficios:

- **Generación de ingresos:** Podría proporcionar una fuente significativa de ingresos para el Estado, contribuyendo a la sostenibilidad fiscal y al financiamiento de la deuda.
- **Desincentivo a la especulación:** Al gravar el alquiler, se podría reducir el atractivo de mantener tierras ociosas o subutilizadas con fines puramente especulativos, incentivando su puesta en producción.
- **Promoción del uso productivo:** Un impuesto sobre el alquiler podría fomentar que los propietarios arrienden sus tierras a productores que las utilicen de manera más eficiente, o que ellos mismos inviertan en su productividad.
- **Equidad distributiva:** Al dirigirse a la renta no ganada y a los grandes propietarios, la medida buscaría una distribución más justa de la riqueza generada por el recurso natural.

Desafíos y Consideraciones:

- **Viabilidad política:** La propuesta de gravar a los "socios de la sociedad rural" enfrentaría una considerable resistencia política por parte de los grandes terratenientes y los sectores agroexportadores, como ya se ha visto en debates anteriores sobre retenciones y leyes de tierras (Vega, 2023; Abram, n.d.). La experiencia histórica argentina demuestra que los intereses de los grandes propietarios son poderosos y han logrado resistir cambios estructurales (Bandieri & Blanco, n.d.; Lincoln Institute, n.d.).
- **Complejidad administrativa:** La implementación de un impuesto al alquiler de la tierra, especialmente si se vincula a un sistema de bonos compensatorios, requeriría un sistema de valoración de la tierra y de los alquileres muy preciso y transparente para evitar disputas y elusión (FasterCapital, n.d.). La gestión y el control de los bonos compensatorios también añadirían una capa de complejidad administrativa y financiera.
- **Impacto económico:** Si bien la teoría del LVT sugiere que el impuesto es absorbido por el propietario, la magnitud y el diseño del bono compensatorio podrían influir en el mercado de alquileres y en las decisiones de inversión. Existe el riesgo de que, si el mecanismo no es bien calibrado, pueda generar distorsiones o desincentivos no deseados.
- **Marco legal:** La implementación de un impuesto de esta naturaleza podría enfrentar desafíos legales, especialmente en lo que respecta a la autonomía provincial en materia tributaria y las garantías constitucionales sobre la propiedad (Conesa, 2014; Conesa, Roma & Gutierrez, 2016).
- **Efecto sobre el mercado de bonos:** La emisión de bonos compensatorios y su potencial canje por dólares en el mercado podrían tener implicaciones para la política monetaria y cambiaria, especialmente en un contexto de inestabilidad económica (YouTube, n.d.).

En comparación con los principios del Impuesto al Valor de la Tierra Libre de Mejoras (LVT), la propuesta de Moreno comparte el objetivo de gravar la renta no ganada. Sin embargo, el mecanismo del bono compensatorio introduce una particularidad que la diferencia de un LVT puro, que se enfoca en la eficiencia y la progresividad sin un componente de compensación directa. La viabilidad de la propuesta de Moreno dependería en gran medida de su diseño específico, la ca-

pacidad del Estado para implementarla y la voluntad política para superar la resistencia de los sectores afectados.

V. Conclusiones y Recomendaciones

5.1. Síntesis de Hallazgos Clave

La investigación realizada subraya que la concentración y distribución de la tierra en Argentina es una problemática estructural y persistente, con profundas raíces históricas y consecuencias multifacéticas. El diagnóstico actual revela una intensificación de la concentración, donde una porción mínima de explotaciones agropecuarias controla una parte desproporcionada del territorio productivo, lo que ha llevado a la desaparición masiva de pequeñas y medianas explotaciones entre 2002 y 2018 (Aranda, 2020; Melo, 2021). Esta tendencia se ve exacerbada por la creciente influencia de personas jurídicas y fondos de inversión, así como por la extranjerización de vastas extensiones de tierra, a menudo mediante estructuras de propiedad opacas que dificultan la transparencia y el control (Diario Chaco, 2024; Kaos en la Red, n.d.; Agencia Tierra Viva, 2025).

Los impactos de esta concentración son amplios y negativos: desde el vaciamiento rural, el envejecimiento de la población campesina y la precarización en el acceso a la tierra, hasta la pérdida de soberanía alimentaria debido al predominio del monocultivo de exportación (Aranda, 2020; Argentina.gob.ar, 2023; SciELO, n.d.; CLACSO, 2008). A nivel ambiental, se observa una acelerada deforestación, contaminación por agroquímicos y la emergencia de fenómenos como el "acaparamiento verde" (Revistas USP, 2010; Agencia Tierra Viva, 2025). Políticamente, la concentración de la tierra fortalece el poder de grandes grupos económicos y genera conflictos socioambientales, a menudo con comunidades indígenas, que son reprimidos para proteger intereses privados (Kaos en la Red, n.d.).

El debate sobre la renta no ganada de la tierra se posiciona como un eje central para abordar estas desigualdades. La teoría económica clásica y contemporánea reconoce que la tierra genera una renta por su fertilidad y ubicación, independientemente del esfuerzo productivo del propietario (StudySmarter, n.d.; Romero & Benchimol, n.d.). Gravar esta renta, a través de mecanismos como el impuesto al valor de la tierra libre de mejoras (LVT), se considera una medida eficiente y progresiva, capaz de desincentivar la especulación y fomentar un uso más productivo del suelo (Conesa, 2014; FasterCapital, n.d.). Sin embargo, su implementación enfrenta desafíos administrativos y una fuerte resistencia política (FasterCapital, n.d.; Lincoln Institute, n.d.).

La propuesta de Guillermo Moreno de un impuesto al alquiler de la tierra con un bono compensatorio representa una iniciativa concreta para capturar parte de esta renta y destinarla a fines públicos, como el pago de la deuda (YouTube, 2023). Esta idea, que busca que los grandes propietarios rurales asuman una mayor carga, es un reflejo de la persistente búsqueda de mecanismos para lograr una distribución más equitativa de la riqueza generada por el sector agrario.

5.2. Recomendaciones de Política

Ante la complejidad y la magnitud de la concentración de la tierra en Argentina, se proponen las siguientes recomendaciones de política, orientadas a promover un modelo de desarrollo más equitativo, productivo y sostenible:

1. Fortalecer la Transparencia y el Registro de la Propiedad Rural:

- Implementar un sistema integral de catastro y valoración de la tierra que sea transparente, preciso y actualizado. Esto es fundamental para superar las discre-

pancias en los datos de extranjerización (como los de 2021 y 2022) y para identificar las estructuras de propiedad opacas, permitiendo una fiscalización efectiva y un conocimiento real de la tenencia de la tierra.

- Establecer mecanismos de monitoreo continuo sobre la extranjerización de la tierra, con especial atención a las zonas estratégicas y a los recursos naturales asociados (agua, minerales, bosques).

2. Reevaluar y Regular la Extranjerización de la Tierra:

- Analizar críticamente los efectos de la derogación de la Ley de Tierras N° 26.737 en diciembre de 2023 y considerar la necesidad de reestablecer regulaciones que limiten la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros, aprendiendo de las experiencias previas y cerrando las lagunas legales que permiten la elusión.
- Priorizar la soberanía sobre los recursos naturales y las tierras estratégicas para el desarrollo nacional y la seguridad alimentaria.

3. Explorar Mecanismos Progresivos de Gravamen a la Renta de la Tierra:

- Estudiar en profundidad la viabilidad de implementar un Impuesto al Valor de la Tierra Libre de Mejoras (LVT) a nivel nacional o provincial. Un diseño cuidadoso de este impuesto, que excluya las mejoras y se base en una valoración científica del suelo, podría generar ingresos significativos, desincentivar la especulación y promover el uso productivo de la tierra.
- Considerar la propuesta de Guillermo Moreno de un impuesto al alquiler de la tierra con bonos compensatorios como una alternativa o complemento, evaluando rigurosamente su impacto económico, su viabilidad administrativa y su aceptación política. Cualquier mecanismo de compensación debe ser diseñado para evitar distorsiones en el mercado y garantizar la estabilidad financiera.
- Asegurar que cualquier gravamen a la renta de la tierra sea progresivo, es decir, que la carga recaiga principalmente sobre los grandes propietarios y aquellos que se benefician de la renta no ganada, contribuyendo a la equidad distributiva.

4. Apoyar a Pequeños y Medianos Productores y la Agricultura Familiar:

- Desarrollar políticas públicas diferenciadas que brinden herramientas y financiamiento adecuado a los pequeños y medianos productores para mejorar su rentabilidad y competitividad.
- Regularizar y formalizar el acceso a la tierra para los productores que operan bajo arrendamientos precarios, ofreciendo seguridad jurídica y estabilidad para la inversión a largo plazo.
- Impulsar la creación de un Banco de Tierras para la Agricultura Familiar, constituido principalmente por tierras públicas o que puedan ingresar al patrimonio nacional, como lo prevé la Ley de Agricultura Familiar (IADE, n.d.).
- Fomentar la diversificación productiva y la producción de alimentos para el consumo interno, contrarrestando la tendencia al monocultivo y fortaleciendo la soberanía alimentaria.

5. Fomentar el Diálogo y la Participación:

- Establecer espacios de diálogo y consenso entre todos los actores involucrados (gobierno, grandes productores, pequeños agricultores, comunidades indígenas, organizaciones de la sociedad civil) para construir políticas de tierra que sean socialmente justas, económicamente viables y ambientalmente sostenibles.
- Reconocer y respetar los derechos territoriales de los pueblos indígenas y las comunidades campesinas, promoviendo la resolución pacífica de conflictos y garantizando su participación en las decisiones sobre el uso de la tierra.

La implementación de estas recomendaciones requiere un compromiso político firme y una visión a largo plazo para transformar la estructura agraria argentina, superando las inercias históricas y construyendo un modelo de desarrollo que beneficie a la sociedad en su conjunto.

VI. El Recurso Finito, el Deseo Infinito y la Voluntad de Poder: Una Reflexión Filosófica y Económica

El debate sobre la concentración de la tierra en Argentina, un recurso inherentemente finito, nos invita a una reflexión más profunda sobre la naturaleza de las necesidades y los deseos humanos, y cómo estos se entrelazan con la acumulación de recursos y la "voluntad de poder".

6.1. Recursos Finitos y Deseos Infinitos: Una Tensión Fundamental

En economía, una frase recurrente es que "los deseos son infinitos, pero los recursos son finitos" (Dyke, n.d.; YouTube, n.d.). Esta afirmación no se refiere a que un deseo individual sea ilimitado (de hecho, la utilidad marginal decreciente sugiere lo contrario, como el deseo de pizza que disminuye con cada porción (Dyke, n.d.)), sino a que el ser humano, en su conjunto, nunca deja de tener deseos. Nuestra mente consciente se encuentra en un estado perpetuo de búsqueda de un "mejor estado de cosas" (Dyke, n.d.). Una vez que un deseo es satisfecho, es rápidamente reemplazado por otro, creando un ciclo continuo de querer (Dyke, n.d.).

Esta escasez de recursos, tanto externos (bienes materiales) como internos (tiempo, energía, atención), es una condición fundamental de la existencia humana y la base de la necesidad de la justicia (Bognar, n.d.). Los recursos son, por definición, finitos y deben ser asignados para servir a nuestros intereses (Dyke, n.d.). David Hume, en el siglo XVIII, ya distinguía entre abundancia, escasez moderada y escasez extrema, argumentando que la justicia solo es necesaria y posible bajo condiciones de escasez moderada (Bognar, n.d.).

6.2. Necesidades vs. Deseos: Una Distinción Crucial

La distinción entre "necesidades" y "deseos" es central en la filosofía y la economía. Las **necesidades** se consideran esenciales para nuestra supervivencia y bienestar, mientras que los **deseos** son vistos como superfluos (Berkeley Wellbeing, n.d.). Aunque esta distinción parece simple, puede volverse difusa más allá de las necesidades básicas como alimento, agua y refugio (Berkeley Wellbeing, n.d.).

Algunos académicos sugieren que una forma de diferenciar una necesidad de un deseo es considerar si su ausencia causaría daño (Berkeley Wellbeing, n.d.). Por ejemplo, la falta de un hogar causaría daño, pero la ausencia de una obra de arte en el hogar no lo haría, aunque pueda generar tristeza (Berkeley Wellbeing, n.d.). Las necesidades básicas son objetivas y universales, fundamentales para el bienestar humano o para evitar el sufrimiento. Los deseos, en cambio, suelen ser bienes materiales o experiencias que, si bien pueden mejorar la calidad de vida, no son indispensables para la supervivencia (Berkeley Wellbeing, n.d.).

En la práctica, a menudo perseguimos nuestros deseos y descuidamos nuestras necesidades (Morris, 2015). Sin embargo, satisfacer las necesidades básicas debe tener prioridad, y una vez cubiertas, podemos enfocarnos en los deseos para maximizar el disfrute y la calidad de vida (Berkeley Wellbeing, n.d.).

6.3. La Voluntad de Poder de Nietzsche y la Acumulación

En este contexto de recursos finitos y deseos humanos, la filosofía de Friedrich Nietzsche (siglo XIX) introduce el concepto de la "voluntad de poder" (der Wille zur Macht). Para Nietzsche, esta no es una simple ansia de dominación, sino una fuerza fundamental que impulsa la vida y el universo, una estructura que "define la realidad misma" (El Confidencial, 2025; Herder Editorial, n.d.). Es una expresión de auto-superación, un esfuerzo por llegar a ser quien realmente se es, una tendencia a expandir la fuerza y la energía creativa (YouTube, n.d.; Bodo, n.d.).

La voluntad de poder se manifiesta de diversas maneras, y la acumulación de riqueza y recursos es una de ellas (Reddit, n.d.; Superfuture Academy, n.d.). Los filósofos y científicos la canalizan hacia la "voluntad de verdad", los artistas hacia la creación, y los empresarios la satisfacen al enriquecerse (ThoughtCo, n.d.). La búsqueda de riqueza, estatus y control sobre el entorno son expresiones de esta voluntad de poder, ya que estas posesiones influyen en cómo los demás nos perciben y tratan, otorgando más control y oportunidades (Reddit, n.d.).

Nietzsche distingue entre una voluntad de poder **afirmativa**, que crea, transforma y acepta el conflicto como parte de la vida, y una voluntad de poder **reactiva**, que reprime, niega y se refugia en ilusiones para evitar la realidad (El Confidencial, 2025). La acumulación de riqueza, vista desde esta perspectiva, puede ser una manifestación de la voluntad de poder para trascender las necesidades básicas de supervivencia y lograr un sentido de empoderamiento y maestría (Superfuture Academy, n.d.). Sin embargo, Nietzsche también advierte que la búsqueda de poder puede ser una fuerza corruptora si se usa mal, y que la obsesión por la acumulación puede volverse destructiva (Superfuture Academy, n.d.).

6.4. Implicaciones Filosóficas de la Acumulación Ilimitada en un Mundo Finito

La tensión entre los deseos ilimitados (impulsados por la voluntad de poder) y los recursos finitos (como la tierra) plantea profundas implicaciones filosóficas y éticas. Pensadores como John Locke (siglo XVII), en su teoría del trabajo y la propiedad, argumentaron que la propiedad se origina al mezclar el trabajo con los recursos naturales (Wikipedia, n.d.). Sin embargo, Locke también impuso una "cláusula" o "proviso": uno solo puede apropiarse de recursos si "queda suficiente y de igual calidad para los demás" (Wikipedia, n.d.; EduBirdie, n.d.).

La invención del dinero, según Locke, permitió superar la limitación del "deterioro" (no acumular más de lo que se puede usar antes de que se eche a perder), haciendo posible la acumulación de cantidades potencialmente ilimitadas de propiedad sin violar esta restricción (EduBirdie, n.d.). Esto, sin embargo, abre la puerta a la acumulación desproporcionada de recursos finitos, como la tierra, que no se basa en la necesidad sino en el deseo o la voluntad de poder.

En el contexto argentino, la concentración de la tierra y su extranjerización reflejan esta dinámica. La tierra, al ser un recurso fijo y no reproducible, genera una renta que puede ser apropiada por los terratenientes sin un esfuerzo productivo directo (StudySmarter, n.d.; Zeolla, n.d.). Esta apropiación, impulsada por la búsqueda de ganancias y la expansión de la influencia (manifestaciones de la voluntad de poder), puede llevar a que la tierra sea vista más como un activo finan-

ciero o especulativo que como un medio para satisfacer necesidades básicas o para el desarrollo productivo y social (StudySmarter, n.d.; Zeolla, n.d.).

La discusión sobre el gravamen a la renta no ganada de la tierra, y propuestas como la de Guillermo Moreno, buscan precisamente reequilibrar esta balanza, reconociendo que la riqueza generada por un recurso finito y no producido por el trabajo individual debe tener una función social que vaya más allá del deseo ilimitado de acumulación de unos pocos. Se trata de un debate sobre cómo gestionar la escasez de manera justa, asegurando que las necesidades de la comunidad prevalezcan sobre los deseos ilimitados de acumulación, y que la voluntad de poder se canalicé hacia la creación de valor social y no solo hacia la dominación o la especulación.

Referencias

Abram, A. (n.d.). *El proyecto de ley de tierras atenta contra el crecimiento económico y la Constitución*. Libertad y Progreso. Recuperado de

<https://www.libertadyprogreso.org/index.php/es/?view=article&id=350:el-proyecto-de-ley-de-tierras-atenta-contra-el-crecimiento-economico-y-la-constitucion&catid=18>

Agencia Tierra Viva. (2025, junio 26). *Demasiada tierra en pocas manos: las diez multinacionales que controlan millones de hectáreas*. Recuperado de

<https://agenciaterraviva.com.ar/demasiada-tierra-en-pocas-manos-las-diez-multinacionales-que-controlan-millones-de-hectareas/>

Agrofy News. (2025, junio 25). *Subió la presión impositiva sobre el campo y cada \$100 que genera una hectárea \$63,6 se los lleva el Estado: en qué provincia conviene producir*. Recuperado de <https://news.agrofy.com.ar/noticia/213362/subio-presion-impositiva-campo-y-cada-100-que-genera-hectarea-636-se-lleva-estado-que>

Argentina.gob.ar. (2022, abril). *Extranjerización por provincia*. Ministerio de Justicia. Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/justicia/tierrasrurales/datos/extranjerizacion-provincia>

Argentina.gob.ar. (2023, diciembre). *Informe General ReNaZEPA*. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca. Recuperado de

https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informe_general_renazepa_dic_2023.pdf

Argentina.gob.ar. (n.d.). *Tierras Rurales*. Ministerio de Justicia. Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/justicia/tierrasrurales>

Aranda, D. (2020, enero 21). *El campo cada vez está más concentrado: De acuerdo con el Censo Agropecuario, hay menos chacras*. Página/12. Recuperado de

<https://www.pagina12.com.ar/242871-el-campo-cada-vez-esta-mas-concentrado>

Astarita, R. (2014, mayo 9). *Renta absoluta de la tierra*. Recuperado de <https://rolandoastarita.blog/2014/05/09/renta-absoluta-de-la-tierra/>

Bandieri, S., & Blanco, G. (n.d.). *La historia agraria argentina en los siglos XIX y XX: Una síntesis pendiente*. Historia Agraria. Recuperado de

https://www.historiaagraria.com/FILE/articulos/HA11_bandieri.pdf

Berkeley Wellbeing. (n.d.). *Needs and Wants*. Recuperado de

<https://www.berkeleywellbeing.com/needs-and-wants.html>

Bodo, V. (n.d.). *The Will to Power and How Decadence Erodes It*. Medium. Recuperado de <https://medium.com/@dr.victor.bodo/the-will-to-power-and-how-decadence-erodes-it-60958ec1cf69>

Bognar, G. (n.d.). *Scarcity*. Recuperado de <https://gregbognar.net/files/Bognar-Scarcity-IEE-online.pdf>

Caligaris, G. (2014). *Dos debates en torno a la renta de la tierra*. CICIP. Recuperado de https://cicpint.org/wp-content/uploads/2017/03/2014_Caligaris_Dos-debates-en-torno-a-la-renta-de-la-tierra.pdf

Caligaris, G. (2017, agosto 12). *La propiedad de la tierra: renta y tamaño de la tierra*. TeseoPress. Recuperado de <https://www.teseopress.com/produccionagraria/chapter/la-propiedad-de-la-tierra-renta-y-tamano-de-la-tierra-3/>

CELS. (2018, mayo). *Vaciamiento de las políticas para la agricultura familiar*. Recuperado de <https://www.cels.org.ar/web/2018/05/vaciamiento-de-las-politicas-para-la-agricultura-familiar/>

Chaco.gob.ar. (n.d.). *Día histórico: Chaco baja impuestos*. Recuperado de <https://chaco.gob.ar/noticia-dia-historico-chaco-baja-impuestos-2025-03-17-11-56>

City of Detroit. (n.d.). *Preguntas frecuentes sobre el plan de impuesto sobre el valor de la tierra*. Recuperado de <https://detroitmi.gov/es/node/67556>

CLACSO. (2008). *Laboratorio • Año 10 N° 22 • Invierno 2008*. Recuperado de <https://biblioteca-repositorio.clacso.edu.ar/bitstream/CLACSO/1019/3/lavbo22.pdf>

Conesa, E. (2014, diciembre 2). *El impuesto al valor de la tierra libre de mejoras y la reforma integral del sistema impositivo argentino*. Recuperado de <https://eduardoconesa.com.ar/pdf/a-2014i.pdf>

Conesa, E. R., Roma, C. G., & Gutierrez, H. M. (2016, agosto 5). *IMPUESTO A LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS. CREACION*. Proyecto de Ley. Recuperado de <https://www.diputados.gob.ar/comisiones/permanentes/clgeneral/proyecto.html?exp=4765-D-2016>

De Cesare, C. (2016). *El valor del suelo tiene un gran potencial para mejorar la autonomía fiscal y el financiamiento local..* Recuperado de <https://events.iadb.org/events/handler/geteventdocument.ashx?AF7CF784DCD0CBF43BE2C6862BF334401689DE509A316B42F6A1B94198EE5BCEDB81EC152B7FA32A11AD042A3AE62AF9207CCF9FDE71BF84E6830B330E5F06C5DC937153B2A778204>

Del Puerto, G. A. (2024, noviembre 13). *En 2025: un impuesto de Kicillof al campo tendría un aumento efectivo del 34,4% y alertan por “artículos escondidos” en una ley*. La Nación. Recuperado de <https://carbap.org/en-2025-un-impuesto-de-kicillof-al-campo-tendria-un-aumento-efectivo-del-344-y-alertan-por-articulos-escondidos-en-una-ley-la-nacion/>

Diario Chaco. (2024, febrero 14). *Dueños de la tierra argentina: quiénes son los 20 mayores terratenientes del país*. Recuperado de <https://www.diariochaco.com/650834-duenos-de-la-tierra-argentina-quienes-son-los-20-mayores-terratenientes-del-pais>

Diputados. (n.d.). *Proyecto de Ley IMPUESTO A LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS*. Recuperado de <https://www.diputados.gob.ar/comisiones/permanentes/clgeneral/proyecto.html?exp=4765-D-2016>

Docs Google. (n.d.). *Guillermo Moreno, les*. Recuperado de <https://docs.google.com/document/d/1q8bvcdslIE-vwWBrljDmAC04nedpOSFji0CUZkJ6Tg/edit>

Dyke, J. (n.d.). *Infinite Desire vs. Finite Resources*. Jeremiah Dyke. Recuperado de <https://www.jeremiahdyke.com/single-post/infinite-desire-vs-finite-resources>

EduBirdie. (n.d.). *Locke: Defence for a Right to Private Property and the Unlimited Accumulation of Goods*. Recuperado de <https://hub.edubirdie.com/examples/locke-defence-for-a-right-to-private-property-and-the-unlimited-accumulation-of-goods/>

El Confidencial. (2025, junio 19). *Friedrich Nietzsche, filósofo: "La voluntad de poder es la fuerza fundamental que impulsa la vida y el universo"*. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2025-06-19/friedrich-nietzsche-voluntad-de-poder-filosofia-1qrt_4154839/

FasterCapital. (n.d.). *El papel de la renta de la tierra en el impuesto sobre el valor de la tierra*. Recuperado de <https://fastercapital.com/es/contenido/El-papel-de-la-renta-de-la-tierra-en-el-impuesto-sobre-el-valor-de-la-tierra.html>

FasterCapital. (n.d.). *Ejemplos históricos de impuestos sobre el valor de la tierra*. Recuperado de <https://fastercapital.com/es/tema/ejemplos-hist%C3%B3ricos-de-impuestos-sobre-el-valor-de-la-tierra.html/1>

Frente Amplio. (n.d.). *Bases Programáticas 2020-2025*. Recuperado de https://www.frenteamplio.uy/wp-content/uploads/890_basesprogramaticas2020-2025yreglamento.pdf

Gras, C. (n.d.). *EXPANSIÓN SOJERA Y ACAPARAMIENTO DE TIERRAS EN ARGENTINA*. CONICET. Recuperado de https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/54398/CONICET_Digital_Nro.395ed734-1e35-42e4-aa9f-33aba86c6451_A.pdf?sequence=2&isAllowed=n

Herder Editorial. (n.d.). *Voluntad de poder*. Encyclopaedia Herder. Recuperado de https://encyclopaedia.herdereditorial.com/wiki/Voluntad_de_poder

IADE. (n.d.). *La problemática agraria argentina en la actualidad*. Recuperado de <https://www.iade.org.ar/noticias/la-problematica-agraria-argentina-en-la-actualidad>

IMF. (n.d.). *A Tax on Site Value*. Recuperado de <https://www.elibrary.imf.org/view/journals/024/1967/001/article-A004-en.xml>

INDEC. (2025, junio 26). *Evolución de la distribución del ingreso (EPH), primer trimestre de 2025*. Recuperado de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-31-60>

INE. (2022, octubre 28). *Liberados los resultados finales de CAF 2021*. Censo Agropecuario y Forestal. Recuperado de <https://www.ine.gob.cl/censoagropecuario>

INIBIOMA CONICET. (2020, noviembre 2). *La expansión del monocultivo de soja amenaza la producción de miel en Argentina*. Recuperado de <https://inibioma.conicet.gov.ar/la-expansion-del-monocultivo-de-soja-amenaza-la-produccion-de-miel-en-argentina/>