

**Unidad Económica - Reglamentación de la
Sección 1, Título II del libro Primero del Código Rural.**

Fecha: 14 octubre 1983.

Publicación: B. O. 4/XI/83.

Citas legales: Ley 7.616: XXX-B, 2219.

Artículo 1º: Apruébase la reglamentación del libro primero, sección primera, título II -La unidad económica- de la **Ley 7.616 (Código Rural)**^(1), obrante a fs. 4/6, la que pasa a formar parte integrante del presente decreto.

Artículo 2º: El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Asuntos Agrarios.

Artículo 3º: Comuníquese, etc.

**AGUADO.
BERECIARTUA.**

**REGLAMENTACION DEL LIBRO PRIMERO
SECCION 1**

TITULO II - De la unidad económica

Artículo 1º: Para los fines previstos en el libro primero -sección 1- del Código Rural, se consideran inmuebles rurales aquellos que por las características de su suelo, extensión y ubicación, tengan al destino natural de la producción agropecuaria, en cualquiera de sus formas.

Artículo 2º: El Ministerio de Asuntos Agrarios, ejercerá el contralor de las divisiones de inmuebles rurales, de acuerdo a las normas establecidas en el Código Rural y su reglamentación y resolverá acerca de los casos no previstos en ella.

Artículo 3º: Será obligatoria la presentación del estudio agroeconómico para todos los casos de subdivisiones de inmuebles rurales en los que las parcelas rurales resultantes del proyecto, sean inferiores a los límites establecidos para cada sistema de producción ([anexo I](#)) y partido correspondiente ([anexo II](#)). El Ministerio de Asuntos Agrarios podrá exigir mayores detalles cuando existan razones que lo hagan necesario, como así también rechazar proyectos de división correspondientes a un partido que, teniendo dos o más sistemas de producción, según [anexo II](#), las características del campo no correspondan al sistema de producción propuesto, sino a otro de los establecidos para ese partido. En ese caso deberá presentar el estudio agroeconómico.

Artículo 4º: Exímese del estudio agroeconómico al que alude el artículo precedente, a los siguientes casos:

- a) Cuando la superficie de proyecto sea superior a los límites establecidos para cada sistema de producción ([anexo I](#)) y para cada partido ([anexo II](#)), según líneas de producción asignadas.
- b) División de inmuebles de propiedad del Estado.
- c) División que surja como consecuencia de adquisiciones o cesiones con fines de utilidad pública, o con motivo de obras ya libradas al uso público, en cuyo caso podrá requerirse la vinculación de las nuevas parcelas, de modo de mantener la unidad funcionai original.
- d) Unificación de parcelas y simultánea división siempre que ninguna de las resultantes fuera de área inferior a la menor de las originales y no aumentara el número de éstas.
- e) División producida por situaciones de hecho, tales como construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial que afecte en alguna medida un bien rural particular.
- f) Casos de simple mensura, cuando surjan diferencias de superficie entre plano y título, o cuando no existe un plano de mensura.
- g) Cuando se mejora la estructura parcelaria mediante el englobamiento de parcelas.
- h) Proyectos de división de interés nacional, provincial y/o municipal.

Artículo 5º: Los estudios agroeconómicos a que se hace referencia en el Art. 3º, deberán contener la información básica que se describe en el [anexo III](#), como así toda otra que se considere indispensable y complementaria para determinar el carácter de unidad económica de las fracciones.

⁽¹⁾ (*) N. de A.: Derogada por [Decreto-Ley 10.081/83](#) (Código Rural vigente).

Para la confección de dichos estudios, deberá considerarse:

- a) Actividad agropecuaria corriente, aquélla que sea desarrollada por más del 20 % de los productores de la zona.
- b) Los rendimientos de los cultivos, deberán tomarse en cuenta en base al Promedio de los últimos 5 años.
- c) Los precios de cada producto equiparables a sus respectivos valores históricos.

Artículo 6º: Los informes técnicos y los estudios agroeconómicos, deberán ser ejecutados por ingenieros agrónomos, matriculados de acuerdo con la Ley 5.140, ajustando su cometido a las normas que a tal efecto se establezcan.

Artículo 7º: El organismo de aplicación no hará lugar a subdivisiones que aún superando las superficies mínimas establecidas, presenten formas geométricas que imposibiliten un uso racional del predio, estableciéndose para ello, que el largo no deberá superar en 5 veces al ancho de él o los lotes.

Artículo 8º: Se admitirá la vinculación de parcelas siempre que las mismas tengan al menos un punto geométrico en contacto y se registre la prohibición de enajenarlas separadamente.

Artículo 9º: Las subdivisiones de áreas con sistemas de producción bajo riego, regularán por un régimen especial que a tal efecto elaborará el Ministerio de Asuntos Agrarios.

Artículo 10º: Todo proyecto de subdivisión que por sus características especiales no haya sido contemplado en la presente reglamentación, deberá presentar el correspondiente estudio agroeconómico.

Artículo 11º: El organismo de aplicación podrá exigir del profesional actuante, todas las aclaraciones que fueren pertinentes, sin perjuicio de lo cual, queda facultado para realizar de oficio las pericias que considere necesarias.

Artículo 12º: No se protocolizarán en los Registros Notariales ni se inscribirán en las Direcciones de Geodesia y Catastro, las divisiones de inmuebles comprendidos de esta reglamentación, sin la certificación de haber dado cumplimiento a la misma.

Artículo 13º: La aprobación de las subdivisiones se realizará mediante resolución ministerial.

Anexo I - Decreto-Ley 1.573/83

Anexo I

SISTEMA DE PRODUCCION	ZONAS	SUPERFICIE MINIMA DIVISIBLE	CARACTERISTICAS GENERALES
Cultivos Intensivos (Hortícola Frutícola)	A	25	Se entiende por tal toda explotación agropecuaria que afecte la casi totalidad de su patrimonio fundiario a un solo renglón de la actividad o a sus distintas alternativas, cultivo de especies hortícolas y/o frutícolas y/o florícola.
AGRICOLA	B ¹	70	Son tierras que por su alta calidad y el nivel tecnológico alcanzado permiten la obtención de altos rendimientos, como por ejemplo, cultivos de papa o rotaciones maíz-trigo-soja.
	B ²	100	Se incluyen aquellas explotaciones que se dedican específicamente al cultivo de cereales y/o oleaginosos.
AGRICOLA GANADERA	C	150	La zona se distingue por la presencia de explotaciones donde se destinan una parte significativa de la misma a cultivos anuales y el resto a la crianza y/o engorde de ganado, generalmente rotan las superficies que se dedican a una y otra actividad.
INVERNADA	D	150	Esta característica es propia de aquellas explotaciones que destinan la casi totalidad de la superficie de forrajeras anuales y/o perennes y rendimientos esperados del orden de los 200 kgs. de carne/ha./año.
CRIA	E	250	Se entiende por tal, la actividad que destine la casi totalidad de la superficie a la crianza de ganado, generalmente sobre campo natural, con rendimientos esperados del orden de los 90 kgs. de carne/ha./año.
Zona Semiárida	F ¹	400	Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos, cuyos suelos se distinguen por tener aptitud agrícola.
X	F ²	1000	Coinciden con las características semiáridas que le son propias a ambas clasificaciones pero sus suelos no poseen aptitud agrícola.
Tambo	G	100	Es aquella que por sus condiciones agrológicas destina la totalidad de su superficie y la mayor parte del insumo básico a la obtención de grasa butírométrica, cuyos rendimientos alcanzan aproximadamente los 70 kgs./ha./año.
Riego			Régimen especial.

Anexo II - Decreto-Ley 1.573/83

ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	AGRICOLA		AGRICOLA GANADERA	INVER- NADA	CRÍA	ZONA SEMIARIDA		TAMBO
	A	B ¹	B ²	C	D	E	F ¹	F ²	
PARTIDOS - Has. / por Clasificación	25	70	100	150	150	250 ^{net}	400	1000	100
Adolfo Alsina			X	X	X				
Adolfo Gonzales Cha- ves			X	X		X			
Alberti		X	X						X
Almirante Brown	X								
Ayacucho				X		X			
Azul			X	X	X				
Bahía Blanca				X		X			
Balcarce		X	X	X					
Baradero	X								
Bartolomé Mitre		X	X						
Benito Juárez			X	X		X			
Berisso	X					X			
Bolívar			X	X		X			
Bragado		X	X		X				
Campana	X	X							
Cañuelas	X					X			X
Capitán Sarmiento		X							
Carlos Casares			X		X				X
Carlos Tejedor				X	X				X
Carmen de Areco	X	X							X
Castelli				X		X			
Colón		X	X						
Cnel. Brandsen				X				X	
Cnel. Rosales				X		X			
Cnel. Dorrego			X	X		X			
Cnel. Pringles			X	X		X			
Cnel. Suárez			X	X		X			
Chacabuco		X							X
Chascomús				X		X			X
Chivilcoy			X	X					X
Daireaux			X		X	X			
Dolores				X	X				
Ensenada	X					X			
Escobar	X								
Esteban Echeverría	X								
Exaltación de la Cruz	X	X							
Florencio Varela	X								
Gral. Alvarado		X	X						
Gral. Alvear				X		X			
Gral. Arenales			X	X	X				
Gral. Belgrano				X		X			X
Gral. Guido						X			
Gral. Lamadrid				X		X			
Gral. Las Heras				X		X			
Gral. Lavalle						X			
Gral. Madariaga						X			
Gral. Paz				X		X			
San Nicolás	X	X							
San Pedro	X	X							
San Vicente		X				X			X
Suipacha			X						X
Tandil		X		X		X			
Tapalqué				X		X			
Tigre	X								
Tordillo						X			
Tornquist			X	X					
Trenque Lauquen			X		X				X
Tres Arroyos			X	X					
Tres de Febrero	X								
Veinticinco de Mayo			X	X		X			
Villarino							X	X	
Zárate	X	X							

Anexo III – Decreto-Ley 1.573/83

ESTUDIO AGROECONÓMICO

En todo estudio agroeconómico analítico que se realice para determinar si un predio rural constituye una unidad económica, de acuerdo a las exigencias de la **Ley 7.616**, deberá constar:

I -- Descripción del inmueble.

II - Determinación de la unidad económica.

III - Croquis acotado del predio indicando anteproyecto de subdivisión.

I - Descripción del inmueble

A) Generalidades

- a) Propietario del inmueble.
- b) Denominación del inmueble, si tuviere.
- c) Ubicación del inmueble:
 - a) Departamento - Distrito - Sección.
 - b) Estaciones ferroviarias (rumbo, denominación, distancia en km.).
 - c) Distancia a puertos de embarque (por ferrocarril y camino).
 - d) Caminos de acceso.
 - e) Distancia a ruta más cercana, población, ciudad.
4. Superficie total según último plano de mensura y/o título:
 - a) Superficie total del inmueble.
 - b) Superficie a desmembrar.
5. Valuación fiscal del campo.
6. Valor estimado por el profesional actuante en \$/ha.
7. Amojonamiento.
8. Linderos en sus cuatro rumbos, y características de los mismos.

B) Características zonales

1. Elementos y factores del clima de la zona.
 - a) Descripción de los mismos indicando incidencias.
 - b) Temperaturas máximas - medias - mínimas,
 - c) Precipitaciones promedios de los últimos 10 años y su distribución mensual.
 - d) Períodos con heladas.
 - e) Exponer brevemente las principales limitantes cismáticas para la actividad agropecuaria de la zona
2. Actividad corriente de la zona. Indicar:
 - a) Principal.
 - b) Secundaria

C- Características particulares del predio

1. Topografía, Relieve y características del suelo.
 - a) Referencia general del predio sobre topografía, haciendo mención de las correspondientes cotas de nivel.
 - b) Indicar las áreas afectadas por erosión.
 - c) Estimar las- hectáreas y porcentajes en relación con el total, de campo alto, mediano, bajo tendido y bajo inundable permanente.

d) Indicar superficies calificadas como desperdicios exponiendo motivos de su calificación.

e) Clasificar el relieve según la referencia siguiente:

- Llano: pendiente de 0 a 1 %.
- Levemente ondulado: de 1 a 2 %.
- Ondulado: de 2 a 5 %.
- Muy ondulado: más de 5 %.

2. Características físico-mecánicas del suelo:

a) Indicar si por su textura se clasifica en muy pesado, franco, liviano. En cada caso indicar la superficie afectada.

b) Indicar si el drenaje del predio es lento, moderado o rápido.

c) Indicar en cuanto a salinidad si existen sales en el perfil, abundantes o vestigiosos, o se presenta libre de sales. En cada caso indicar la superficie afectada

d) Indicar reacción potencial Hidrógeno en horizonte A o capa arable, de acuerdo a la siguiente escala: menor de 5,5; entre 5,5 y 7,5 y mayor de 7,5. En cada caso indicar las superficies afectadas.

3. Vegetación.

a) Natural.

1. Montes: denso, semidenso o ralo. En cada caso indicar la superficie que ocupa. y especies dominantes.

2. Malezas: indicar especies dominantes, grado o invasión y superficie afectada.

b) Artificial.

1. Montes forestales, productivos: indicar especies, edad, superficie ocupada, productividad estimada.

2. Montes frutales: Indicar especies, edad, superficie ocupada y productividad estimada.

3. Montes de reparo: indicar especies y superficie ocupada.

4. Erosión:

a) Indicar si la misma se manifiesta como grave (presencia de cárcavas), leve o el predio no presenta problemas de erosión. En cada caso hacer mención de la superficie afectada.

D) Aptitud actual del predio

1. Receptividad ganadera del campo expresada en animales por ha. por año. Indicar productividad en kg. de carne/ha. y por año, estimado (si corresponde).

2. Indicar producción de grasa butirométrica por ha. y por año, estimado (si corresponde).

3. Indicar superficies dedicadas a pasturas anuales y perennes.

4. Mencionar el destino o uso actual del campo.

5. Describir los cultivos actuales y cultivos corrientes que se realizan en la zona, y en el campo en cuestión, indicando rendimientos promedios estimados, y destino de la producción.

II - Determinación de la Unidad Económica

A) Balance económico de la explotación

1. Se deberá efectuar un balance económico de la empresa, determinando el costo de producción de la misma.

2. Determinar la superficie de la unidad económica para el predio que se desea subdividir, utilizando el método gráfico de Fernández.

III - Croquis acotado del predio indicando ante proyecto de subdivisión.

A) Deberá acompañarse un croquis del predio que se pretenda subdividir, indicando las distintas cotas de nivel.

B) Deberá indicarse en el croquis que se solicita en el punto III-A), la o las subdivisiones que se pretenden realizar.