

REFLEXIONES SOBRE LA LEY DE TIERRAS

 Lic. CRISTIÁN BELÁUSTEGUI (*)

 Ing. Agr. JAVIER CHRISTENSEN (**)

Se comentan las particularidades de la Ley de Tierras, cuya reglamentación tiene muchos baches y temas mal resueltos. La falta de equivalencias, en valor, lleva a que en muchas Provincias el límite de compra por parte de extranjeros siga siendo de 1.000 hectáreas.

Uno de los problemas principales de la Ley de Tierras es que, a casi dos años y medio de reglamentada solo se cuenta con las equivalencias respecto a la zona núcleo de nueve Provincias (Tierra del Fuego, La Pampa, Río Negro, Misiones, Formosa, San Luis, Mendoza, Tucumán y Chubut).

Salvo en la zona Núcleo, que abarca parte de la Provincia de Buenos Aires, Sur de Santa Fe y Córdoba el establecimiento de las equivalencias para el resto de las tres Provincias mencionadas sigue pendiente.

El límite fijado para la Zona Núcleo, es de 1.000 hectáreas por parte de extranjeros y 30% por nacionalidad.

En la medida en que las equivalencias (de superficie) para tierras que son muy dispares en cuanto a su productividad, no esté resuelto en forma integral, se limita enormemente la comercialización de tierras a extranjeros, pues al no existir equivalencias, el límite son 1.000 has para aquellas provincias donde aún no se determinaron las mismas.

El cuadro adjunto muestra el límite (en hectáreas) que surge de la reglamentación de equivalencias para distintas situaciones en algunas provincias.

Se trata de una ley que se aprobó antes de hacer un relevamiento de la situación real de la tenencia de tierras en manos de extranjeros, fue como atar el caballo detrás del carro, pues se dispuso previamente un máximo arbitrario de extranjerización de un 15% a nivel

Nacional, provincial, partido o departamento, y dentro de ese porcentaje, un 30% máximo de una misma nacionalidad.

Con posterioridad y una vez finalizado el relevamiento, se descubrió que la propiedad de tierras en manos extranjeras era alrededor del 6%, incorporando como

PROVINCIA	DEPARTAMENTOS	EQ. EN HAS
FORMOSA	Formosa, Laishí, Pilcomayo, Pirané -Pilagás	1000
	Patiño	2500
	Bermejo Matacos, Ramón Lista	5000
LA PAMPA	Chapaleufú	2500
	Maracó, Quemú Quemú, Catrilo	3500
	Realicó, Trenel, Conhelo este, Capital, Atreucó, Guatraché	5000
	Trenel	5000
	Rancul, Conhelo oeste	6000
	Toay, Utracán este, hucal	7500
	Caleu Caleu, Lihuel Caleu -Utracán Oeste, Loventué -Chalileo	10000
	Limay Mahuida, Curacó, Chical Có	20000
MENDOZA	Puelén	30000
	Ciudad de Mendoza, Godoy Cruz	200
	Guaymallén	7000
	Luján de Cuyo, Maipú, S. Martín, Junín, Rivadavia, Tupungato, Tunuyán	15000
	Lavalle, La Paz, Santa Rosa, San Carlos, San Rafael, Gral. Alvear	18000
MISIONES	Las Heras, Malargue	25000
	Corredor Verde, Ley XVI N° 60 (antes Ley 3631)	1000
RIO NEGRO	Resto de la Provincia	5000
	Área Bosque Andino	100
	Área Ganado Bovino	10000
	Área Frutihortícola	1000
SAN LUIS	Área Ganado Ovino	20000
	Pedernera	1500
	Chacabuco	4000
	Junín	6500
	Dupuy	7000
	Pringles	7000
	Ayacucho	7500
Pueyrredón	10000	
T.DEL FUEGO	San Martín	20000
	Toda la Provincia (*) No más de 100 has de bosque nativo	1000 (*)
TUCUMÁN	Burruyacú, Cruz Alta, Leales, Simoca, Graneros, La Cocha, Trancas	3000
	Tafi Viejo, Lules, Famaillá, Monteros, Chiquiglasta, Río Chico, J.B.Alberdi	500
	Tafi del Valle	300
CHUBUT	Cushamen, Futaleufú, Languiñeo, Tehuelches, Río Senger	10000
	Biedma, Rawson, Gaimán, F. Ameghino, Escalante	17500
	Telsen, Gastre, Paso de Indios, Mártires, Sarmiento	32000

tierra rural a las grandes superficies dedicadas a la minería (actividad no agropecuaria), por lo que las Provincias mineras como por ejemplo Catamarca o La Rioja, están al límite de recibir nuevas inversiones, sean mineras o agrícolas, pues el porcentaje en esas Provincias es del 12,08% y 10,92% respectivamente. Esto se agrava por nacionalidad pues, como por ejemplo, un Canadiense no podría siquiera comprar una hectárea de viñedos por existir mineras de esa nacionalidad, cayendo toda actividad en la misma bolsa.

El resultado del relevamiento mostró que las Provincias de la zona núcleo casi no tienen extranjerización, pues Córdoba (1,04%), Santa Fe (4,18%) y Buenos Aires (3,54%) están muy lejos de llegar al límite permitido por la ley, con el agravante de que aún ninguna de ellas cuenta con las correspondientes equivalencias para fuera de la zona núcleo.

En la práctica se han prohibido inversiones millonarias en zonas marginales. Justamente las zonas más necesitadas de inversiones, con el pretexto de ordenar algo que funcionaba bien, como si un extranjero se pudiese llevar la tierra a su país.

Distinto es vender a un extranjero que a un gobierno extranjero, como fueron las ventas realizadas de grandes extensiones de tierras sucedidas en diferentes países de América Latina y África, entre ellos a varios estados árabes, Corea, China, etc.

La letra chica de la reglamentación prohíbe la venta de tierras rurales (toda aquella fuera del ejido urbano) si la propiedad contiene o limita un cuerpo de agua dulce o salada permanente, como costa de mar, glaciares, ríos, arroyos, lagos, lagunas, esteros, bañados, humedales y acuíferos subterráneos. Es decir, que un extranjero será bienvenido siempre y cuando compre en el desierto y si no lo hace en una Provincia con equivalencias, solo podrá comprar 1.000 has, como por ejemplo en los llanos de la Rioja, en la puna Jujueña o en la meseta patagónica.

Pensar que esta ley protege de que "se quieran" llevar la tierra y/o el agua, es tan absurdo como triste, pues mucho más sencillo sería abrir la compuertas sin ninguna dificultad, de un buque en el Río de la Plata para llevar como lastre agua de excelente calidad.

Si lo que se proponía era cuidar la zona núcleo, lo consiguieron destruyendo al resto del país donde capitales genuinos de inversión deberían ser recibidos con una alfombra roja y no con prohibiciones que solo sirven para hundir más a las economías regionales, como por ejemplo la Provincia de Corrientes con un 13,65% de extranjerización o Misiones con un 13,87% básicamente para la forestación con capitales de origen Chileno, los que no pueden seguir invirtiendo en esta actividad, sentenciando a muerte a la actividad forestal.

En la Provincia de Formosa, que con solo un 1,71% de extranjerización se definió una equivalencia de 1 a 1 contra zona núcleo en casi la tercera parte de la Provincia, es decir, para quien lo determinó, los suelos son iguales a los de clase de capacidad de uso I de Rojas.

Según la Ley, a un extranjero que posea con anterioridad más de 1.000 has en zona núcleo se le respetará su derecho adquirido, pero en la realidad esto no es tan así, pues si por ejemplo era propietario de 1.500 has y quisiera vender 200 para recomprar en otro lugar, no lo podría hacer pues continuaría por encima de las 1.000 has máximas. Tampoco podría permutarle 50 has al vecino para por ejemplo, si fuese necesario, facilitar un mejor acceso a su propiedad, pues perdería la titularidad de 50 has y no podría incorporar otro tanto por seguir superando las 1.000 has. O por ejemplo, no puede donar su campo a otro extranjero (derecho adquirido), salvo 1.000 has máximo. Si tiene más de 1.000 has, no puede vender la totalidad del campo a otro extranjero, pese a que no se modificaría el porcentaje general Nacional (6%) y en caso de fallecimiento la justicia deberá determinar si el hijo puede recibir más de 1.000 hectáreas a su nombre o no.

Entendemos que el país, como muchos otros del mundo, necesitaba contar con una Ley de Tierras, aportando información de extranjerización de tierras rurales, pero productivista y para ser utilizada con sentido estratégico, incentivando inversiones hacia donde sea más necesario, fomentando el interés de capitales foráneos que con inversiones genuinas de riesgo desarrollaron zonas perdidas y alejadas de los puertos, incorporando tecnología, contratando personal, pagando impuestos y ayudando al crecimiento del producto Bruto Nacional, con todo lo que ello trae aparejado.

Quizás hubiese sido mejor legislar sobre el destino de parte de la renta, facilitando la re inversión para evitar la fuga de los beneficios, pero se decidió por continuar con una política agresiva para los capitales extranjeros que tanta falta hace conseguir.

La realidad de hoy muestra una parálisis casi absoluta en la venta a extranjeros, otorgando el Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR), menos de 50 certificados desde su creación hasta la fecha, algunos de ellos por menos de 10 has. Solo 9 provincias de las 23 que deben hacerlo, han concluido con la presentación y aprobación de sus equivalencias ante la Comisión Interministerial de la Ley de Tierras, organismo creado por la Ley dependiente del Ministerio de Justicia de la Nación. Desde entonces los precios de las tierras en Argentina han bajado, al contrario de lo sucedido en nuestros países limítrofes y el mercado se ha paralizado a la espera de que se normalicen las regulaciones impuestas por las políticas displicentes aplicadas al sector agropecuario, entre ellas la adecuación de la Ley de Tierras a la realidad de un país que todavía dispone de 24 millones de hectáreas para atraer inversiones del exterior.

(*) *Presidente de la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (Cair)*

(**) *Vocal de Cair*

Nota: ambos Directivos han sido comisionados de la Cair para el tratamiento de la Ley de Tierras ante las autoridades nacionales.