



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Ley 26.737, Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales

Ing. Agr. Javier Christensen

Ing. Agr. Juan José Madero

Lic. Cristián Beláustegui

Un poco de historia sobre la Ley

- Ley 26.737 sancionada el 22/12/2011 y promulgada el 27/12/2011.
- Fundamentada en tres conceptos erróneos
 - El temor a que se lleven la tierra
 - El temor a que se lleven el agua
 - La suposición que los extranjeros ya poseían un alto % del total de nuestras tierras
- Una Ley que no tuvo debate previo en la Cámaras.
- No hubo relevamiento previo del % de extranjerización.

Un poco de historia sobre la Ley (cont.)

- Aprobada en ambas Cámaras por la mayoría de sus integrantes.
- Una Ley que no contempló las diferencias enormes que existen entre tierras rurales y mineras.
- La Ley salió con omisiones y falta de claridad.
- La obligación de hacer pública la información no se cumplió.

La Ley a partir de su promulgación

- El decreto reglamentario 274/2012 subsanó parcialmente algunos defectos y no reglamentó todos los artículos.
- Artículos confusos y librados a diferentes interpretaciones.
- Resultado del relevamiento: 5,94% (15.881.069 has.) en manos de extranjeros, incluyendo las tierras mineras.
- Has. disponibles para adquirir por extranjeros: 24.270.852

La Ley a partir de su promulgación (cont.)

- El Consejo Interministerial de Tierras Rurales, cuya tarea principal era determinar las equivalencias con las Provincias no cumplió su rol en forma correcta:
- ❖ Todavía hay siete Provincias sin sus equivalencias
 1. Catamarca
 2. Córdoba
 3. Jujuy
 4. Salta
 5. San Juan
 6. Santa Cruz
 7. Santiago del Estero

La Ley a partir de su promulgación (cont.)

- ❖ Provincias con equivalencias sin criterio razonable, como Formosa y Santa Fe.



La Ley a partir de su promulgación (cont.)

- Durante el año 2015 el CITR no se reunió nunca.
- Trámite de habilitación engorroso y con plazos de resolución largos.
- Determinación de una zona núcleo muy extensa con diferencias productivas entre sus partidos.
- Determinación del límite máximo a adquirir por un extranjero en 1000 ha o su equivalente fuera de la zona núcleo sin ningún fundamento.
- Discriminación entre la zona Núcleo y el resto del País.

Decreto N° 820/2016 del 29/06/2016

- ❑ ***EL DECRETO NO ELIMINA LA LEY.***
- ❑ Se mantienen las restricciones originales:
 - 15% como porcentaje máximo
 - 30% misma nacionalidad
 - 1000 ha zona núcleo o superficie equivalente
- ❑ El decreto fundamentalmente:
 - Clarifica artículos confusos
 - Reglamenta situaciones que estaban sin reglamentar
- ❑ Puntos más importantes del Decreto 820/2016:
 - Derecho adquirido venta y recompra
 - Plazo final para las equivalencias

Decreto N° 820/2016 del 29/06/2016 (cont)

- Facultad al CITR de modificar las equivalencias
- El Consejo Hídrico Federal (COHIFE) confeccionará un mapa identificando los cuerpos de agua de cada Provincia.
- Busca simplificar y agilizar el trámite de habilitación
- Se aclaran supuestos especiales para el cómputo de superficies como condominio, usufructo, dominio revocable, fideicomisos, entre otros.
- Calificación de las Personas Jurídicas: simplifica la definición compleja y poco clara anterior.

Decreto N° 820/2016 del 29/06/2016 (cont)

- Establece específicamente las operaciones a informar al RNTR: transmisión de participaciones, reorganizaciones societarias y modificaciones de capital.
- Obligaciones modificadas:
 - ✓ Obligación de denunciar la titularidad de tierras rurales pero se eliminó la pena de su moción que era informar a la AFIP y a la UIF
 - ✓ Menciona los casos donde no es necesario el certificado de habilitación
- Incluye la readecuación en lugar de la nulidad

Cuál es la opinión de nuestra Cámara

- Debe existir una Ley sin objeciones constitucionales.
- La ley debe prohibir las compras soberanas, (Gobiernos extranjeros).
- Tiene que fomentar la inversión productiva.
- Tiene que alentar las inversiones fuera de la zona núcleo especialmente en las zonas más marginales.
- El trámite de la habilitación tiene que ser sumamente ágil y transparente.
- La compra de tierras es una inversión.
- Disponer de la renta es un derecho.

Cuál es la opinión de nuestra Cámara (cont)

- El límite máximo por extranjero debería acotarse al 15 % de extranjerización y por nacionalidad.
- Las equivalencias deben ser revisadas en su totalidad y las mismas deben tener un componente por lo menos del 80% técnico/económico.
- Las tierras mineras se deben excluir del total de tierras rurales.
- Las tierras forestales y cultivos plurianuales deben tener un tratamiento diferencial. Es una inversión de escala, financiera y de largo plazo.

Cuál es la opinión de nuestra Cámara (cont)

- Restricciones del agua: es necesario un análisis en profundidad en el tema.
- Casos especiales: es fundamental que la Ley contemple casos especiales que sean considerados de interés Nacional o Provincial, que puedan manejarse como excepciones con un claro proceso de aprobación.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

**Seguiremos trabajando como lo venimos
haciendo desde el principio.**

Muchas Gracias

www.caircampos.org