

Buenos Aires, 18 de Junio de 2014

Sr. Diputado de la Nación Argentina
Dr. Federico Pinedo
Honorable Congreso de la Nación
Presente

Ref. Ley 26.737

Propuestas de modificación a la ley 26.737 y a la reglamentación

De nuestra consideración:

Según lo acordado en la pasada reunión del día 12 de Junio pasado, le hacemos llegar para su análisis algunos conceptos y sugerencias a considerar en la implementación de la Ley 26.737, conocida como “Ley de Tierras” y su decreto reglamentario.

Desde que se publicó en el boletín oficial el día 27/11/2011 y su posterior reglamentación con fecha 28/2/2012, hemos estado siguiendo atentamente el impacto sobre el mercado inmobiliario rural, notando una serie de factores que influyeron negativamente en la realización de inversiones extranjeras en tierras, de manera casi absoluta e innecesaria que entendemos no se corresponde con el espíritu de la Ley y las necesidades del País, habiéndose otorgado hasta la fecha (más de dos años) por el Registro Nacional de Tierras Rurales alrededor de cuarenta autorizaciones, muchas de ellas inferiores a las 10 hectáreas.

Lamentablemente, de manera arbitraria y con inentendible apuro se limitó al acceso de venta de tierra a extranjeros a un máximo de 15 % de la superficie del País sin haber realizado previamente un relevamiento del cual surgiera con exactitud el porcentaje de tierras en manos extranjeras.

Esto hubiese permitido determinar con exactitud el alcance y limitaciones de la Ley, existiendo otros factores más graves donde en un País necesitado de inversiones innecesariamente se las ha limitado, pues luego de casi dos años desde la reglamentación solo se dispone información aprobada de las equivalencias correspondientes a solamente ocho provincias (Tierra del Fuego, La Pampa, Río Negro, Misiones, Formosa, San Luis, Mendoza y Tucumán) estando el resto de provincias que no aprobaron sus equivalencias limitadas a un máximo de 1.000 hectáreas sin importar ubicación.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Es decir, un extranjero que quiera invertir en Provincias como La Rioja, Catamarca, San Juan, Santa Cruz, Salta, y demás provincias sin equivalencias, solo podrá comprar un máximo de 1.000 has, superficie que claramente no representa una unidad económica en muchas de ellas.

Por la acumulada experiencia de quienes conformamos la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR) , creemos que no solo es oportuno, sino mas bien urgente, debatir e introducir aquellos cambios que favorezcan el desarrollo del País en su conjunto, pues la compra de tierras con capitales extranjeros no solo es un ingreso genuino de inversiones, sino que la aplicación de los factores de la producción (tierra, capital y trabajo) son un ariete que promueven la producción, bajando el desempleo e incorporando tecnología para el desarrollo de zonas marginales y olvidadas que no tienen forma de desarrollarse sin inversión.

La generación de un ciclo virtuoso de inversión-producción y desarrollo, no solo impacta en una mayor recaudación impositiva, sino que vigoriza la economía en diversos y numerosos aspectos, como ser la que nos incumbe, un aumento de la actividad en el mercado inmobiliario rural.

A nuestro entender, estas son las principales limitaciones de la Ley que entendemos es necesario volver a debatir.

ARTICULO 1º — La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público.

Debe ser observada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras rurales, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos.

A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

Entendemos que la minería no es una actividad rural, por lo que su inclusión en esta categoría distorsionó el porcentaje de tierras en manos de extranjeros, pues mayoritariamente se trata de grandes extensiones improductivas que limitan en el porcentaje general el acceso a tierras agrícolas.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

ARTICULO 2º — Configura el objeto de la presente ley: a) Determinar la titularidad, catastral y dominial, de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales, y establecer las obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, conforme las previsiones de la presente ley; b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.

Al contrario del punto anterior, si la minería es considerada como tierra rural, se está limitando el acceso de nuevas inversiones mineras pues todas requieren de grandes superficies en Provincias donde prácticamente el cupo residual de venta de tierra a extranjeros es exiguo.

ARTICULO 4º — Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley, las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera: a) Aquellas que cuenten con diez (10) años de residencia continua, permanente y comprobada en el país; b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años; c) Aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

La Ley es claramente inconstitucional, pues según el artículo 20 de la constitución Argentina no es posible darle un tratamiento diferente a los extranjeros no residentes de los residentes y de los nacionales. Todos los habitantes del País tenemos los mismos derechos y somos iguales ante la Ley.

ARTICULO 10. — Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial.

Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros: a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren; b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.

La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente.

Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

de las personas extranjeras definidas en el artículo 3º de la presente ley: 1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes. 2. Los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera con las excepciones y procedimientos establecidos por el decreto ley 15.385/44 modificado por la Ley 23.554.

Entendemos que esta limitación afecta enormemente a las zonas fuera de la zona núcleo, donde un extranjero debería encontrar situaciones que favorezcan la inversión en lugar de ahuyentarla. Como alternativa evaluar mantener el alcance inicial de la Ley a la zona Núcleo y que cuando el resto del país alcance un nivel de desarrollo similar sea incorporado a las generales de la ley o bien que se pueda comprar hasta 1.000 has en zona núcleo más una superficie equivalente en el resto del país. Esto permitiría facilitar el desarrollo de la economías regionales, más aun teniendo en cuenta que el actual 6% de tierras en manos de extranjeros está muy lejos del 15% fijado por la Ley.

Con posterioridad, la reglamentación aclara el tema del agua:

Para la aplicación del inciso 1. del cuarto párrafo del artículo 10 de la Ley Nº 26.737, se consideran: a) Cuerpos de Agua: todas aquellas aguas dulces o saladas. En estado sólido o líquido como los mares, ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales, esteros, glaciares, acuíferos, que conforman el sistema hidrológico de una zona geográfica, así como las contenidas en obras hídricas; b) De envergadura: aquellos que por su extensión y/o profundidad relativas a su capacidad de satisfacer usos de interés general sean relevantes para la políticas públicas en la región en la que se encuentren; c) Permanente: aquellos que existan o reaparezcan en un ciclo hidrológico medio.(o sea que **prácticamente todos**)

El CONSEJO INTERMINISTERIAL DE TIERRAS RURALES determinará los cuerpos de agua que en el territorio nacional respondan a las definiciones precedentes, para lo cual consultará a la SUBSECRETARIA DE RECURSOS HÍDRICOS DE LA NACIÓN dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PUBLICA Y SERVICIOS que dará participación al CONSEJO HÍDRICO FEDERAL (CO.HI.FE). Se incluirán, asimismo, las obras hídricas en desarrollo y proyectadas consideradas estratégicas y de interés público.

La autoridad de aplicación empleará criterios restrictivos para otorgar certificados cuando se encuentren involucrados cuerpos de agua no alcanzados por el inciso 1. del cuarto párrafo del artículo 10 de la Ley Nº 26.737.

Hasta tanto el CONSEJO INTERMINISTERIAL DE TIERRAS RURALES realice la determinación prevista en el párrafo precedente, el pedido de habilitación ante el



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES será acompañado de una certificación extendida por profesional competente, haciendo constar que el inmueble no incluye cuerpos de agua que respondan a las definiciones de este reglamento. Será requisito para el otorgamiento de la habilitación la consulta previa aludida.

Respecto a la prohibición de invertir en tierras que contengan o limiten con cuerpos de agua permanente, claramente se trata de un exceso que acota y prohíbe inversiones extranjeras, pues en prácticamente todo el País existe agua de subsuelo contenida en los denominados “acuíferos subterráneos”, de caudales muy variables. Este artículo es una exageración que limita las inversiones, donde solamente podría ser viable realizarla en desiertos y zonas áridas como la puna, la meseta patagónica, etc. Pensar que un extranjero se llevará el agua de un campo a su País cuando solo con abrir las compuertas de un buque en el Río de la Plata consigue lo mismo, más rápido y barato, es triste y absolutamente equivocado.

ARTICULO 17. — La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

Esto no es así, ya que el extranjero propietario de 1000 o más hectáreas antes de que se promulgue la ley, hoy tiene vedada la compra de más hectáreas.

Aspectos importantes para analizar propuestas de modificaciones a la Ley, a la Reglamentación de la misma, y diferentes interpretaciones sobre un mismo tema.

- 1) Posibilidad de que un extranjero venda a otro extranjero solamente con la salvedad de cumplir el 30 % por nacionalidad.
- 2) Que los derechos adquiridos sean tales y no se computen como limitante para las inversiones, teniendo todos aquellos que ya tienen tierra la posibilidad de comprar otras 1,000 hs, en zona núcleo o equivalentes.
- 3) Al haber transcurrido 28 meses desde que se publicó la reglamentación de la Ley, plazo más que suficiente para que cada Provincia determine sus equivalencias, la ley no tendría que tener vigencia en todas las Provincias que a la fecha aún no las han determinado.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- 4) Si la autoridad del agua correspondiente de cada Provincia no se expide en 7 días, el trámite debería quedar aprobado.
- 5) Cuando un campo esté ubicado en más de una Provincia o Partido, la equivalencia a considerar será la de la Provincia o Partido de mayor equivalencia, pues límites políticos no hacen a la producción (Ej. Calle de por medio).
- 6) Que un extranjero que tenga tierras antes de la promulgación de la Ley no sean consideradas para el límite de las 1000 ha teniendo en cuenta el artículo 17 de la Ley.
- 7) Que un extranjero con más de 1.000 has pueda vender y volver a comprar tierras sin que el total supere el área inicial. Ej.: Tiene 2.000 has, que pueda vender 500 y comprar otra superficie en cualquier lugar que en total no supere la equivalencia inicial.
- 8) Tierras forestales: teniendo en cuenta que mayoritariamente afecta a tres Provincias (Entre Ríos, Corrientes y Misiones) y que muchas inversiones se realizaron prácticamente con capitales de una misma nacionalidad (Chile), darle un marco diferente a la presente Ley, evitando el freno actual de las inversiones y desarrollo.
- 9) Herencia y/o Donación: reglamentar en forma expresa que ambos conceptos están fuera de la Ley, pues existen diferentes interpretaciones.
- 10) Excepciones: prever la posibilidad de presentar excepciones ante proyectos declarados de interés Provincial o Nacional, ante desarrollos puntuales en economías regionales, o desarrollos de envergadura fuera de la zona núcleo, donde la inversión impacte fuertemente en dicha región. Prohibir inversiones en un proyecto agropecuario con aportes intensos de capital y trabajo claramente atentan contra el desarrollo del País en salvaguarda de la titularidad de una fracción de tierra que invariablemente en el tiempo volverá a pertenecer a capitales Argentinos. Creemos que fácilmente se le puede dar un marco legal a esta clase de inversiones agregando algunos condicionamientos a evaluar.