



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El proyecto que presentamos en esta oportunidad, intenta resolver algunas de las situaciones que nos preocupan, no sólo en torno a las tierras fiscales provinciales sino, a la paulatina concentración de la tierra y extranjerización creciente de nuestro territorio.

En Río Negro, (tal como sucedió en todo el país) la conformación inicial de la estructura productiva y del poder económico, ha estado ligada a la propiedad y régimen de tenencia de la tierra.

En la Patagonia, la especulación y la búsqueda de adueñarse de porciones de territorio, ha sido desde la época del genocidio del pueblo indígena, una constante que aún hoy se mantiene.

En la década de los 90' esa práctica se acentuó con la apertura indiscriminada a los capitales extranjeros, ávidos por desarrollar sus industrias extractivas (forestales, mineras, hidroeléctricas, petroleras, etcétera), en el marco de una legislación permisiva (las actividades como la minera, permiten derivar la casi totalidad de las riquezas que extraen hacia sus países de origen), que expresó en sus objetivos el saqueo programático de los recursos naturales de nuestro país.

El predominio de una concepción utilitaria de la tierra como un bien de mercado y no como un bien social, fue generando en nuestro país un fuerte proceso de concentración de la tierra y extranjerización. Uno de los factores que dio lugar a la concentración, fue el paulatino, pero también inevitable, endeudamiento de productores.

Por otro lado, el interés por las potencialidades del territorio, la ausencia de legislación restrictiva y el bajo precio de la tierra en Argentina, en comparación con el mercado mundial de bienes raíces, influyeron en la extranjerización.

Algunos de los atractivos que los inversores y especuladores buscan cuando compran tierras en la Patagonia, son: la escasa población y extensa superficie que cuenta con importantes recursos acuíferos, diversidad biológica, cuencas y ríos, regiones irrigadas, recursos: forestales, ictícolas, hidrocarburiíferos; mesetas, mares y valles; paisajes variados aptos, tanto para la actividad



Legislatura de la Provincia de Río Negro

agropecuaria como para el desarrollo turístico y/ o el consumo exclusivo y excluyente de las clases privilegiadas.

Lo que preocupa a los que nos comprometemos políticamente en la defensa del territorio como bien social, junto con los movimientos sociales que ponen la voz de alerta ante cada situación de desapoderamiento, es la facilidad y vehemencia con la que los estados nacional, provincial y no pocas veces municipales hacen suyos los argumentos y defensa de los intereses de los inversores, olvidando los intereses colectivos.

En este sentido, aunque puede resultar paradójico (cuando no lo es), la creación de las "Áreas Protegidas" provinciales, ha propiciado y propicia en gran medida, un notable avance en este tipo de flujo de capital a través de sociedades anónimas, las cuales representan intereses especulativos sobre los recursos estratégicos mencionados.

Mientras este "apropiamiento" genera ventajas para las empresas en los mercados inmobiliarios, bolsas de valores y sectores de la macroeconomía por un lado, significa, por el otro, la progresiva privatización de lo público, con la consiguiente pérdida de soberanía en la definición social de uso, destino y potenciales beneficiarios de esos bienes comunes.

Este proceso de concentración de territorio y de extranjerización de la tierra que provenga de las actividades económicas extractivas, de "excéntricos" pasatiempos o de la necesidad de privacidad de un sector privilegiado de la economía mundial, afecta directamente los derechos económicos, sociales y culturales de las poblaciones, impidiendo el libre acceso a lo que siempre han disfrutado: los bosques, costas de ríos, mares, lagos, etcétera, y provocando cambios en el clima y en el ambiente.

Además, generan una fuerte presión sobre los sectores productivos que, en muchas ocasiones debilitados por los ahogos financieros, falta de competitividad (según las recetas del mercado que aplican los Estados), no ven salida a su situación y venden la tierra.

Una falsa expectativa de "crecimiento y desarrollo" se instala en las comunidades, promovida por algunos gobiernos como por capitales extranjeros. A estos últimos, no les cuesta nada, hacer algunas inversiones comunitarias "visibles y necesarias" con el fin de obtener su propósito: la licencia social para actuar y la adquisición de tierras. En la tierra podrán trabajar, no ya como dueños, sino como peones o empleados, los originales tenedores.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Lo cierto es, que la desruralización progresiva, la pérdida de soberanía (en la definición de uso y destino del territorio por parte de toda la sociedad y de identidad social y cultural), de miles de pequeños y medianos productores y la exclusión, son la consecuencia inevitable de ese proceso de concentración y extranjerización de la tierra que venimos denunciando.

En el documento "Una Tierra para Todos", de la Conferencia Episcopal Argentina, elaborado, entre otros, por la Comisión Episcopal de Pastoral Social, se pone en evidencia este proceso (Ver documento completo en: <http://www.endepa.org.ar/campa.htm>).

"... entre 1988 y 2002, el número de explotaciones agropecuarias (EAPs) registradas por el Censo Nacional Agropecuario, mostró una reducción cercana al veinte por ciento (20%). En igual sentido, se da una reducción de aproximadamente sesenta y tres mil (63.000) explotaciones agropecuarias con superficie de hasta cien (100) hectáreas y de otras veinte mil (20.000) unidades con superficie de 100 a 500 hectáreas. En conjunto, las explotaciones agropecuarias de hasta quinientas (500) hectáreas, registraron entre 1988 y 2002 una disminución de 5,7 millones de hectáreas..."

"Como resultado de estas tendencias, se evidencia actualmente una elevada concentración de las tierras productivas. De acuerdo con la información provista por el último Censo Nacional Agropecuario (CNA) de 2002, el diez por ciento (10%) de las explotaciones agropecuarias más grandes del país concentraba en ese año el setenta y ocho por ciento (78%) del total de las hectáreas registradas, en tanto que el sesenta por ciento (60%) de las explotaciones más pequeñas no llegaba a reunir un cinco por ciento (5%) de las mismas".

Algunas de las circunstancias que abonaron este proceso, dice el documento, son: "... el endeudamiento que sufrieron los productores agropecuarios a lo largo de la última década, en un momento en el que el mercado compelia a incrementar el tamaño y la productividad las explotaciones agropecuarias, ... los efectos derivados las estrategias de los grandes capitales de inversión que, a través del mecanismo de arrendamiento, ejercían una fuerte presión sobre los pequeños productores, y ... la elevada presión que implicó, en muchos casos, la imposibilidad de seguir llevando adelante las actividades productivas..."

Agrega: "Un problema, que afecta a muchos pequeños productores (colonos, chacareros), surge de la presencia de firmas concentradoras de la propiedad rural, que prácticamente los ahogan, y de hecho los obligan a vender su



Legislatura de la Provincia de Río Negro

tierra y a emigrar, o a quedarse en el campo como peón del nuevo dueño”.

Según este informe, las provincias que se destacan por una mayor concentración de tierras en pocas manos (Neuquén entre ellas), siguiéndole en importancia Río Negro junto con Santiago del Estero, y otras. (Ver Pagina 15 del Documento).

Con respecto a la extranjerización, el informe dice lo siguiente: “Representa un proceso de pérdida de soberanía y de recursos naturales... Se estima que este fenómeno obedece, en gran medida, al endeudamiento de los pequeños y medianos productores con el extranjero, y que, en suma, se ve favorecido por la falta de ordenamiento legal por parte de la Nación y las provincias en lo referente a la legislación sobre tierras”.

Asimismo, según demuestra un informe que analiza los datos en el período intercensal de los Censos Nacionales Agropecuarios de 1988 y 2002 en Río Negro (“El proceso de concentración de las tierras y la despoblación agraria en la Provincia de Río Negro” www.inta.gov.ar/valleinferior/info/r52/06.pdf), de diez mil doscientos ochenta y nueve (10.289) establecimientos, hubo una desaparición de dos mil setecientos ochenta y dos (2.782), es decir, menos veintisiete por ciento (-27%). Simultáneamente el tamaño promedio de las explotaciones creció en trescientos cincuenta (350) hectáreas por establecimiento.

“...Los establecimientos entre quinientos (500) y dos mil quinientas (2.500) hectáreas aumentaron... en trescientos cuarenta y seis (346) unidades, cuarenta y ocho por ciento (48%) y un cincuenta por ciento (50%) en superficie. Por el contrario, los pequeños establecimientos (hasta 500 has) disminuyeron en 1.168 (-21%), pero la superficie total de los que quedaron aumentó en 24.333 has (14%)”.

“La disminución del número de explotaciones, en particular las de menores dimensiones que son por su número las que sustentan mayor cantidad de población rural y donde la mano de obra es normalmente más intensiva, generaron un proceso de despoblamiento agrario. Es así que la población estrictamente rural de la Provincia (en los censos llamada “dispersa”) se redujo entre los años 1991 y 2001 en más de diez mil (10.000) personas (casi un 17%). También los aglomerados rurales (“Población rural agrupada”) se redujeron en algo menos de tres mil (3.000) habitantes (-7%) y el total de la población rural disminuyó en trece mil setenta y dos (13.072) personas (-13%).” (Ver completo en: www.inta.gov.ar/valleinferior/info/r52/06.pdf).



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Entre los inversionistas más grandes en la Patagonia, se pueden mencionar a: "los hermanos Luciano, Giuliana Gilberto y Carlo Benetton con la compra de más de novecientos mil (900.000) hectáreas que comprenden las Estancias "Pilcañeu", "Alicura", "Leleque", "El Maiten", "Coronel", "Cóndor"; El inglés Joe Lewis, en la zona de Lago Escondido; La estancia "La Primavera" de cuatro mil cuatrocientas (4.400) hectáreas adquirida por Ted Turner (propietario de CNN) quien ya suma cincuenta y cinco mil cuatrocientas treinta y un mil (55.431) hectáreas en la zona Andina; Estancia "San Ramón" de treinta y cinco mil (35.000) hectáreas del suizo Jacob Suchard (propietario de Nestlé); actores cinematográficos como, Christopher Lambert en Villa Arelauquen (Bariloche), Jeremy Irons en la zona de Esquel; Cresud SA. del grupo Soros que aumenta las inversiones que venia realizando desde 1989; "(información basada en el proyecto presentado por Federación Agraria Argentina).

Así podemos observar cómo en la última década la empresa Cresud adquirió quinientos mil (500.000) hectáreas en la Región Pampeana, y empresas inmobiliarias de origen Alemán, Francés, Italiano y de EE.UU, han adquirido tierras en la Patagonia.

En los últimos dos (2) años se han presentado varios proyectos de ley en el Congreso Nacional, en los cuales se propone, como posible solución a este problema, incrementar las restricciones para la adquisición de tierras por parte de extranjeros, grandes empresas y particulares.

En el año 2002, diputados del ARI, presentaron un proyecto, que ha sido actualizado y representado por los Diputados de la Coalición Cívica Susana García, Fernando Sanche, Elsa Quiroz y otros.

Hoy, la Federación Agraria Argentina, impulsa una iniciativa contra la extranjerización, la cual compartimos y en la que se inspira el presente proyecto.

Hemos tomamos como referencia, un proyecto de similares características presentado en la provincia de Entre Ríos, en el que se establecen medidas para las sociedades anónimas extranjeras o con participación de activos extranjeros que operan dentro del territorio provincial.

El proyecto que presentamos, modifica artículos de la ley Q 279, con el fin de restringir el acceso a las personas físicas o jurídicas de origen extranjero en consonancia con el derecho existente en países desarrollados, los que imponen estrictas prohibiciones y límites en la adquisición de inmuebles, fijando la intervención del Estado



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

en la defensa de su territorio, de sus recursos naturales y de su producción nacional. Dispone también, la creación de un Registro de sociedades extranjeras y anónimas argentinas con participación extranjera, que operen dentro de la provincia, a las que obliga a transformar sus acciones en nominativas.

Además, crea un Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales. Estas medidas permitirán un mayor seguimiento en los movimientos de adquisición y venta, previniendo procesos de desruralización y paulatina concentración y extranjerización.

Estamos convencidos que los recursos naturales que debe preservar el Estado provincial y nacional, en salvaguarda del futuro y la soberanía de las generaciones por venir, son vistos como objeto de poder y posicionamiento dentro de la maquinaria extractiva especulativa nacional e internacional. Lo que queremos evitar es poner en disponibilidad esos recursos para esas pretensiones.

El afán acumulativo de capitales, con caras visibles o escudado detrás de sociedades anónimas no nominales, no cesará y se incrementará en la medida que no fijemos restricciones a la adquisición de la tierra.

En el marco de las atribuciones constitucionales que posee nuestra provincia a través del artículo 124 de la Constitución Nacional, propiciamos este proyecto que será el disparador para una discusión más amplia en la que será necesaria abordar otras problemáticas igualmente complejas.

Por ello:

Autora: María Magdalena Odarda.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

**RESTRICCIONES Y LIMITES A LA ADQUISICION DEL DOMINIO DE
INMUEBLES RURALES**

CAPITULO I:

Artículo 1°.- Créase un Régimen de Regulación de Transferencias de Tierras de Inmuebles Rurales o Predios situados fuera del ejido urbano, a personas físicas o jurídicas extranjeras o nacionales cuyos socios y/o capitales sean extranjeros, otorgando prioridad de opción de compra o adquisición al Estado provincial, a los efectos de proteger el medio ambiente, las fuentes de agua dulce y los recursos naturales; preservando el patrimonio natural, cultural y la diversidad biológica, garantizando tales derechos y el bien común conforme a lo establecido en los artículos 41 y 124 de la Constitución Nacional y leyes provinciales vigentes.

Artículo 2°.- Lo dispuesto en el artículo anterior será aplicable a toda transmisión a cualquier título, que no constituya la de derechos hereditarios, previa a la cual, el sujeto transmitente deberá haber comunicado fehacientemente a la autoridad de aplicación los datos esenciales del contrato que pretende celebrar y la finalidad o destino que el pretense adquirente le dará al inmueble conforme a su proyecto productivo o de inversión, con un plazo de antelación no menor a treinta (30) días a su formalización. Dentro de dicho plazo el Estado provincial podrá ejercer el derecho de opción de compra o adquisición por el mismo precio comunicado por el transmitente.

En caso que el Estado provincial no ejerza la opción, la formalización de la operación de transferencia aludida, no podrá ser realizada por un precio menor por el que se le otorgó dicha opción a la Provincia. Los Escribanos actuantes en las referidas operaciones, verificarán el cumplimiento de lo establecido en la presente Ley, resultando responsables con los restantes intervinientes. La transmisión concretada en incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, será inoponible a la Provincia y pasible de sanción de multa conforme lo establezca la Reglamentación.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 3°.- Con carácter de excepción y con la previa conformidad de la autoridad de aplicación, podrán adquirir inmuebles rurales o predios situados fuera del ejido urbano, sin cumplir lo prescripto por los artículos precedentes, las personas físicas extranjeras que tengan cónyuge o descendientes argentinos y aquéllas que demuestren residencia efectiva mayor a diez (10) años en el país.

Artículo 4°.- Será autoridad de aplicación de la presente ley, para su interpretación, reglamentación y aplicación, el Ministerio de Producción, la Dirección General de Catastro e Información Territorial, el Registro de la Propiedad Inmueble y la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia. A los efectos del cumplimiento de la presente ley, las autoridades mencionadas deberán instrumentar el intercambio de información de forma regular, completa y accesible.

Artículo 5°.- Los sujetos comprendidos en la presente ley, titulares de inmuebles rurales, existentes al inicio de su vigencia, contarán con un plazo de seis (6) meses para comunicar a la autoridad de aplicación la cantidad de áreas rurales bajo su órbita. Los que así no lo hicieran serán pasibles de sanción de multa que aplicará la autoridad de aplicación, conforme lo establezca la Reglamentación.

Artículo 6°.- Créase en la Dirección de Tierras y Catastro del Ministerio de Producción de la Provincia de Río Negro, una sección donde se llevará el registro especial de los inmuebles rurales de titularidad de extranjeros o de sociedades.

Artículo 7°.- El Registro de la Propiedad Inmueble dispondrá de los medios técnicos necesarios para que en el sistema de folio real vigente se puedan identificar los inmuebles de titularidad de personas extranjeras o de sociedades.

Artículo 8°.- Créase el Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, el que dependerá del Ministerio de la Producción de la Provincia de Río Negro.

Artículo 9°.- La inscripción en dicho Registro Provincial de Productores Agropecuarios y Propietarios de Inmuebles Rurales, será anual y obligatoria comprendiendo a todos los productores agropecuarios o titulares de predios rurales en los términos que establezca la Reglamentación.

CAPITULO II



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 10.- Modifíquese el artículo 23 de la ley Q 279, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 23.- Los derechos sobre tierras y bienes, ubicadas en zona de fronteras y de seguridad, sólo se otorgarán a ciudadanos argentinos nativos, en un todo de acuerdo al artículo 42 de la ley n° 23554 de Defensa Nacional, o la que en el futuro se dicte, quedando comprendidas en el régimen de la presente ley, en cuanto la misma no se opusiere a las disposiciones nacionales en vigor. A tal fin, se recabará, en los casos que corresponda, la previa conformidad de las autoridades competentes”.

Artículo 11.- Modifíquese el artículo 40 de la ley Q n° 279, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 40.- Dentro de cada uno de los órdenes de prelación para las adjudicaciones de las unidades económicas establecidas por el artículo 41 de la ley provincial Q n° 279, serán factores de selección:

- a) Tener familia numerosa y con aptitudes físicas y jurídicas para colaborar en el trabajo del predio; entiéndase por familia: el cónyuge, concubino con no menos de cinco (5) años de probada convivencia ante autoridad competente, ascendientes, descendientes y colaterales de segundo grado, que vivan y colaboren con el productor.
- b) Tener domicilio legal y real en la zona de influencia y a no más de cien (100) kilómetros de donde se adjudicase el predio.
- c) Ser persona física argentino nativo o naturalizado.
- d) Poseer certificado de buena conducta suministrado por autoridad policial”.

Artículo 12.- Modifíquense los incisos a), b), e), f) y g) del artículo 43 de la ley Q n° 279, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

- a) Todo tipo de sociedad comercial.
- b) Las personas físicas que por sí o por medio de apoderado, hagan de las transacciones sobre inmuebles, actividad habitual de comercio-.
- e) Las personas físicas de nacionalidad extranjeras cuya residencia en el país tenga antigüedad menor de diez



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

(10) años, y las personas físicas de nacionalidad extranjeras no residentes.

- f) Los que no tengan domicilio real en el país.
- g) Todo funcionario y personal contratado del gobierno de la provincia, organismos descentralizados y empresas en que el Estado tenga parte accionaria”.

Artículo 13.- Modifíquese el artículo 63 de la ley Q 279, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“**Artículo 63.-** Otorgado el título de dominio, el propietario deberá mantener la unidad económica en grado racional de productividad. Esta obligación regirá para los sucesivos adquirentes sin término de prescripción. No podrán ser adquirentes quienes se encuentren comprendidos en el artículo 43 de la presente ley. En su defecto, las tierras podrán ser expropiadas por la autoridad de aplicación con aprobación del Poder Ejecutivo, a cuyo fin se las declara de utilidad pública”.

Artículo 14.- Derógase la Sección Segunda de la Colonización por Convenio Capítulo Unico (artículos 109 al 115) de la ley provincial Q n° 279.

Artículo 15.- Las disposiciones de la presente ley son de orden público y serán reglamentadas dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Artículo 16.- De forma.