

desarrollo productivo

El mercado de tierras en dos provincias de Argentina: La Rioja y Salta

Jurgen Popp

María Antonieta Gasperini



NACIONES UNIDAS



Red de Desarrollo Agropecuario
Unidad de Desarrollo Agrícola
División de Desarrollo Productivo y Empresarial
Santiago de Chile, diciembre de 1999

Este documento fue preparado por el señor Jürgen Popp, consultor de la Unidad de Desarrollo Agrícola de la División de Desarrollo Productivo y Empresarial con la colaboración de la señora María Antonieta Gasperini en el marco del Proyecto “Opciones de políticas para el fomento del desarrollo de mercados de tierras agrícolas, con el fin de facilitar la transferencia de tierras a pequeños agricultores”, implementado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ), con apoyo del Gobierno de la República Federal de Alemania.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad del autor y pueden no coincidir con las de la Organización.

Publicación de las Naciones Unidas

LC/L.1300-P

ISSN: 1020-5179

ISBN: 92-1-321570-3

Copyright © Naciones Unidas, diciembre de 1999. Todos los derechos reservados

Nº de venta: S.00.II.G.11

Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

Índice

Resumen	5
Prefacio	7
I. Análisis del marco legal	9
A. Marco legal a nivel nacional.....	9
B. Marco legal a nivel de la provincia de La Rioja.....	13
C. Marco legal a nivel de la provincia de Salta.....	16
II. Instituciones públicas intervinientes en cuestiones de tierras rurales	21
A. Provincia de La Rioja	21
B. Provincia de Salta	26
III. Estructura agraria	29
A. Consideraciones generales.....	29
B. Estructura agraria de la Provincia de La Rioja.....	31
C. Provincia de Salta – Los Valles Calchaquies	35
IV. Comportamiento del mercado de tierras	39
A. Estratificación y magnitud de las transacciones.....	39
B. Precios de la tierra	42
V. Evaluación y recomendaciones	45
A. Valoración del marco legal.....	45
B. Valoración del marco administrativo	47
B. Valoración general de la estructura agraria prevaleciente y sistemas de tierra	48
D. Valoración del mercado de tierras.....	48

VI. Conclusión final	53
Bibliografía	55
Serie Desarrollo productivo: números publicados	57

Índice de cuadros

Cuadro 1	Provincia de La Rioja: modo de tenencia de la tierra	33
Cuadro 2	Zona de los Llanos: distribución de la superficie de las explotaciones agropecuarias.....	34
Cuadro 3	Zona de los Llanos: cantidad de explotaciones agropecuarias por tipo de unidad mayor y régimen de tenencia (sin propiedad) según departamentos.....	34
Cuadro 4	La Rioja: extensión de las explotaciones agropecuarias	35
Cuadro 5	Valles Calchaquíes: modo de tenencia por departamentos	36
Cuadro 6	Departamento de Cachi: modo de tenencia	37
Cuadro 7	Importancia de la titularidad de la tierra según la percepción de distintos Estamentos de productores	48

Resumen

Este informe se basó en informaciones cualitativas y cuantitativas obtenidas tanto a nivel nacional como de dos estudios de caso: Los Llanos de la Provincia de La Rioja y Los Valles Calchaquíes de la Provincia de Salta. Aquí también se incorporó a modo comparativo la zona del bolsón de Arauco y Chilecito en la Provincia de La Rioja por su gran importancia actual en el mercado de tierras rurales en esta provincia. En ambos casos se realizaron visitas de campo y entrevistas locales.

En la primera parte del estudio se realizó un detallado análisis del marco legal vigente en el país al momento de su realización, tanto a nivel nacional como a nivel de la provincia de La Rioja para una mejor comprensión de la situación político-administrativa. En la segunda parte presentamos un análisis de las instituciones públicas intervinientes en el sector de tierras rurales.

A continuación se analiza la estructura agraria, las formas de tenencia de la tierra existentes en la Provincia de La Rioja y de la Provincia de Salta, los mecanismos de compra-venta y de otras formas de acceso a la tierra. También se analicen allí los precios de la tierra y los factores que influyen sobre ellos.

Finalmente, se realiza una valoración de lo anterior, discutiendo las diferencias entre la Provincia de La Rioja y Salta enfatizando aquellos puntos claves que dificultan el mercado de tierras.

Cabe mencionar, por último que en el transcurso del estudio se presentó la importancia del agua con respecto al mercado de tierras, por la condición de aridez de las zonas analizadas.

Prefacio

El presente trabajo, concluido en abril 1999, ha sido elaborado dentro del marco del proyecto “Opciones de políticas para el fomento del desarrollo de mercados de tierras agrícolas, con el fin de facilitar la transferencia de tierras a pequeños agricultores” que está llevando a cabo la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) junto a la Sociedad de Cooperación Técnica Alemana (GTZ) desde el año 1997. Dicho proyecto se enfoca principalmente en el estudio de la institucionalidad rural, el papel de los organismos públicos en la administración del recurso tierra y en las consecuencias económicas y sociales de los procesos de mayor liberalización de los mercados de tierras en ocho países de la región: Argentina, Bolivia, Brasil, El Salvador, Guatemala, Paraguay, Perú y la República Dominicana.

Aquí se presenta el caso de Argentina, donde se ha estudiado la situación en dos provincias del país, La Rioja y Salta. El trabajo provee una visión interesante a nivel de provincia, destacando a través de su análisis legal e institucional los problemas prácticos que se dan en la actualidad. En cuanto a los resultados merece especial mención las diferencias entre regiones en un sistema federativo, la marcada heterogeneidad en cuanto a las condiciones agroecológicas, el problema particular de las Unidades Económicas, de relevancia en otros casos de la región, y la importancia del recurso agua en las transacciones y la valorización de la tierra.

I. Análisis del marco legal

En este capítulo se analizan las leyes y decretos más importantes a nivel nacional y provincial, que determinan e influyen en el sistema de tenencia de la tierra, tanto en Argentina en general, como para los casos específicos de las Provincias de La Rioja y Salta. Paralelamente, se analiza también la legislación en relación al acceso y uso de agua, ya que en el transcurso del estudio se vio la necesidad de hacer hincapié en este aspecto.

A. Marco legal a nivel nacional

Se establece en la Constitución de la Nación Argentina el denominado “principio de supremacía constitucional” al disponer: “La Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la nación; y las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ellas, no obstante cualquiera disposición en contrario que contenga las leyes o constituciones provinciales...” (Art 31°).

Este artículo establece entonces el derecho federal sobre las provincias, incorporándose así el principio de supremacía, que, unido a los principios de legalidad y libertad, enunciados en el Art.19 que dice “...Ningún habitante de la nación será obligado a hacer lo que no mande la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe”, nos permitirá efectuar un análisis jurídico de los derechos involucrados en ella.

1. Derecho de propiedad

La Constitución de la Nación Argentina, establece el **derecho de propiedad** como consecuencia de la Seguridad Jurídica necesaria, de la siguiente manera: “La propiedad es inviolable y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.....” (Art. 17°). También se establece aquí el mecanismo a seguir para los casos de intervención del Estado en la propiedad privada mediante “expropiación fundada en Ley”, previa “indemnización”. De esta manera, queda garantizada la inviolabilidad de la Propiedad Privada.

Además, cabe destacar que dicha constitución expresa que “todos sus habitantes son iguales ante la ley,...” (Art. 16°) esto implica que no se hace diferenciación alguna entre varones y mujeres y por consiguiente no existen privilegios entre unos y otros en el ejercicio del derecho de propiedad.

Con respecto a las Propiedades del Estado, una de las facultades del Congreso es la de “disponer el uso y enajenación de las tierras de propiedad nacional” (Art. 75° inciso 5).

Dentro de las medidas conducentes a la prosperidad del país se hace referencia también a la “...colonización de tierras de propiedad nacional, a la introducción y establecimiento de nuevas industrias, la importación de capitales y leyes protectoras de estos fines...” (Art.75°, inciso 18).

En la Carta Magna Nacional, se establecen los lineamientos generales en materia de desarrollo económico y política de tierras fiscales facultando al Congreso a: “..proveer al crecimiento armónico de la Nación y poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones...”. (Art. 75°, inciso 19°, 2da. parte).

a) Modos de adquisición del dominio sobre inmuebles (y transferencia según código Civil)

Además de los modos normales de adquisición de la tierra, tales como Compra, Herencia, Donativo, etc., se encuentra en el sistema argentino la adquisición del dominio de los bienes Inmuebles por prescripción. La prescripción, es un derecho mediante el cual el poseedor de la tierra adquiere la propiedad de la misma por la continuación de su posesión durante el tiempo fijado por la ley (Art. 3.948 Código Civil), y con los requisitos exigidos en cada caso. Existen dos clases de prescripción o Usucapión:

- Usucapión Corta: la del Art. 3.999 del Código Civil, que exige la posesión continua durante 10 años, más Buena Fe y Justo Título;
- Usucapión larga: expresada en el Art. 4.015 del Código Civil, exigiendo la posesión continua durante 20 años con ánimo de dueño, sin necesidad de título ni Buena Fe.

Para la adquisición efectiva del derecho de propiedad sobre un inmueble por prescripción, debe promoverse el Juicio de Información Posesoria respectivo —llamado también “Juicio de Usucapión”—, sujeto a la reglamentación establecida por Ley Nacional N° 14.159.

2. Mecanismo de transferencia hereditaria del dominio sobre los inmuebles

El Código Civil Argentino adopta el Sistema de Sucesión Universal, a partir del Art. 3.279, lo cual significa la adquisición por parte de los sucesores o herederos, del todo o parte alícuota del patrimonio a heredar, considerado como un “todo ideal”, sin tener en cuenta su contenido ni el

objeto de los derechos que conforman la herencia. De manera que no existe, en el sistema argentino, un mecanismo específico y diferenciado para la transferencia hereditaria de la tierra, las reglas de sucesión se aplican tanto a los bienes muebles como a los inmuebles. La titularidad de un bien inmueble situado en la República solamente puede adquirirse de conformidad con las prescripciones del país.

El mecanismo establecido por el Código Civil Argentino, resulta coherente con el sistema democrático de gobierno, donde la ley de sucesiones es igual para todos sus habitantes sin distinciones de ningún tipo, tanto para varones como para mujeres (Art. 16º de la Constitución de la Nación Argentina).

3. Expropiación

La “Ley General de Expropiación” (Nº 4.611) fija el procedimiento a seguir en materia de expropiación, en concordancia con la Protección de la Propiedad Privada garantizada por el Art. 17º de la Constitución Nacional.

Su Art. 1º define el concepto de Utilidad Pública, mientras que el Art. 2º hace referencia al destino que se dará al bien expropiado e imputación presupuestaria como indemnización. En el Art. 4º se establece quiénes pueden actuar como Sujetos Expropiantes; continuando el art. 5º con la indicación de los Sujetos expropiados. Bajo el Título V-Normas de Procedimiento, se establecen los distintos mecanismos de Expropiación.

4. Limitaciones en la subdivisión de los predios (concepto de Unidad Económica)

Mediante la reforma introducida por la Ley 17.711, se ha incorporado como 2do. párrafo del Art. 2.326 del Código Civil, el concepto de Unidad Económica. En ese sentido, se tiene que “No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.”

Esta innovación, constituye un límite al dominio sobre los bienes inmuebles, que tiene por objetivo un fin superior a la voluntad particular, y que es el de preservar el uso y aprovechamiento de la tierra teniendo en cuenta el pleno desarrollo de su potencialidad productiva. Queda en manos de los gobiernos provinciales, fijar dentro de sus respectivos territorios y mediante reglamentación, la extensión o superficie mínima de un inmueble para que constituya una unidad económica diferenciada según las diferentes zonas agroecológicas y sus potenciales productivos.

Aquí cabe destacar que, contrariamente a la limitación en la subdivisión de los predios que implica este artículo, no existen expresamente limitaciones en cuanto al tamaño máximo de las explotaciones, es decir, no existe el concepto de unidad máxima.

5. Análisis de derechos de agua

Entre las normas legales aplicables para determinar cuál es la posición del titular de las tierras rurales en relación a los derechos de aguas sobre las mismas, en la República Argentina están contenidas en la Constitución Nacional y en el Código Civil:

- La Constitución de la Nación Argentina establece que corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio (Art. 123º).
- En el Código Civil se hace la distinción entre cosas públicas y privadas. Las cosas son bienes del dominio público del Estado, cuando pertenecen a la comunidad política del

pueblo y se hallan destinados al uso público directo o indirecto de los habitantes, entonces la cosa, según la jurisdicción del dominio público, puede ser nacional, provincial o municipal y por regla general dicha jurisdicción compete a la entidad dentro de cuyos límites territoriales se halla ubicado el bien o la cosa.

Quedan comprendidos dentro de los bienes de dominio público, entre otros “los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación” (Art. 2.350). Por otra parte se dispone que “las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los Estados, pero estarán sujetas a las disposiciones de este Código y a las ordenanzas generales o locales” (Art. 2.341).

Como consecuencia, respecto a las aguas superficiales se dispone que “los ríos y sus cauces pueden ser objeto de un uso diferencial en tanto no se desvirtúen los fines que determinaron su afectación y que la misma debe disponerse mediante la respectiva autorización del órgano competente. Dicha afectación debe efectuarse bajo la forma de: *permiso* o *concesión* pudiendo exigirse en tal caso el pago de una suma de dinero u otra prestación en concepto de canon. El permiso confiere un derecho esencialmente precario y puede ser revocado en cualquier momento. La concesión en cambio requiere el derecho de propiedad de la tierra a su titular, tiene el carácter contractual y no puede revocarse con la misma facilidad que el permiso. De ello resulta que la titularización de los inmuebles rurales conlleva también el derecho de uso del agua:

- Solo se tiene derecho al uso privativo de aguas públicas si se es titular de una concesión o un permiso de aguas;
- El permiso de uso de aguas tiene carácter personal y es eminentemente temporario;
- La concesión de uso de aguas, es de carácter real (inherente al predio) y eminentemente permanente;
- Para ser titular de una concesión de uso de aguas, se requiere ser titular del dominio del inmueble;
- La falta de titularidad del inmueble por el contrario imposibilita el otorgamiento de un derecho de uso de agua de carácter permanente y sólo da derecho a la obtención de un permiso de uso de aguas que es personal, temporario, revocable y que sólo puede ser transferido con previa autorización de la autoridad de aplicación.

Con relación a las aguas subterráneas establece que es toda aquella que se encuentra debajo de la tierra, que en muchos casos son abundantes y cada vez más sujetas a un mayor aprovechamiento en virtud de las cada vez mayores posibilidades técnicas de extraerla. Con relación a las aguas subterráneas que surgen en un terreno particular, pertenecen a su propietario y éste puede usarlas libremente cuando nacen y mueren en el mismo fundo o cuando pasan a otro sin formar cauce.

B. Marco legal a nivel de la provincia de La Rioja

1. Constitución Provincial

La Constitución de la Provincia de La Rioja, si bien no enumera el Derecho a la inviolabilidad de la Propiedad Privada, el mismo se encuentra implícito en el contenido del Art. 50,

el que incorpora a esta Constitución todos y cada uno de los derechos reconocidos por la Constitución Nacional a los habitantes de la Nación.

En su Régimen Económico Financiero —(Art. 58º) y subsiguiente—, consagra la Función Social de la Economía, la cual estará al servicio del hombre. De ésta manera, se garantiza la libre iniciativa privada en armonía con los intereses comunes, creando los organismos necesarios para el cumplimiento de tales fines como la defensa efectiva de la producción básica, la distribución de la tierra pública, el aprovechamiento de los recursos naturales, etc.

También establece los principios a seguir en materia de política agraria, considerando a la tierra como “...un factor de producción y no de renta...” (Art. 61º), lo que en otras palabras implica una limitación a la especulación, y protegiéndola bajo el concepto de “explotación racional”. En este sentido, los lineamientos básicos son: el establecimiento de unidades económicas racionalizadas, perfeccionamiento de títulos, radicación de mano de obra y capitales, organización de productores, acceso de los productores al crédito agropecuario, mercados, etc.

Con respecto a las unidades económicas racionalizadas, cabe destacar que aunque se cuenta con el concepto dentro del marco legal, éste no es aplicable ya que en la provincia de La Rioja no hay un reglamento que las defina.

Íntimamente relacionado con la política agraria, se encuentra el uso de las aguas de dominio público. El Art. 63º establece que toda concesión de uso y goce de las aguas de dominio público constituye un derecho inherente al predio.

2. Ley Nacional de Desarrollo Económico de las Provincias de La Rioja (Ley 22.021)

La Ley Nº 22.021, sancionada para La Rioja en junio de 1979, es actualmente la ley más importante con respecto al desarrollo del mercado de tierras en la Provincia de La Rioja. En ella se establecen una serie de exenciones, franquicias y diferimientos en materia impositiva para las actividades del sector agropecuario, industrial y turístico. Esta ley está dirigida sobre todo a inversionistas que cuentan con empresas que pagan grandes montos de dinero en concepto de impuestos. Una de las condiciones para ser beneficiarios es la creación por parte de los inversionistas de una nueva empresa que será la que lleve a cabo el proyecto.

La Ley se encuentra desde entonces en vigencia con los siguientes beneficios para proyectos agropecuarios:

- Beneficios para los inversionistas: Se prevé el **diferimiento** de las sumas que deban abonar en concepto de Impuesto a las Ganancias, Impuesto a los Capitales, Impuesto al Patrimonio Neto o Impuesto al Valor Agregado, o de los que los sustituyan o complementen —incluyendo sus anticipos—, correspondientes a ejercicios con vencimiento general posterior a la fecha de inversión (Art. 11º inc.a) El aporte director de capital proveniente del **diferimiento** para la empresa a crear debe ser como máximo de un 75%, el resto debe ser capital propio;
- Beneficios para la empresa que se crea: se prevé la **exención** del Impuesto a las Ganancias, o del que lo complemente o sustituya en el futuro, en un porcentaje de 100% según una escala establecida en la Ley.

La Ley designa como Autoridad de Aplicación a la Función Ejecutiva de la Provincia. Como Organismo de valoración y evaluación de los proyectos, en la Provincia de La Rioja, actúa el Ministerio de Desarrollo de la Producción y Turismo de la Provincia de La Rioja.

Mediante Decreto N° 1.211/96, se establece el modo de acreditación de la inversión para los proyectos promovidos. La precondition para la aceptación del proyecto es la compra de la tierra incluyendo el saneamiento del título de propiedad de la misma. Asimismo, el Ministerio de Desarrollo mediante Resolución N° 465/96, determina la forma en que debe acreditarse tal circunstancia: mediante Escritura Pública de Dominio, o Boleto de Pre-Venta con firma certificada, donde conste expresamente la transmisión de la Posesión.

En los casos de diferimiento, a partir del quinto año vencido desde la puesta en marcha del proyecto-circunstancia que varía según la naturaleza del proyecto (ya sea de olivo, jojoba, vid), comienza la devolución del monto diferido, el cual debe hacerse efectivo en un plazo máximo de cinco años sin intereses.

3. Ley Provincial de promoción de actividades productivas

La Ley Provincial de promoción de actividades productivas fue sancionada en 1996, y se encuentra en vigencia por un período de cinco años, para instituir un régimen de Promoción de Actividades Productivas destinado a nuevos proyectos correspondientes a las actividades agrícolas, ganaderas, industriales, turísticas y mineras a radicarse en el territorio de la Provincia de La Rioja. Los beneficios otorgados mediante esta ley a los nuevos emprendimientos implican la exención por un período de 15 años de impuestos provinciales, tasas y contribuciones municipales (las actividades mineras por un período de 30 años). También gozarán de estabilidad fiscal por el mismo período es decir que "...las empresas que desarrollen actividades productivas en el marco del presente Régimen de Promoción, no podrán ver afectada en más su carga tributaria provincial total, determinada al momento de la presentación a la Autoridad de Aplicación..."

Se autoriza a la Función Ejecutiva a subsidiar en hasta ocho puntos la tasa de interés que apliquen los bancos a los créditos individuales que otorguen a los productores agropecuarios cuando dichos créditos se destinen a efectuar nuevas perforaciones para la extracción de aguas subterráneas, reparar las existentes, mejorar y reparar los sistemas de riego, adquirir sistemas de riego economizadores de agua; incorporar tecnologías apropiadas de producción a las explotaciones, mejorar las condiciones del producto para acceder al mercado. El monto máximo del crédito para acceder al beneficio será de doscientos mil pesos (1 peso = 1 dólar). Están excluidos de este beneficio los productores agropecuarios y mineros radicados o a radicarse en la provincia mediante el régimen de diferimientos impositivos (Ley 22.021). La autoridad de aplicación es el Ministerio de Desarrollo de la Producción y Turismo de la Provincia de La Rioja.

El objetivo de esta ley es ganar tierras para la producción agropecuaria mediante la aplicación de nuevas tecnologías sobre todo a través de sistemas de riego con aguas subterráneas.

4. Ley de Colonización N° 4.502

Con la Ley de Colonización (N° 4.502) el Estado Provincial puso en práctica un plan tendiente a lograr una serie de objetivos, tales como una distribución más equitativa de la tierra, extensión de las fronteras agropecuarias, afianzar la formación de nuevos conglomerados rurales, racionalizar las explotaciones rurales, y elevar el bienestar del hombre de campo. El origen de las tierras a colonizar puede ser público o privado.

Respecto de la unidad económica se establece que la subdivisión debe hacerse en parcelas que aseguren el mínimo de superficie necesaria para la integración de unidades económicas, sean éstas de carácter familiar o empresarial (Art. 7°). Se designa como Organismo de Aplicación a la Dirección General de Colonización, organismo que actualmente ha sido absorbido por el Instituto del Minifundio y de las Tierras Indivisas (IMTI), llevando consigo algunas de sus facultades, y quedando otras a cargo de la Función Ejecutiva Provincial (ver capítulo II).

5. Aspecto legal de los recursos hídricos en la provincia de La Rioja

El desarrollo del sector agropecuario en la Provincia, encuentra como principal factor limitante, la escasez de los recursos hídricos, por lo cual la legislación de aguas tiene una gran importancia en la discusión sobre el sector agropecuario. La Constitución de la Provincia de La Rioja establece como bienes del dominio público provincial los lagos, ríos y sus afluentes y todas las aguas públicas existentes en su jurisdicción (Art. 163°). En el Código de Aguas (Ley Provincial N° 4.295) se regula la utilización y aprovechamiento de los recursos hídricos en todo el ámbito de la Provincia. Aquí se establece el dominio inalienable e imprescriptible del Estado Provincial sobre las aguas públicas (Art. 2°). También se regula su aprovechamiento, conservación, defensa contra sus efectos nocivos y defensa de los alvéolos, las obras hídricas y las limitaciones al dominio en relación a su uso.

El derecho de uso de las aguas públicas sólo faculta a su titular para utilizar las mismas para los fines otorgados y dentro de las condiciones que establece esta ley y los que surjan de los actos de reconocimiento y otorgamiento de tales derechos. No existe derecho de propiedad sobre las aguas públicas, las cuales integran, en forma inalienable e imprescriptible el dominio público del Estado.

En cuanto a los principios de política hídrica el Código establece que:

- La medida de los derechos de agua está dada por el empleo eficiente dentro de los usos para los que se otorgaron;
- Los derechos preexistentes podrán ser revocados si lesionan seriamente el bien, pero se reconocerá una justa indemnización.

Con respecto al Registro y Catastro de Aguas dispone:

- Que la autoridad de aplicación llevará entre otros un registro de aguas pertenecientes al dominio privado y otro de las aguas públicas otorgadas en uso mediante concesión o permiso;
- Que no se podrán otorgar créditos oficiales para producciones que dependen de agricultura irrigada, actividades que demanden el empleo de aguas, sin que previamente se justifiquen los derechos de agua, con el correspondiente número de registro;
- Que el derecho al uso de aguas públicas, inherentes a un inmueble será inscripto en el Catastro de la Propiedad Inmueble como registración complementaria de la inscripción del inmueble e integrativa del asiento de dominio;
- Que la no mención en la escritura de los derechos de agua o su mención sin el dato de inscripción hacen presumir que las propiedades carecen de derechos de agua.

Con relación al uso del agua y a las personas, este código manda que:

- Nadie puede usar el agua pública subterránea o superficial sin tener para ello un permiso o concesión que determinará la extensión y modalidades del derecho de uso;
- Los nuevos derechos serán dados a través de concesiones eventuales hasta que se valoren los caudales de los acuíferos y se establezcan las tasas óptimas de uso. Realizadas estas mediciones, las mismas serán convertidas en concesiones permanentes;
- Para la transferencia de las concesiones es indispensable la previa autorización de la autoridad de aplicación;

- La autorización de transferencia se considera implícita en los casos de transferencia de inmuebles a los que sean inherentes una concesión de uso de aguas públicas;
- Que en caso de subdivisión de un inmueble con derecho a uso de agua para riego será la autoridad de aplicación la que determinará la extensión del derecho que corresponda a cada fracción;
- Que las concesiones para riego son concesiones reales y se otorgarán a los predios en que se usarán las aguas cuando las personas que las solicitarán demostraren el derecho de dominio del inmueble;
- Que en caso de que no se pueda acreditar el dominio no se otorgarán concesiones, sino un permiso para uso de aguas públicas;
- Por el carácter real y permanente de la misma, la transferencia del inmueble implica la transferencia del derecho de uso de agua que la misma tiene, sin necesidad de una previa autorización;
- La titularización de los inmuebles rurales de las áreas bajo riego permitirá consolidar en los mismos el derecho al uso de las aguas públicas en carácter de concesión, o sea obtener un derecho permanente de uso de agua con relación al inmueble, en la forma y bajo las previsiones de la ley.

C. Marco legal a nivel de la provincia de Salta

1. Constitución Provincial de Salta

En la Constitución Provincial de Salta de 1998 se afianza el federalismo de acuerdo a la Constitución Nacional (Preámbulo). También se enuncia que corresponde a los poderes públicos “...ejercer los derechos y competencias no delegados al gobierno federal, para hacer plenamente efectivo el sistema federal adoptado en la Constitución Nacional” (Art. 3°) y confirma que “...La administración pública se ajusta al principio de centralización normativa y desconcentración operativa...” (Art. 61°). Esto apunta a reafirmar el principio de supremacía en cuanto a las leyes y normas y a la descentralización del Estado en cuanto a su administración.

Reconoce, por otro lado, la inviolabilidad de la propiedad privada y reafirma lo expresado por la Constitución Nacional diciendo “nadie puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley” y “la confiscación de bienes está abolida para siempre. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada” y aclara que “el ejercicio del derecho de propiedad encuentra sus limitaciones en la función social que debe cumplir” (Art. 75°). En el caso específico de la tierra lo reafirma cuando dice “La tierra es un instrumento de producción y objeto de una explotación racional para el adecuado cumplimiento de su función social y económica” (Art. 81°) y protege a los productores diciendo que “...es obligación de los poderes públicos velar por la orientación del crédito hacia tareas productivas, impidiendo la especulación” (Art. 78°).

También declara en su preámbulo la igualdad entre los habitantes dentro de su territorio cuando dice “Los poderes públicos aseguran las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas” (Art. 13°) y ésta es aún mas específica cuando dice “garantízase la igualdad del hombre y la mujer y el ejercicio pleno de sus derechos económicos, sociales, culturales y políticos” (Art. 13°).

Sobre las aguas especifica que “...las aguas de dominio público de la Provincia están destinadas a satisfacer las necesidades de producción. Los poderes públicos reglan el uso y aprovechamiento de las aguas superficiales o subterráneas que integran el dominio de la Provincia. El uso de las aguas del dominio público destinadas al riego es un derecho inherente a los predios, en beneficio de los cuales se concede en la medida y condiciones determinadas por la ley y en atención a su función social y económica. Los poderes públicos estimulan la expansión de las zonas bajo riego y la constitución de consorcios de regantes. Los usuarios del agua pública tienen participación en todo lo concerniente al aprovechamiento de aquélla” (Art. 83°).

2. La legislación que determina la Unidad Económica

En la provincia de Salta, el concepto de Unidad Económica se encuentra dispuesto por la ley provincial N° 5.304 del año 1978 que dice: “Las superficies mínimas de la unidad económica prevista por el Art. 2.326 del Código Civil ubicados en el territorio de la provincia de Salta, (serán) aquellas que determine la Dirección General de Inmuebles de la Provincia” (Art. 1° Cap. I). Esta ley provincial está reglamentada por la Resolución N° 20.337/90.

De esta manera la Dirección General de Inmuebles de la Provincia tiene la facultad de:

- Dictar resoluciones generales estableciendo las superficies mínimas que constituyan la unidad económica;
- Dictar resoluciones particulares (excepciones al tamaño mínimo);
- Reglamentar el procedimiento de consultas con los organismos técnicos competentes.

Por otro lado, esta ley considera que varias parcelas de superficie menor que la mínima determinada para cada zona, pertenecientes a un mismo propietario, constituyen una unidad económica si existen entre ellas “soluciones topográficas de continuidad representadas por caminos o canales, vías ferroviarias con paso a nivel aprobado, ríos, arroyos u otro accidente”.

También aquí se hace referencia a la “subdivisión de inmuebles rurales” y dice que “ninguna de las parcelas resultantes tenga una superficie inferior a la mínima determinada para la unidad económica”, en caso contrario no se podrá realizar la inscripción correspondiente en las dependencias provinciales ni la protocolización en los registros notariales. Tampoco, sin este requisito previo, podrán los jueces aprobar, ni los escribanos públicos de Registro autorizar, ningún acto jurídico del que resulte la subdivisión actual o futura de inmuebles rurales.

En esta ley se determinan las superficies de la Unidad Económica teniendo en cuenta las características de las zonas a las que deban aplicarse, la calidad de las tierras, los tipos de cultivo, la existencia o falta de riego y todo otro factor que permita razonablemente prever que las superficies mínimas que se determinen son suficientes para una explotación próspera.

En el caso de las excepciones a esta disposición, sólo se pueden realizar fraccionamientos donde la superficie sea inferior a la mínima prevista en las resoluciones generales, en los siguientes casos:

- Cuando las parcelas desmembradas se anexas a otras superficies, linderas o próximas, que ya constituyan una unidad económica o la constituirán como consecuencia de la anexión, y siempre que la superficie remanente del inmueble subdividido no sea inferior a la mínima prevista de acuerdo a esta ley para la unidad económica;
- Cuando se demuestre mediante estudios agroeconómicos que las parcelas resultantes, aunque tengan una superficie inferior a la mínima establecida, constituyen una unidad económica en función de las pautas previstas en esta ley.

El organismo de control de la subdivisión de los inmuebles rurales es la Dirección General de Inmuebles de la Provincia.

Por la necesidad de actualizar las superficies mínimas constitutivas de la Unidad Económica Agraria en todo el territorio provincial, surgió la Resolución N°: 20.337/90, en la que se dividió a la provincia en ocho zonas establecidas para la aplicación de las superficies mínimas en 25 subzonas fijándose valores unitarios básicos zonales.

Esta subdivisión en subzonas se realizó sobre el análisis de las características fisiográficas y de infraestructura regionales para cada una de las ocho zonas vigentes en la resolución de la Junta de Catastro N° 15.285.

Se establecen entonces, las superficies mínimas de los inmuebles rurales conforme a las zonas y subzonas y a un plano que acompaña a las mismas, por ejemplo para la zona de los Valles Calchaquíes (Zona IV): Comprende los departamentos de La Poma, Cachi, Molinos, San Carlos y Cafayate.

Las unidades son para la Subzona IV-1:

- Zona bajo riego: 10 hectáreas planas y desmontadas con el 100% de riego permanente para vid, frutales y cultivos intensivos en general;
- Zona de serranía y lomadas: Mínimo 3000 hectáreas;
- Para la Subzona IV-2, IV-3, IV-4;
- Zona bajo riego: 20 hectáreas planas y desmontadas con el 100% de riego permanente;
- Zona de serranía y lomadas: 3 000 hectáreas para ganadería mayor y menor cuando existen pastizales de altura.

Cualquier división de bienes inmuebles que se realice debe iniciarse mediante la presentación ante la Dirección de Inmuebles de la Provincia del correspondiente proyecto de subdivisión, realizado a escalas usuales pudiendo tomarse como base el plano catastral, título y/o fotografía aérea.

En el plano catastral se ubicará:

- Los distintos relieves y categorías de la tierra (área fisiográfica);
- Características de los suelos y pendientes;
- Se indicarán las subdivisiones posibles en la Unidad Económica establecida y superficie estimada. El croquis se presentará en original y una copia, llevará una carátula con la nomenclatura catastral, ubicación de la superficie a subdividir, remanente, número de lotes, el nombre del profesional interviniente. Cuando se trate de tierras aptas para desmonte se deberá acreditar la aptitud para tal finalidad (certificado de desmonte, informe profesional habilitado, etc.).

3. Leyes de colonización de tierras fiscales y de regularización jurídica

Los gobiernos consecutivos de la provincia de Salta han venido llevando a cabo, en las dos últimas décadas, diferentes planes de colonización de tierras fiscales y la regularización de situación jurídica de los títulos de propiedad en diferentes zonas de la provincia, a través, por ejemplo, de las siguientes leyes:

- Ley de Colonización para la provincia de Salta (Ley 5.713 de 1981);

- Ley de Tierras Fiscales (ley de regularización y colonización N° 6.570) y el decreto N° 845 de la constitución del programa de adjudicación de T. F. de 1989;
- Decreto 566 de regularización jurídica de la propiedad de las tierras fiscales en favor de sus ocupantes de 1990.

Estas leyes tienen por objetivo a) el aprovechamiento racional de los inmuebles rurales pertenecientes al dominio privado del Estado Provincial e incorporarlas al proceso económico de producción, b) posibilitar a los ocupantes el acceso a la propiedad de la tierra, c) radicar en las áreas libres nueva población que cuente con aptitud para su explotación.

Entre los requisitos para ser adjudicatario se encuentran a) ser argentino nativo, por opción o naturalizado, b) residir efectivamente en los predios fiscales, c) preferencia por los ocupantes anteriores. En otras provincias del país se amparan con mención especial al pequeño productor, al aborigen (por ejemplo Chubut), a las concesiones indígenas (Neuquén), al productor rural con capacidad de trabajo (Formosa) y a la unidad económica familiar (Misiones) (Martínez, 1996, p.85)

Entre los derechos de los colonos se tiene el de la posesión inmediata del predio, acceso a préstamos de fomento, inembargabilidad de elementos y bienes, reducción del precio de venta de su inmueble o mayor extensión de tierra según las cargas familiares.

También se prevé “la constitución de la unidad económica, salvo supuestos excepcionales, en que por mediar razones de interés social, debidamente fundados y acreditados, hagan aconsejable apartarse de tal criterio.” Por otro lado también se determina el concepto de unidad de colonización que debe ser compatible con el concepto de unidad económica según sus condiciones agroecológicas, y que explotadas racionalmente aseguren la rentabilidad y evolución favorable de la empresa agropecuaria. “También podrán adjudicarse parcelas integradas en forma indivisible por partes de propiedad exclusiva y partes en copropiedad” (ver ejemplo Finca Palermo en el capítulo IV).

El organismo de aplicación es la Dirección Provincial de Tierras Fiscales.

II. Instituciones públicas intervinientes en cuestiones de tierras rurales

En este capítulo se analizan aquellas instituciones que tienen una incidencia fundamental en el tema de la administración de tierras. Dentro de Argentina, los casos de las provincias de La Rioja y Salta presentan situaciones extremas en cuanto a su organización interna y funcionamiento, ya que La Rioja es junto a Formosa, la provincia con el mayor porcentaje de títulos de propiedad insuficientes. Salta, por el contrario, cuenta con una de las administraciones de tierras más actualizada del país

A. Provincia de La Rioja

1. La Dirección General de Catastro de la Provincia

La Dirección General de Catastro de la Provincia ha sido creada por Ley N° 493, que data del año 1929 y modificada en 1953 (Ley 2.112). Los objetivos fundamentales del registro catastral son de orden físico, jurídico y económico. La Dirección cuenta con cartografía catastral e información alfanumérica, que no se encuentra totalmente actualizada, como consecuencia de la falta de inscripción de las transferencias y subdivisiones de inmuebles.

Entre las funciones correspondientes a la Dirección Provincial de Catastro¹ corresponden, entre otras, las siguientes:

- Los levantamientos territoriales y su vinculación a puntos fijos;
- La asignación de la nomenclatura parcelaria;
- La representación parcelaria de conjunto;
- La confección, actualización y conservación de la cartografía catastral y temática;
- La formación, actualización y conservación de los registros catastrales;
- El Registro Gráfico y el archivo de Legajos Parcelarios;
- La determinación de las áreas excedentes o faltantes;
- La localización e individualización de las parcelas fiscales;
- La determinación de los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras y de las mejoras;
- La determinación de coeficientes de ajuste y de actualización;
- La valuación parcelaria individual y su actualización por modificación del estado parcelario, por incorporación, supresión de mejoras o por error;
- La confección y actualización del archivo maestro de datos inmobiliarios.

Entre las obligaciones recíprocas entre el Catastro Territorial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria se consideran:

- El Catastro debe proporcionar al Registro la constancia de la existencia real y el estado de posesión de los inmuebles que son objeto de los actos jurídicos;
- El Registro debe proporcionar al Catastro la información de los derechos reales que pueden llegar a invocarse sobre los inmuebles cuya existencia surja de las mensuras inscriptas;
- El Catastro debe contribuir en el ámbito de su accionar y según sus facultades a la implementación del mecanismo más práctico del folio real, para que el inmueble, objeto del derecho reflejado en el folio, pueda ser precisamente identificado y ubicado.

Para llevar a cabo la registración gráfica se trabaja en base a fotocartas de 1966 en las que se registran, en primera instancia, los planos resultantes de actos de levantamiento parcelario. La graficación del vuelco parcelario en las fotocartas tienen un grado de actualización de un 50%.

La información alfanumérica con la que cuenta la Dirección Provincial de Catastro está formada principalmente por el Registro Parcelario y los Legajos Parcelarios. Además esta información alfanumérica está registrada en una base de datos principal ubicada en la Dirección de Rentas de la Provincia, con la cual la Dirección de Catastro comparte la administración del sistema.

La actualización del Registro Gráfico se lleva a cabo a través del registro o el asiento del estado parcelario constituido o modificado para un determinado inmueble, lo que conduce también a la actualización del Registro Alfanumérico mediante la creación o modificación del legajo parcelario correspondiente con la incorporación de nueva documentación, y consecuentemente el Registro Parcelario mediante la constitución del nuevo folio catastral. Sin embargo la incorporación del Registro Alfanumérico, como consecuencia de la incorporación de un nuevo

¹ Ley provincial 3.778 Art. 9°.

estado parcelario al registro no es inmediata, ya que debe realizarse previamente una inspección en el terreno. Otra fuente de actualización del Registro Alfanumérico, con respecto al titular del dominio, son los instrumentos públicos de constitución, modificación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, cuyas fotocopias con la constancia de su inscripción, son enviados por el Registro de Propiedad Inmueble, por la coordinación que debe existir entre estos dos organismos provinciales. El envío de dicha documentación por parte del Registro de la Propiedad Inmueble a la Dirección Provincial de Catastro no se produce inmediatamente después de la inscripción respectiva, tampoco observa una periodicidad constante. Se envía a veces una gran cantidad de documentos que supera la capacidad operativa del organismo catastral para la inmediata actualización de sus registros.

Si bien el organismo catastral actualiza sus registros a medida que recibe la información, pero por razones operativas la base de datos no puede ser actualizada de igual manera. En otras palabras, se da la siguiente situación: “las parcelas incorporadas a la base de datos son aproximadamente 71 820 y en el registro gráfico 89 100” (Ministerio de Economía y Obras Públicas y Servicios Públicos, 1998).

La información de los registros catastrales se encuentra actualmente en proceso de informatización a través del proyecto “Catastro Urbano y Rural de la Provincia de La Rioja” en el marco del proyecto de inversión y asistencia técnica BIRD/BID (1994). Una empresa consultora privada de otra provincia es la que lleva a cabo la informatización del catastro. La dirección de Catastro no participó en el diseño de licitación de los pliegos para el llamado a licitación de las empresas interesadas. La capacitación de personal de catastro comenzará recién una vez concluida la actualización.

Se pretende lograr un sistema de información territorial para la provincia de La Rioja a partir del sistema catastral, mediante la incorporación de las distintas administraciones que pueden brindar y recuperar información territorial alfanumérica y gráfica. Esta actualización catastral está destinada a 23,000 parcelas, sobre todo urbanas y las rurales en las zonas de producción agrícola (20% de las zonas rurales), que en total abarcaría 97% de las zonas con asentamientos poblacionales.

2. Registro general de la propiedad de la provincia

El registro general de la propiedad de la provincia fue creado en 1900 aplicando un procedimiento de registro denominado “Cronológico y Personal”. Es decir, se trataba de un registro de títulos ordenados en forma cronológica y conforme a un sistema de índices de carácter personal.

Con la sanción de la Ley Nacional Nº 17.801, la cual queda incorporada a la legislación de fondo como complementaria del Código Civil, se organizan y unifican los Registros de la Propiedad Inmueble existentes en todo el territorio del país. Mediante esta Ley se impone el Sistema del “Folio Real” para la inscripción de los inmuebles, el cual se pone en práctica a través de la matriculación de cada inmueble en un folio especial con una característica de ordenamiento que sirve para designarlo. También se organiza dentro del Registro una Sección destinada a las Anotaciones Personales.

En la Provincia de La Rioja se previó el sistema de Folio Real a partir del año 1971 (Ley Nº 3.335). No obstante, las inscripciones continuaron realizándose según el viejo sistema, a través de Protocolos, hasta 1978, fecha de entrada en vigencia de la Ley Provincial Nº 3.379.

Por lo antes mencionado, podemos marcar dos períodos en materia de ordenamiento registral:

- El sistema Causal, Cronológico y Personal aplicado desde la creación del Registro en 1900, hasta 1978;
- El Sistema de Folio Real adoptado por Ley Nacional 17.801, puesto en práctica a partir de 1978.

Respecto al primer período, los antecedentes registrales existentes se encuentran en estado de deterioro y resulta limitada la confiabilidad jurídica de los mismos; mientras que los antecedentes registrales posteriores a 1978 se encuentran en buen estado de conservación y poseen mayor confiabilidad jurídica. Tanto para uno como para otro, es necesario tener en cuenta que “La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los derechos de quien adquiere según las leyes,” (Art. 4° de la Ley 17.801). Asimismo se debe destacar que la anotación registral es la única que perfecciona el derecho real de dominio que una persona tiene sobre un inmueble, y lo hace oponible frente a terceros.

En la actualidad, conforme a datos obtenidos a través de funcionarios del Registro, aproximadamente 60% de los antecedentes registrales continúan inscriptos bajo el sistema antiguo, ya que la incorporación de los mismos al sistema del Folio Real ocurre cuando se realiza la transferencia del dominio o la constitución de otro derecho real sobre el inmueble. Es decir que, solamente 40% de los antecedentes registrales se encuentra inscripto bajo el sistema de folio real.

Las deficiencias más notables del registro de protocolos son entre otras:

- La posibilidad de duplicidad de inscripciones;
- La existencia de varios protocolos sobre un mismo inmueble cuando existe transferencia de una parte del dominio;
- Dificultades para acceder al contenido dominial;
- Dificultades de publicidad registral buena y ágil;
- Regular o mal estado de conservación de los protocolos;
- Imposibilidad de saber si un inmueble determinado se encuentra o no registrado;
- Inseguridad en la inscripción de gravámenes sobre inmuebles registrados bajo este sistema;
- Dificultades para individualizar los protocolos en los archivos de manera rápida.

La existencia en la actualidad de estos dos sistemas se agrava por la falta de equipamiento computarizado y, por consiguiente, de un proceso de informatización y la falta de personal especializado, lo que lleva a una demora en el proceso de registración.

3. Instituto del minifundio y de las tierras indivisas (IMTI)

A través de los sucesivos gobiernos, la Provincia de La Rioja ha intentado solucionar el grave problema de titulación imperfecta. Esta se presenta como límite al desarrollo agropecuario (ver el capítulo III), mediante diversos esfuerzos legislativos que comenzaron en el siglo pasado.

Mediante Ley N° 3.207², del año 1967, se crea el Instituto del Minifundio y de las Tierras Indivisas (IMTI), nacido como una entidad de Derecho Público con autarquía técnica, funcional y financiera; siendo sus objetivos fundamentales los de:

² La actual es la Ley N° 5.482.

- Perfeccionar y otorgar el respectivo título de dominio a los actuales poseedores de las mercedes o campos comuneros (ver también el capítulo III, sección A.1);
- Radicar en esas áreas, en unidades parcelarias adecuadas para una explotación económica, a los actuales pobladores de las mismas; y
- Promover la concentración en unidades económicas de los actuales minifundios agrícolas.

Durante el período comprendido entre 1978 y 1985, bajo la vigencia de la Ley 3.810, el Instituto se transformó en Dirección Provincial y agregó a sus objetivos el de parcelar y colonizar tierras fiscales. Con la Ley Nº 4.626 se crea la Escribanía del IMTI, mediante la cual el Instituto otorga sus propias escrituras y actuaciones notariales.

Actualmente, el Instituto continúa su acción de perfeccionamiento de títulos, bajo el sistema de “Saneamiento por Mutuo Acuerdo”. La metodología que se lleva a cabo para aplicar dicho sistema es la siguiente:

- a) **Reconocimiento de la zona:** En esta etapa se hace un presupuesto tentativo de campaña y estimación del tiempo que va a insumir el saneamiento;
- b) **Diagnóstico:** Comprende la búsqueda de antecedentes de documentación de la zona. Cita a los involucrados, entrevista individualmente a cada uno de ellos y se fotocopia la documentación que poseen. Después, se identifica la existencia de títulos perfectos en el área a sanear. Si existen muchos títulos saneados, se genera un problema, que excluyéndolos de la expropiación, evita que se realicen acciones contra el Estado. La expropiación se lleva a cabo al solo efecto de la readjudicación posterior. No hay indemnizaciones;
- c) **Relevamiento de campaña:** Para el relevamiento y mensura de los predios se utilizan teodolito y distanciómetro y se hacen los cálculos de superficie y dibujo de los borradores;
- d) **Estudio agroeconómico:** Se realiza un estudio socioeconómico que en la teoría tiene como objetivo la determinación de la Unidad Económica. En la práctica no se considera la Unidad Económica ya que más del 90% de los minifundistas no viven exclusivamente de la producción agropecuaria;
- e) **Firma del Acta de Mutuo Acuerdo:** Con los borradores resultantes del proceso de las mensuras se consulta a la gente para que exprese su acuerdo con los límites, la ubicación y la superficie de la parcela. En caso de haber desacuerdo, se estudia el problema y puede dar lugar a rectificaciones. También puede ocurrir que alguna persona esté interesada en unir dos parcelas o materializar una subdivisión de hecho. El IMTI, al dar foja cero, evita tener que hacer juicio sucesorio de la gran diversidad de casos de divisiones existentes. Finaliza con la firma de un acta de mutuo acuerdo con cada uno de los parceleros;
- f) **Confección del plano definitivo:** Luego de la firma del acta se elabora el plano definitivo, el que es remitido a la Dirección de Catastro para su aprobación. Se hace un solo trámite agrupando varias parcelas. Luego de la aprobación, Catastro le otorga una matrícula a cada lote y tramita la inscripción en el Registro de la Propiedad. Para esta inscripción debe hacerse una descripción de cada parcela, tarea que efectúa el área notarial del IMTI;
- g) **Expropiación:** Se hace por medio de Resolución del IMTI, facultad que le fue otorgada por ley. Como se dijo anteriormente, se expropia sólo para readjudicar;
- h) **Adjudicaciones:** A cada persona se le hace una resolución de adjudicación y se le entrega un plano de su lote en el plano general;
- i) **Escrituración:** Luego de que el beneficiario cancela el saneamiento, puede solicitar la escrituración, tarea que también la cumple el departamento notarial del Instituto.

Este proceso de saneamiento de títulos se puede realizar en cuatro meses siempre y cuando no existan impedimentos de ningún tipo, como por ejemplo, superposición de derechos, etc. Los precios para el saneamiento pueden oscilar entre 150 y 300 dólares por hectárea según el relieve, o si se realizan mensuras colectivas o individuales. En la zona ganadera los costos son menores dado a la mayor extensión de los predios (ca.300 dólares por 200 hectáreas). Se puede decir que el proceso de saneamiento es todavía muy lento ya que hasta la actualidad se han saneado solamente alrededor de 10% de las previstas al momento de la creación del IMTI.

B. Provincia de Salta

1. Dirección Provincial de Inmuebles de Salta

Salta está considerada como la provincia que cuenta con un sistema modelo de administración de tierras porque en una misma institución —la Dirección Provincial de Inmuebles— se encuentran unidas las tres áreas que intervienen en la registración catastral, el registro de la propiedad y en la avaluación fiscal. Es la repartición que tiene a su cargo la realización y conservación del Catastro General Único de la provincia de Salta. Esta repartición aglutina a:

- a) La Junta de Catastro, que es el área técnica que realiza la tarea de determinar exactamente la posición de los inmuebles de una manera invariable;
- b) La Junta de Registro de la Propiedad que es el área jurídica y que lleva a cabo las inscripciones tendientes a individualizar debidamente a los titulares del dominio o los poseedores, así como también los gravámenes de las afectaciones;
- c) La Junta de Avaluaciones que es el área económica que analiza las informaciones y precios para estimar el valor fiscal de los inmuebles.

Las operaciones que realiza la Dirección Provincial de Inmuebles relativas al Catastro General tendrán la finalidad de efectuar el control y la completa publicidad de los derechos reales constituidos sobre los mismos y los personales relativos a los mismos; cumplirá finalidades de estadística, de expropiación pública, de aplicación impositiva, de seguridad e higiene de la vivienda y de cualquier otra información útil para la colectividad.

Aquí cada trámite se efectúa con un solo paso ya que desde su ingreso todo se resuelve en un mismo ámbito. Los planos pasan primero por la oficina técnica, y si no existen inconvenientes con los planos, pasa luego a la jurídica y por último a la de avaluaciones y recién pueden ser retirados. De esta manera los datos siempre están actualizados e informatizados.

En el área técnica se asigna la matrícula y se la incorpora a la red. Es la parte fija del inmueble, la parte técnica de la parcela. Cuando pasa a Registro ya se encuentra en el sistema computarizado. Si el plano está bien, en ocho días sale la “cédula parcelaria” (en otras provincias denominada “folio real”). El costo total es de 14\$. El procedimiento a seguir está determinado por ley provincial. En la tasación se fija el valor unitario. El trámite de transferencia del dominio demora 72 horas.

2. Dirección de tierras fiscales

La Dirección de tierras fiscales es un organismo que depende del Ministerio de Economía de la provincia, a través de la Secretaría de Asuntos Agrarios. Es el órgano que implementa la adjudicación de títulos de propiedad de inmuebles del Estado provincial, de acuerdo al régimen legal vigente.

Entre sus tareas, tanto en el ámbito urbano como en el rural, se encuentran:

- Posibilitar a los ocupantes, el acceso a la propiedad de la tierra a través del cumplimiento de la legislación vigente;
- Realizar los estudios y las acciones pertinentes para la radicación en las áreas libres de ocupantes, de nuevas poblaciones que cuenten con aptitudes y vocación para su explotación;
- Regularizar la situación dominial de ocupantes de lotes urbanos y rurales en la provincia;
- Gestionar el apoyo a los ocupantes respecto a medidas técnicas y económicas que favorezcan el mejor aprovechamiento de las actividades económicas;
- Promover la elaboración de proyectos de desarrollo de las zonas y de mejoramiento del nivel de vida de sus ocupantes;
- Efectuar el estudio y diagnóstico de todos los lotes fiscales de la provincia con la información propia y la obtenida del departamento de Tierras Fiscales de la Dirección General de Inmuebles, etc.

Y en el ámbito rural específicamente:

- Realizar los estudios y análisis necesarios, en concordancia con la Dirección General de Inmuebles y Escribanía de Gobierno, para la regularización y adjudicación de las tierras fiscales rurales;
- Llevar un registro permanente y actualizado de las tierras fiscales rurales adjudicadas y para adjudicar;
- Tener actualizado el relevamiento de ocupantes de tierras fiscales rurales;
- Recepcionar las solicitudes de adjudicación confeccionando los legajos individuales pertinentes;
- Planificar y ejecutar los planes de adjudicación en todas sus etapas.

Su ámbito de trabajo se encuentra claramente definido por ley (provincial) y no se presentan superposiciones de tareas ni de incumbencia entre los organismos que intervienen en la cuestión de la tierra.

III. Estructura agraria

A. Consideraciones generales

En este capítulo se trata la estructura agraria a nivel nacional, de la Provincia de La Rioja y de la Provincia de Salta. Luego se hace referencia a los actores sociales y regímenes de tenencia, y por último a la distribución de la tierra en las provincias arriba mencionadas.

1. El concepto de la “explotación agropecuaria” EAP

Los datos estadísticos más actuales sobre la estructura agraria y la tenencia de la tierra en Argentina son los datos del Censo Nacional Agropecuario (CNA) de 1988.

La unidad estadística del CNA 1988 es la “explotación agropecuaria” (EAP), definida como una unidad de organización de la producción cuya superficie no es menor a 500 metros cuadrados, que se encuentra dentro de los límites de una provincia y que produce bienes agrícolas, pecuarios o forestales destinados al mercado. La EAP se define independientemente del número de terrenos no continuos que la componen; cada uno de estos está definido como parcela de una EAP, cualesquiera que sean sus características catastrales y de tenencia. Para ser considerada parte de la misma EAP, estas parcelas deben estar integradas bajo “una dirección que aporta las decisiones” sobre la utilización de los recursos disponibles y que asuma los riesgos de la actividad empresarial. Dicha persona se define como productor.

Las personas que trabajan de forma permanente en una EAP se denominan “trabajadores agrícolas”.

Entre los productores, el CNA hace todavía la diferencia entre productores familiares y empresas capitalizadas, o sea, los que producen con escasez de capital, utilizando casi exclusivamente su propio trabajo y el de su familia y los que disponen de capital y trabajan las tierras contratando asalariados. El CNA 1988 distingue entre EAPs con superficie definida y superficie sin definir, según el productor conozca o no los límites y la superficie de su explotación. Una EAP puede incluir tierras bajo distintas formas de tenencia de la tierra.

2. Sujetos agrarios y regímenes de tenencia de la tierra

El Censo Nacional Agropecuario de 1988, describe el régimen de tenencia de la tierra según las siguientes siete modalidades: propiedad personal, propiedad familiar o sucesión indivisa, arrendamiento, aparcería, contrato accidental, ocupación con permiso, ocupación de hecho.

Propiedad personal: Se tiene tierra bajo propiedad personal cuando una persona física o jurídica tiene un título de propiedad a su nombre.

Propiedad familiar o sucesión indivisa: Es la tierra que un pariente en primer grado del productor (padre, hijo o hermanos) cede a este para su uso y goce sin que medie retribución alguna.

Arrendamiento: es el uso y goce de un predio ajeno con el objeto de explotación agraria en cualquiera de sus especializaciones, mediante de un precio cierto en dinero. Esta es la forma más frecuente, pero también existe una variante, que dominaremos arrendamiento “gris”. En este caso un propietario medio a grande entrega a un arrendero un predio, en promedio, de unas dos hectáreas dentro de su finca. El arrendero paga el alquiler con su trabajo (un número determinado de días por año), recibe la mitad de un salario mínimo de peón rural, pero explota dicha parcela por su propia cuenta y beneficio. Con esta modalidad el propietario se asegura así personal permanente y menores costos para la mano de obra.

Aparcería: es un contrato en el que el propietario entrega a un productor un predio rural para la explotación agropecuaria con el objeto de repartirse los frutos. La tierra puede contar o no con plantaciones, sembrados, animales, enseres, o elementos de trabajo. En el caso de la agricultura en los Valles Calchaquíes el propietario entrega la tierra sin preparar (en general por carecer de maquinaria). El aparcerero entrega 20 a 30% de la cosecha bruta al propietario. Para el pequeño productor la aparcería a pesar de tener que entregar un porcentaje menor de la cosecha, es menos rentable que la mediería porque el alquiler de maquinaria para trabajar la tierra es muy alto (en los Valles Calchaquíes una hora de arado cuesta 20 dólares, es decir el arado de 1 hectárea cuesta 80 dólares).

La Mediería: es una subforma de aparcería donde el propietario aporta la tierra preparada, lista para el transplante, a veces se hace cargo también de los insumos y fertilizantes. El mediero entrega 50% de la cosecha bruta al propietario. De esta forma se puede decir que el propietario y el mediero comparten igualmente los riesgos de la producción (mal tiempo, plagas, etc).

En toda Argentina los contratos de arrendamiento y aparcería pueden ser orales o por escrito ante el juez de paz y pueden durar como mínimo un año y con un máximo indefinido.

Contrato accidental: Es el caso de arrendamiento igual o menor a dos años.

Ocupación con permiso: Los pequeños productores reciben el permiso de usar sus tierras sin pagar pero con la obligación de cultivar todas las parcelas para mantener la fertilidad y para evitar que pierdan su valor. Por ejemplo, en unas pocas localidades de los Valles Calchaquíes

(sobre todo en Seclantás) se da esta modalidad donde el dueño de la finca vive en la ciudad de Salta.

B. Estructura agraria de la Provincia de La Rioja

Para un análisis más minucioso de la estructura agraria y de la situación de tenencia de la tierra de la provincia es imprescindible una presentación diferenciada por zonas agroecológicas:

1. Características de la zona

La aptitud agropecuaria de la Provincia de La Rioja está determinada primordialmente por el régimen de lluvias. La isohieta de 200 mm. divide a la provincia, por un lado, en tierras con aptitud agrícola y, por el otro, con potencial ganadero. Las dos zonas de mayor interés para el presente estudio son la zona de “Los Llanos” en el sur de la provincia y la zona de los Valles intermontanos de Chilecito y el bolsón de Arauco en el oeste y norte.

a) Los Llanos

La zona de Los Llanos cuenta con lluvias mayores a 200 mm. anuales, lo que posibilita el crecimiento de pastos y con ello permiten la cría de ganado. También es posible la agricultura, pero con mayores limitaciones porque las precipitaciones son muy escasas y las aguas subterráneas para riego son insuficientes. Macroeconómicamente, la producción de ganado (100 000 cabezas anuales) es poco significativa, sin embargo ecológicamente la zona es muy importante, ya que se trata de 35 000 kilómetros cuadrados de monte y pastizal en grave estado de erosión (Bustillo, 1998). Dadas estas condiciones ecológicas, el rendimiento de la producción ganadera en Los Llanos es mucho menor que el promedio en Argentina. Estudios agroeconómicos indican que la zona sólo admitiría el aprovechamiento económicamente rentable y ecológicamente sostenible (rotación, mejora de campos, barbecho, etc.) de muy pocas familias con establecimientos de 40 000 hectáreas. Pero la realidad social es muy diferente y se caracteriza por la existencia de una gran cantidad de pequeños productores. En Los Llanos se encuentran dos diferentes formas de acceso a la tierra: Los campos comuneros (o campos abiertos) y los campos cerrados.

i) Campos comuneros

Para comprender la problemática de los campos comuneros es necesario un análisis histórico de la división de la tierra: En la provincia de La Rioja se presenta una problemática particular, al respecto creada a partir del origen de la propiedad fundiaria. Históricamente, el origen de la propiedad de la tierra se encuentra en las “gracias” o mercedes reales, que consistían en el otorgamiento por parte de la Corona española, de mercedes de tierras y de aguas a los súbditos que hacían “pedimentos”, los cuales se otorgaban con carácter gratuito en algunos casos, o como retribución por los servicios prestados a la Corona en otros. En ambos casos, se exigía la posesión efectiva y el cultivo; las tierras debían estar edificadas y plantadas dentro del tiempo que para cada caso se exigía. Con el transcurso del tiempo, estas mercedes o concesiones se fueron subdividiendo a través de las generaciones, y multiplicándose los herederos y cesionarios; hechos que, sumados a la ausencia de trámites sucesorios y las transferencias a título singular (ventas) sin delimitación precisa de sujetos y objeto a través de la cesión de “derechos y acciones de campo”, dieron origen a las denominadas “mercedes indivisas” o “campos comuneros”.

Después de tantas transmisiones, los titulares de estos derechos y acciones en la actualidad no saben con exactitud a qué porción del campo corresponde su derecho. Dichos “derechosos” no necesariamente viven en la zona, sino que algunos residen en la ciudad de La Rioja o en otras partes del país. Frente a esta situación, se enfrenta la de los “ocupantes” o sea de los poseedores de

la tierra, que viviendo en el campo y trabajando la tierra, ejercen una real y efectiva posesión de la misma, en algunos casos delimitada, y en otros no. Esto constituye el origen del problema de Titulación Imperfecta, señalado como uno de los factores limitantes del desarrollo de la Provincia. Los departamentos más afectados por esta situación son: Capital, Independencia, Angel Vicente Peñaloza, Facundo Quiroga, Rosario Vera Peñaloza, Gobernador Gordillo, General Belgrano, General San Martín y General Ocampo. Se encuentran principalmente en la zona de Los Llanos. La cuestión señalada no es ajena al resto de la Provincia, también se encuentra presente en la zona noroeste de la Provincia, con menor incidencia económica.

ii) Campos cerrados

Alrededor de dos tercios de los productores de la zona cuenta con acceso a campos comuneros y algunos de ellos producen exclusivamente en estos campos, otros cuentan paralelamente con tierras de uso individual. Se puede diferenciar tres grupos de productores: minifundistas (hasta 1 900 hectáreas), medianos (entre 1 900 y 4 000 hectáreas) y grandes (entre 4 000 y 10 000 hectáreas). Un 30% de ellos son propietarios, el resto son poseedores perfectos (posesión pacífica y continua, sin oposición), lo que posibilita el cierre de los campos con alambre perimetral y con ello un mejor manejo del pastizaje. En general, los mismos poseedores han tomado conciencia del problema, y pese a las políticas implementadas en tal sentido desde el sector público y el esfuerzo de los particulares, no se ha solucionado definitivamente el problema de la titulación pero al menos se han ido estableciendo los límites precisos de las posesiones. Dado a los altos costos del saneamiento que llega a 5 dólares por hectárea (con tamaños de por lo menos 300 a 500 hectáreas por finca en el caso de los pequeños productores), generalmente no se sanea el título insuficiente de propiedad. Sin embargo este “cierre con alambre” de los campos, trae consecuencias grandes para los usuarios de los campos comuneros, ya que los campos cerrados se encuentran entre los campos comuneros e impiden de esta manera el tránsito de ganado.

b) La zona de agricultura bajo riego - Los valles intermontanos

Los valles intermontanos de Chilecito y el bolsón de Arauco cuentan con lluvias anuales de apenas 100 milímetros y un alto potencial de riego superficial con agua de deshielo, por lo que ambas zonas tienen una gran aptitud de agricultura intensiva en oasis. En estas zonas de agricultura bajo riego (ABR) se pueden diferenciar tres subsistemas de producción:

i) Zona de cultivos tradicionales con agua superficial

La mayor parte de los agricultores produce en la zona de cultivos tradicionales (hortalizas, frutas, vid, olivos) con riego de agua superficial en oasis productivos. Los tamaños de los predios son mucho menores a los de la zona ganadera. Los minifundistas cuentan con menos de una hectárea, los medianos productores con terrenos entre una y cuatro hectáreas y los grandes productores trabajan entre 4 y 10 hectáreas de tierra bajo riego. Se puede considerar que solamente 10% de los productores apenas viven exclusivamente del campo. El resto cuenta también con ingresos extraprediales.

ii) Zona de cultivos tradicionales con riego de agua subterránea

La producción de cultivos tradicionales con riego de perforaciones de agua subterránea se da en zonas de colonización agrícola de la década de los años setenta que se crearon sobre ex tierras fiscales. Los predios fueron concedidos por el Estado a través del IMTI (ver capítulo III, sección A). El tamaño de cada unidad llega a 30 hectáreas. En total, existen en la provincia de La Rioja solamente cuatro o cinco colonias agrícolas.

iii) Zona de cultivos nuevos con riego de aguas subterráneas

Los productores son inversionistas, beneficiarios de la Ley 22.021 (ver capítulo I) de Diferimiento Impositivo. Cuentan con un importante capital, lo que les posibilita el acceso a sistemas de riego y producción de alta tecnología. El tamaño mínimo de las explotaciones es de 100 hectáreas. La producción tiene finalidad industrial y los cultivos son aquellos que promueve el Gobierno Provincial como la jojoba, el olivo, la vid.

Como la inversión se hace sobre tierras muy áridas, sin ninguna producción agrícola, la “puesta en marcha” de los terrenos requiere grandes inversiones de capital de alrededor de 15 000 pesos por hectárea para realizar el desmonte, el alambrado, la preparación de la tierra, la construcción de los caminos de acceso y de los depósitos y viviendas para los obreros rurales. Dicho trabajo es realizado por contratistas, o sea, personas o pequeñas empresas que disponen de maquinaria. En algunos casos existen particulares que invierten dinero, por ejemplo, en la compra de una topadora especial para el desmonte. Después, contratan a personal temporal que trabaja como maquinista y migra de finca a finca (trabajador “golondrina”) para realizar estos trabajos. Algunos de los “paquetes tecnológicos” incluyen también la perforación de la napa freática y la instalación de sistemas de riego. Las empresas creadas a través de las leyes de diferimiento pueden producir a gran escala para el mercado internacional a precios competitivos.

2. Tenencia y distribución de la tierra

Los resultado del análisis de la información sobre la situación de tenencia de la tierra en la Provincia de La Rioja, relevada en el Censo Nacional Agropecuario de 1988, muestra que la gran mayoría de las tierras se trabajan bajo la forma de propiedad (ver cuadro 1). Pero las informaciones del CNA no definen bajo la categoría de “propiedad”, en qué estado se encuentra la titularidad de la tierra (títulos perfectos, títulos insuficientes, en trámite, etc.). Estos datos resultan sorprendentes, ya que se contradicen con los datos relevados en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Rioja (ver capítulo II) donde se estima que 60% de la tierra carece de títulos perfectos.

Cuadro 1
PROVINCIA DE LA RIOJA: MODO DE TENENCIA DE LA TIERRA
(En hectáreas)

Modo de tenencia en la provincia de La Rioja	Extensión de la tierra (en hectáreas)	%
Propiedad Personal	1748 184	71 5
Propiedad familiar o	623 805	25 5
Arrendamiento	18 200	0 7
Aparcería	15 409	0 6
Ocupación con permiso	33 434	1 4
Otros	5 762	0 2
Total	2 444 794	100 0

Fuente: Censo Nacional Agropecuario 1988

Los cuadros 2 y 3 completan la información presentada en el cuadro 1 para los ocho departamentos de Los Llanos y según la diferenciación existente entre campos comuneros y tierras privadas.

Cuadro 2

**ZONA DE LOS LLANOS: DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS (EAPS)
POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA SEGÚN DEPARTAMENTO**
(En hectáreas)

Departamento	Total	Propiedad personal	Propiedad familiar	Arrendamiento	Aparcería	Contrato accidental	Ocupación con permiso	Ocupación de hecho	Otros
Provincia	2 244 479	1 748 184	623 805	18 200	15 409	190	33 434	3 508	2 064
Chamical	306 293	213 326	88 596	118	113	-	3 948	-	138
Peñaloza	159 225	63 404	80 221	7 000	-	-	8 600	-	-
Belgrano	131 422	63 141	67 255	131	-	-	895	-	-
Quiroga	170 408	124 806	45 502	-	-	-	-	-	-
Ocampo	364 243	279 722	84 522	-	-	-	-	-	-
S. Martín	277 460	195 207	76 700	3 211	-	-	2 000	-	343
Independencia	94 435	69 135	25 300	-	-	-	-	-	-
Peñaloza	396 270	316 275	71 650	-	-	100	6 746	-	1 500

Fuente: Censo Nacional Agropecuario 1988.

Cuadro 3

**ZONA DE LOS LLANOS: CANTIDAD DE EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS (EAPS) POR TIPO DE UNIDAD
MAYOR Y RÉGIMEN DE TENENCIA (SIN PROPIEDAD) SEGÚN DEPARTAMENTOS**

Departamento	Total	Campo comunero			Tierras fiscales	Tierras privadas	
		Derechoso	Arrendatario	Ocupante	Ocupante	Ocupante	Se desconoce
Provincia La Rioja	1 823 ^a	872	34	707	114	72	24
Chamical	124	41	-	77	4	-	-
Peñaloza	281	205	-	73	-	-	-
Belgrano	133	75	-	57	-	-	-
F. Quiroga	115	16	-	93	-	-	-
Ocampo	87	73	-	-	9	-	-
S. Martín	-	-	-	-	-	-	-
Independencia	180	117	-	34	24	-	-
Peñaloza	113	13	-	15	25	57	3

Fuente: Censo Nacional Agropecuario 1988.

Notas: ^a 359 se vinculan con correctamente delimitadas.

Los datos relevados en el CNA 1988 (ver cuadro 4) indican una distribución desigual de la tierra. El 1% de las explotaciones agrícolas ocupan alrededor de 40% de la superficie, mientras que 56% de las EAPs se desarrollan en 0,2% de las tierras rurales. En promedio provincial, 60% de las EAPs cuentan con superficies menores a 10 hectáreas. La mayoría de ellas se encuentran en la zona de los oasis de producción agrícola.

Cuadro 4

LA RIOJA: EXTENSIÓN DE LAS EXPLORACIONES AGROPECUARIAS (EAPS)*(En hectáreas y número de explotaciones)*

Extensión de las EAPs en La Rioja	Total hectáreas	Cantidad de EAPs
Total	2 444 793	5 374
Menos de 5 hectáreas	4 486	3 002
Menos de 5 – 10 hectáreas	2 929	399
Menos de 10 – 100 hectáreas	32 371	821
Menos de 100 - 1 000 hectáreas	303 594	779
Menos de 1 000 - 10.000 hectáreas	1 115 320	334
Menos de 10.000 hectáreas	986 095	39

Fuente: Censo Nacional Agropecuario 1988

C. Provincia de Salta - Los valles Calchaquíes**1. Características de la zona**

Los Valles Calchaquíes conforman una de las cinco regiones agroecológicas en la Provincia de Salta, que entre sí tienen diferencias climáticas, productivas y socioestructurales notables. En el marco del capítulo III se analiza la zona de los valles Calchaquíes como unidad geográfica y económica aislada, mientras que en el capítulo IV se hace referencia también a las otras regiones de la provincia.

Los Valles Calchaquíes se extienden sobre todo dentro de los departamentos Cachi, San Carlos, Molinos y Cafayate en Salta y en su parte sur se extiende hasta las provincias de Tucumán y Catamarca. El valle tiene una extensión de aproximadamente 350 kilómetros de largo, su ancho varía entre 10 y 25 kilómetros. El extremo sur de los valles se encuentra a unos 2 700 metros sobre el nivel del mar y el extremo norte a 3 500, mientras que la parte más baja está a 1 600. Por su ubicación geográfica, los valles reciben muy pocas precipitaciones de alrededor de 200 milímetros anuales.

En los Valles Calchaquíes la situación económica está basada fundamentalmente en actividades agrícolas y el pastoreo. La agricultura se practica hasta una altura de 3 000 metros mientras que el pastoreo se realiza principalmente en alturas que sobrepasan esta altitud.

La producción agrícola se realiza con sistemas de riego de superficie, generalmente por gravedad, de forma rudimentaria y tradicional. La producción está basada sobre todo en especias (pimentón, comino, ají) con un grado muy bajo de procesamiento. La elaboración de los productos se hace en las ciudades de Salta y Catamarca. Otros productos importantes de la zona son verduras como tomate, zanahoria y cebolla, y frutas como duraznos, higos, uvas. En Cafayate el producto principal es la vid para la elaboración de vino de alta calidad.

Lo que distingue a las tierras de los valles del promedio provincial es que hay un 60% (en Cachi un 80%) que no son aptas para fines agrícolas. La disponibilidad de agua es tan baja, que generalmente sólo se pueden trabajar las tierras en las cercanías de los ríos donde se puede realizar riego superficial.

2. Tenencia de la tierra

El sistema de tenencia de la tierra en los valles está muy influido aún por el sistema de hacienda de la época colonial, donde la zona estaba funcionalmente vinculada con la explotación minera del Alto Perú, sobre todo como proveedor de alimentos para Potosí. Después de la independencia las grandes propiedades con extensiones de varios miles de hectáreas se subdividieron por herencia como por ejemplo la finca del Calchaquí, que al principio del siglo XX ya había sido reemplazada por varias fincas menores.

Para la provincia de Salta existen diferentes estadísticas sobre el modo de tenencia de la tierra, con distintos parámetros de relevamiento, lo que impide la comparación directa de los datos. El presente estudio se basa sobre todo en los datos mas amplios existentes del Censo Nacional Agropecuario 1988 y en entrevistas a productores, extensionistas y otros informantes.

Cuadro 5
VALLES CALCHAQUÍES: MODO DE TENENCIA POR DEPARTAMENTOS

(En hectáreas por departamento)

Modo de tenencia	Extensión de la tierra			
	Cachi	Cafayate	Molinos	San Carlos
Propiedad Personal	60 830	88 514	498 685	163 293
Propiedad familiar o sucesión indivisa	150 532	49 754	11 673	16 934
Arrendamiento	316	-	110	2 666
Aparcería	19	-	76	117
Contrato accidental	95	-	24 5	607
Ocupación con permiso	18 056	2	3	41
Ocupación de hecho	4	-	-	-
Otros	-	-	-	18
Total	229 852	138 270	510 564	183 675

Fuente: Censo Nacional Agropecuario 1988.

El cuadro 5 indica las variaciones entre los diferentes departamentos que componen los Valles Calchaquíes en Salta. En Cachi por ejemplo, solamente 60% de las EAPs trabajan bajo el régimen de propiedad mientras que el resto de los campesinos produce bajo diferentes formas de tenencia.

Cabe mencionar que la categoría de propiedad no indica necesariamente la existencia de un título de propiedad perfecto. Muchas veces se cuenta solamente con un título precario, es decir que la familia no realizó el juicio sucesorio. Otra situación muy común es que estos productores, aún sin tener el título de propiedad perfecto, se sienten propietarios, aunque cuenten solamente con una boleta de compra venta firmada ante el juez de paz. Este hecho implica que, en una finca trabajan varias familias de hermanos, por lo menos parcialmente. En el estrato de productores que trabajan entre dos y cuatro hectáreas se estima que 95% de ellos no cuenta con un título perfecto.

Para el departamento de Cafayate las informaciones del CNA son incompletas, pero se estima que el régimen de tenencia de la gran mayoría de las tierras es la propiedad y solamente en pocos casos se combina este sistema con la aparcería y la ocupación. La gran cantidad de tierras que se encuentra en propiedad familiar o sucesión indivisa se puede observar en el cuadro 6 para el caso de Cachi. De las ca. 210.000 hectáreas que se trabaja bajo el régimen de propiedad (ver cuadro 5), solamente 60.000 hectáreas son propiedad personal. Las razones para no subdividir son, por un lado en unos pocos casos los precios de la regularización. Y por el otro, el mayor problema que se presenta es el tamaño de los predios que en caso de una subdivisión ya no permitirían el sustento del productor y su familia. Un impedimento legal de la subdivisión es, que los terrenos ya se encuentran debajo de los límites previstos por el concepto de la unidad económica (ver capítulo I). Aquí se presentan dos situaciones que dificultan la regularización de los títulos de propiedad. Primero, cuando las parcelas tienen menores dimensiones que la unidad económica no pueden ser

registradas (ver capítulo I), y segundo, cuando la subdivisión a causa de herencia daría como resultado unidades menores a la unidad económica. En este último caso sólo es posible la registración de la propiedad como condominio indiviso (ver capítulo I).

Cuadro 6
DEPARTAMENTO DE CACHI: MODO DE TENENCIA
(En número de explotaciones y hectáreas)

Explotaciones agropecuarias (EAPs)	Cantidad de explotaciones	Hectáreas
Propiedad	202	210 770
Arrendamiento	44	230
Contrato accidental	34	95
Otros (aparcería y ocupación)	90	18 067
EAPs que combinan tierra en propiedad con		
Arrendamiento	6	667
Contrato accidental	-	-
Otras combinaciones	-	-
Otras combinaciones sin tierra en propiedad	-	-

Fuente: Censo Nacional Agropecuario 1988.

Sin embargo hay que considerar que el concepto de la unidad económica no se aplica estrictamente, ya que para el departamento de Cachi en la Dirección de Inmuebles se encuentran registradas 592 parcelas inferiores a las 10 hectáreas que prevé la Unidad Económica. El número de parcelas superiores a 10 hectáreas es 136.

En los valles Calchaquíes se pueden encontrar principalmente los siguientes subgrupos de tenencia de la tierra y sujetos agrarios:

- a) El productor no familiar (empresario capitalizado) trabaja tierras propias contratando también asalariados. Para producir tiene EAPs con riego de considerables extensiones lo que le permite buenos rendimientos económicos.
- b) El productor familiar (agricultor y/o ganadero) está afectado por escasez de capital. Para producir utiliza casi exclusivamente su propio trabajo y el de su familia.

Los productores familiares de los Valles Calchaquíes se pueden diferenciar entre sí en los siguientes subgrupos:

- Minifundistas en la infrasubsistencia que cuentan con EAPs de 5 hectáreas o menos;
- Minifundistas o campesinos predominantemente agrícolas y los ganaderos marginales si que cuentan con EAPs definidas entre 5 a 10 hectáreas, o con EAPs sin definir;
- Productores familiares propiamente dichos que cuentan con EAPs entre 10 y 25 hectáreas.

3. Distribución de la tierra

En los valles Calchaquíes se hace la diferenciación entre tres grupos de productores agrícolas: los pequeños (de 1 a 10 hectáreas), los medianos (de 10 hasta 50 hectáreas) y los grandes que cuentan con más de 50 hectáreas y llegan a tamaños de hasta 150-200.000 hectáreas. En el CNA de 1988 se censaron 1 798 productores en los valles, de los cuales 1 609 son productores familiares que se diferencian entre 888 EAPs con superficie no definida y 721 EAPs menores a 25 hectáreas. La zona de los valles es la que cuenta con las EAPs más pequeñas de Salta. La mayoría

de los agricultores de Cachi son minifundistas en la infrasubsistencia, que se concentran en un 75% en los estratos de productores que cuentan con menos de 5 hectáreas, de los cuales 15% dispone de menos de 1 hectárea.

Un caso particular es el caso de la finca Palermo Oeste, donde hasta 1987 los productores carecían de tierras propias y eran aproximadamente 100 aparceros o medieros. En 1987 las 18 000 hectáreas de la finca fueron compradas por el gobierno provincial tras muchos años de negociación con el propietario. Después, la provincia loteó 500 hectáreas cultivables y las adjudicó a los ocupantes en forma de parcelas individuales de 5 hectáreas con su correspondiente título de propiedad individual. Además, la mayor parte de la tierra que está conformada por cerranías y lomadas, no aptas para la agricultura pero que admite el pastoreo de ganado menor, fue entregada en forma de condominio indiviso. Una pequeña parte de la tierra aún no fue adjudicada.

Frente a la gran cantidad de productores familiares minifundistas en el Valle se encuentran empresas agropecuarias con dimensiones notablemente grandes que llegan a una superficie promedio que supera las 2 200 hectáreas incluyendo tierras aptas y no aptas para el cultivo. El departamento con EAPs no familiares de mayores extensiones es Molinos con 18 productores no familiares, con un tamaño promedio de 28 000 hectáreas .

Se puede observar que, en promedio las EAPs familiares del valle menores a 25 hectáreas representan el 80% de los productores, pero cuentan solamente con el 1% de la superficie de la tierra. En el caso de Cachi, la polarización se muestra más extrema aún en cuanto a la disponibilidad de tierra con riego: “Mientras el 90% de los propietarios tienen EAPs con apenas 2,5 hectáreas regadas cada uno, hay un 5% de productores con 70 hectáreas cada uno en promedio, disponiendo en conjunto de más de la mitad de la superficie con riego” (Manzanal, 1994:143). La unidad campesina se puede mantener gracias a la expulsión de la mayoría de los jóvenes mayores de 15 años, que migran a la ciudad, y disminuyen así la presión económica sobre la familia. Como en el caso de los Llanos de la Rioja, la mayor parte de las familias de pequeños productores no puede subsistir sólo de la producción agrícola. Muchos de ellos trabajan parcialmente en la administración pública o participan en uno de los programas de trabajo del Gobierno Nacional.

IV. Comportamiento del mercado de tierras

A. Estratificación y magnitud de las transacciones

1. Actores del mercado tierras en La Rioja

Dentro del mercado de tierras de la Provincia de La Rioja, se observan dos situaciones bien diferenciadas respecto a quién adquiere la propiedad fundiaria: por un lado, los grandes inversionistas, quienes por Ley 22.021 reciben promociones y diferimientos fiscales. Estos son quienes adquieren grandes extensiones de tierra con títulos perfectos, y muchas veces sobrevaluadas. Por otro lado, aquellos capitales provinciales que, aprovechando la situación de postergación y de titulación imperfecta de los productores, van adquiriendo pequeñas posesiones a valores muy bajos, unificando luego esas superficies y perfeccionando mediante los procedimientos ordinarios —Información Posesoria— los títulos de propiedad de las mismas. En la zona minifundiaria, se presenta también el fenómeno de la compra de partes alicuotas entre los coherederos, evitando de esta manera la atomización excesiva del predio y favoreciendo la reconstrucción en unidades rentables.

Quienes venden las tierras para los proyectos de diferimiento impositivo son principalmente los dueños de las grandes extensiones de tierra, o sea aquellos que la han recibido como herencia, y que por diferentes circunstancias económicas y personales no se encuentran en

condiciones de incorporarlas al proceso productivo. A causa de la gran demanda, algunos de ellos colocaron sus tierras en el mercado. Como ellos normalmente no cumplen con los requisitos para poder acceder a los beneficios del diferimiento (tener montos altos de impuestos a pagar, etc.) casi no existen propietarios grandes que hacen inversiones sobre sus propias tierras.

Actualmente, existen en la Provincia empresas de servicios que ofrecen a la venta grandes extensiones de tierras con título perfecto, proyectos de inversión y trabajos incluidos, aptos para la obtención de diferimientos impositivos y franquicias fiscales. En muchos casos estas empresas, y no los propietarios de la tierra, son quienes las colocan en el mercado. Sobre todo en los primeros años de “diferimiento”, estas empresas de servicio obtuvieron grandes ganancias comprando terrenos individuales que después unificaron, regularizaron su situación dominial y las pusieron a la venta por un precio a veces 20 veces superior al precio de compra. Como las mismas empresas cuentan con agrimensores y abogados, los costos para regularizar los títulos de propiedad son para ellas mucho menores que los costos de regularización de un particular. Normalmente la misma empresa de servicios o la inmobiliaria buscan los antecedentes catastrales de los terrenos y averiguan qué propietarios venden y a qué precio. Después se hace el estudio de aptitud de suelo, de agua y la regularización de la tierra. También existen inmobiliarias que ofrecen tierras ya sea con o sin paquete tecnológico. Como muchos de los inversionistas de gran escala no son de la zona, sino de ciudades más grandes o del exterior, existen en Buenos Aires inmobiliarias grandes que disponen de una red de inmobiliarias en el interior del país que les brindan servicios e informaciones sobre la oferta de tierras. Eso quiere decir que el mismo inversor puede comprar desde Buenos Aires o desde el exterior, sin tener que viajar a La Rioja. Generalmente los precios de la tierra son más elevados comprándola en Buenos Aires (ver capítulo 4.2, sección B).

Paralelamente a las ofertas de tierras del sector inmobiliario y privado en La Rioja, el “Ministerio de Desarrollo de la Producción y Turismo” de la provincia difunde, a través de la Secretaría de Gestión Productiva y de la Dirección General de Comercio e Integración, un informe con datos sobre “Tierras Fiscales y Privadas” disponibles para inversiones. Estas son informaciones sobre el propietario, la ubicación de la propiedad, las características de la tierra, los servicios esenciales como energía eléctrica y agua (incluyendo datos sobre el caudal y la profundidad), las mejoras y la situación jurídica.

Los pequeños productores y poseedores de la zona de agricultura tradicional, se encuentran en un estado de empobrecimiento, que sumado en muchos casos a la avanzada edad, los lleva a desprenderse de su pequeña porción de tierra para realizar algún emprendimiento que les permita sobrevivir. Generalmente se puede decir que los pequeños y medianos productores tienen tres alternativas:

- Seguir trabajando de forma normal tratando de alguna forma de incorporar algo de tecnología moderna para aumentar la producción;
- Vender la tierra a un productor más grande de la misma zona;
- Vender la tierra a inversionistas a través de inmobiliarias.

La mayor parte de los productores de esta categoría trata de no vender sus campos sino de completar sus ingresos familiares con algún trabajo fuera de la agricultura o con apoyo financiero a través de algún programa social del gobierno nacional o provincial, así es que se puede observar la casi no existencia de un mercado de compra-venta en este estrato.

En Los Llanos no existe prácticamente ningún productor minifundista que viva exclusivamente de los ingresos agropecuarios. En la mayoría de las familias, por lo menos un miembro cuenta con un empleo público, o con una pensión o jubilación, lo que les significa un ingreso mensual fijo de unos 200 o 300 dólares. Tradicionalmente, muchos hombres se van

temporalmente a trabajar a otras provincias (por ejemplo, a la cosecha de uvas en Mendoza). La ganadería sirve únicamente como ingreso adicional o como “reserva para las malas épocas”.

En la práctica se realizan pocas transferencias de tierra en forma de venta, sino más bien en forma de compra de derechos de uso. Generalmente este mercado está caracterizado por títulos de propiedad imperfectos. Existen múltiples formas de transferencia y derechos de uso. La forma de derecho de uso más aplicada es el arrendamiento de pastoreo en sus diferentes formas. El arrendamiento de pastoreo normal significa que el puestero compra el derecho de hacer pacer sus vacas por una suma de 5 pesos (5 dólares) mensuales por animal. En algunos casos el propietario grande ausente también tiene cuatro o cinco puesteros en sus campos que pagan menos o nada, pero que tienen la obligación de cuidar también los animales del dueño de la tierra (ocupación con permiso).

Las pocas ventas que se realizan se reducen a fracciones muy pequeños entre vecinos. Los productores que demandan tierras son en primera instancia los derechos sobre los campos comuneros que cada vez se quedan mas “excluidos” por el cierre de los campos de los propietarios y de quienes hacen posesiones definidas (ver capítulo III). La oferta de tierras sin embargo es muy pequeña porque las unidades ya son tan pequeñas que no permiten ningún uso económicamente rentable y ecológicamente sostenible. Además, en este grupo de actores, el arraigo con respecto a la tierra es muy fuerte, por lo que sólo se desprenden de la misma en caso de necesidad extrema. Por lo menos un miembro de la familia se queda en la finca.

Otra forma importante es la compra del derecho de uso de agua. En estos casos el arrendatario paga alrededor de 1 peso mensual por animal. Ambos tipos de arrendamiento existen de forma permanente o temporal, como por ejemplo en la época de sequías.

2. Actores del mercado de tierras de los Valles Calchaquíes de la provincia de Salta

La mayoría de los pequeños productores minifundistas en los Valles Calchaquíes no cuenta con un título perfecto sino con “boleta de compra-venta” u otro tipo de documento. En caso de herencia no se registra la subdivisión del predio. Generalmente se trabaja la tierra en forma de “condominio indiviso” entre todos los herederos sin que existan conflictos. Se dan muy pocas transacciones de tierra en forma de compra-venta porque los predios son tan pequeños que no alcanzan para colocar tierras en el mercado ya que en la mayoría de los casos el tamaño de los predios ya se encuentra por debajo de la unidad económica. Sólo en muy pocos casos se venden terrenos pequeños entre vecinos. Una gran parte de los minifundistas trabaja tierra ajena en forma de arriendo, mediería, aparecería, etc., pero no llegan a acumular más tierras propias (ver también capítulo III, sección B.1.b).

Las medianas propiedades surgieron de la subdivisión por herencia de fincas grandes (200 hectáreas productivas) en unidades de 30 hectáreas productivas. Solamente una parte de los propietarios de esta categoría trabaja la tierra mientras que la mayoría de ellos no reside en la zona. Sin embargo los propietarios ausentes no venden la tierra sino que prefieren alquilarla en forma de arrendamiento, aparcería o mediería. Como en el estrato de los minifundistas, aquí sólo se realizan pocas transacciones de tierra.

Las pocas propiedades grandes que existen en los Valles Calchaquíes son fragmentos de fincas de grandes extenciones de la época colonial. Es el único sector donde se dan transacciones en forma de compra y venta pero aún así son escasas. Las dimensión de las propiedades son mayores a 20 000 hectáreas (hasta 200 000 hectáreas) donde el porcentaje de tierras aptas para la agricultura bajo riego es muy pequeño. El gran productor aprovecha las tierras bajo riego para la propia producción o alquila una parte al partir (mediería). Los campos grandes que llegan al

mercado tienen títulos buenos y son prácticamente los únicos que tienen un potencial para un aprovechamiento rentable porque tienen potencial de mejorar el pastaje a través de barbecho y rotación.

B. Precios de la tierra

Los precios de la tierra en Argentina varían mucho entre zona, ya que se trata de un país con grandes diferencias agroecológicas. Las tierras con el mayor potencial agrícola son las de la pampa húmeda al norte de la provincia de Buenos Aires y al sur de la provincia Santa Fe. El valor del suelo en esta zona llega a 6 000 pesos por hectárea. En la provincia de Entre Ríos al norte de la pampa húmeda, los precios de la tierra oscilan entre 500 a 1 000 pesos por hectárea en el norte y de 1 500 a 2 000 pesos por hectárea al sur de la provincia. En las zonas áridas de la Patagonia las extensiones de las explotaciones agrícolas son mayores que las de la Pampa. En el mercado de tierras aparecen muchas empresas inversoras internacionales como Benetton que compran campos con más de 250 000 hectáreas. El precio de las tierras más áridas y alejadas de ciudades no llega a 20 pesos por hectárea, mientras que las tierras con acceso a agua llegan a costar 100 pesos por hectárea. Sin embargo no se puede diferenciar tan estrictamente entre tierras con o sin agua ya que se venden grandes superficies como paquete que incluye tanto tierras con poco potencial productivo como zonas con agua. En la zona frutihortícola y vitivinícola de la provincia de Mendoza el precio del suelo varía mucho según la calidad y antigüedad de las plantaciones (viñas, frutales). El promedio de las tierras con agua sin viñedos cuesta alrededor de 2 000 pesos por hectárea (sin agua el precio baja según los potenciales de realizar perforaciones para riego con agua subterránea). Si el campo cuenta con plantaciones de viñas en buen estado el precio llega a 5 000 o 6.000 pesos por hectárea.

Si una compra o venta de tierras se realiza a través de inmobiliaria, ésta cobra un 6% del monto de la transacción (3% paga el comprador y 3% el vendedor).

1. El precio de la tierra en La Rioja

Los precios de las tierras rurales en la Provincia de La Rioja estuvieron muy deprimidos hasta el comienzo de la promoción industrial y de los programas de fomento a través del diferimiento impositivo en 1984 (ver capítulo I). Según la disponibilidad de agua, el precio oscilaba entre 10 y 15 pesos por hectárea para tierras con título de propiedad y entre 5 y 8 pesos por hectárea sin el mismo. O sea, el valor de tierras con título perfecto cuesta el doble.

A partir del comienzo de los programas de fomento, se observa un incremento paulatino de los precios para tierras con aptitud agrícola. Como ya se menciona en el capítulo I, los proyectos de inversión a través de la ley 22.021 y otros, se dan sobre todo en grandes superficies de tierra con la precondition de legalizar la situación de tenencia antes de aprobarse el proyecto. Eso significa, que todas las tierras que llegan al mercado para este fin ya cuentan con el título perfecto, o sea el propietario o la inmobiliaria se ocupan previamente a la venta de la regularización fundiaria.

Los factores que influyen el precio de tierra en La Rioja son sobre todo: la ubicación con respecto a caminos, la disponibilidad de agua y la existencia de proyectos de inversión. Los precios más altos se observan en la zona de proyectos agrícolas alrededor de la capital de la provincia. Un predio con buen acceso a una ruta pavimentada, energía eléctrica, agua subterránea (y pozos para sistemas de riego por goteo) y buen suelo llegó a costar 120 a 200 pesos por hectárea en 1994. A fines de 1998 el precio estaba en casi 1 000 pesos por hectárea. Sin buen acceso a caminos, energía eléctrica, etc., el valor baja a 500 pesos por hectárea.

En la zona del valle de Arauco y Chilecito los precios de las tierras, para la realización de programas de inversión agrícola, varía entre 100 y 800 pesos por hectárea según el grado de preparación del campo. Si el inversionista tiene que pagar aparte el desmonte, la preparación del suelo, etc. por su propia cuenta, el precio del lote baja. Las inversiones de empresas agropecuarias nuevas en tierras llegan a montos muy altos considerando que las extensiones llegan en algunos casos a 3 500 hectáreas con un precio promedio de 200 a 300 pesos por hectáreas sin mejoras.

Para los oasis de producción de manera tradicional del mismo valle no existen datos sobre precios de tierras ya que prácticamente no existe la compra-venta. Únicamente en la zona de producción de olivos se venden algunas fracciones, generalmente muy pequeñas. Los precios giran alrededor de 500 a 1 000 pesos por hectárea con olivos de buena calidad y buenos rendimientos.

El caso más extremo de aumento del valor del suelo es “Bañado de los Pantanos” donde en 1982 la hectárea de tierra árida valía 1 peso. Hoy en día (después de programas de regularización del IMTI) se vende a 500 pesos por hectárea.

Como no hay grandes potenciales de riego en la zona de los Llanos, la zona ganadera, se

2. El precio de la tierra en Salta

El precio de tierra en los Valles Calchaquíes está determinado por la accesibilidad al recurso agua y la titularidad de la misma. Sin el título perfecto, la tierra no tiene un valor considerable. La gran diferencia de precios se puede observar por ejemplo en Cafayate, donde la hectárea con riego y título y plantaciones de vid cuesta alrededor de 15 000 pesos por hectárea en comparación con un campo plano pero sin riego del mismo departamento que vale entre 10 y 15 pesos por hectárea o un terreno en el cerro con un valor de 0.10 a 0.50 pesos por hectárea. El valor de una finca grande en Molinos con 50 000 hectáreas (con 20 hectáreas con capacidad de riego actualmente) sin contar las mejoras como edificios, máquinas o plantaciones tienen un valor promedio de 6 a 7 pesos por hectárea.

También llegan al mercado algunas grandes fincas que no son de propietarios tradicionales sino de personas que fueron comprando poco a poco tierras de minifundistas como por ejemplo una finca en La Angostura de 21 000 hectáreas (con 700 hectáreas bajo riego) por un precio de 1 700.000 pesos (con título perfecto, casa, luz, teléfono, agua y acceso a ruta).

Por el arrendamiento de una parcela de tres hectáreas, un productor en los Valles Calchaquíes paga en los casos más baratos entre 200 y 250 dólares por hectárea por año. Esto también incluye el turno de riego de 24 horas cada 15 días. El valor de compra del predio se estima en alrededor de 2 000 dólares por hectárea.

Aunque el presente estudio no puede abarcar toda la provincia se considera necesario mencionar en forma breve las diferencias de precios y ofertas que existen dentro de las cinco zonas agroecológicas de Salta:

- La zona más occidental de la provincia es la región de Los Andes con ningún valor agropecuario;
- Una zona con importancia productiva grande es el Valle de Lerma con buenas condiciones de lluvias (600 a 700 milímetros anuales) y potencial de riego con agua subterránea a una altura de 1 000 metros sobre el nivel del mar. Se produce sobre todo cultivos intensivos como tabaco (10 000 a 2 000 hectáreas), porotos, ají, especias, lácteos y maíz. Además existe un buen potencial para la ganadería de leche y engorde. La unidad económica es de 40 hectáreas (necesaria para obtener el derecho de riego). El precio de tierra en la zona de tabaco es de ca. de 3 500 pesos por hectárea (con riego,

buenos suelos, alambrado, desmontado). Con estufa a gas e instalaciones para el secado el precio sube a 4 500 – 5 000 pesos por hectárea;

- El Valle de Sianca (600 a 800 metros sobre el nivel del mar) cuenta con temperaturas más cálidas (30° en promedio) y con lluvias: 500 a 700 milímetros anuales y con potencial de riego con agua subterránea. Se realiza una producción más extensiva y a secano (poroto, maíz, pastura para cría, trigo) y con riego (caña de azúcar, tabaco, citrus). En esta zona existe un mercado activo de tierras que está muy relacionado con el éxito productivo anual. En dicha región el precio de la tierra con monte, pero con potencial agrícola, ronda en alrededor de los 80 a 100 pesos por hectárea, mientras que la tierra desmontada y con alambrado vale entre 500 y 600 pesos por hectárea;
- En la llanura del Chaco en la zona de Las Lajitas, la tierra con monte y con aptitud ganadera en lomadas cuesta entre de 120 a 150 dólares por hectárea. En las llanuras con abundantes precipitaciones, acceso a aguadas y con monte vale entre 150 a 400 dólares por hectárea, desmontada y con alambrado entre 800 a 1 500 dólares por hectárea;
- Al este del Chaco Salteño se dan inversiones de otras partes del país en tierras prácticamente sin capacidad agrícola con superficies de 10 000 a 50 000 hectáreas a precios promedios de ocho hectárea con el propósito de usarla como garantía para los bancos. El valor de la tierra en la zona de producción de cítricos bajo riego por goteo cerca de Orán es de 1 000 dólares por hectárea con monte y 2 000 dólares por hectárea sin monte.

V. Evaluación y recomendaciones

Frente al análisis del marco legal, administrativo y de la situación de tenencia y del mercado de tierras en la provincia La Rioja y en la provincia de Salta llegamos a las siguientes conclusiones.

A. Valoración del marco legal

En Argentina existen a nivel nacional leyes de fondo en la Constitución Nacional y en el Código Civil. Las provincias dictan las leyes provinciales y decretos reglamentarios para la aplicación de dichas leyes de fondo. Si una ley se contradice con otra, se aplica el orden de supremacía, es decir, prevalece la de orden superior. Esto garantiza un marco jurídico claro entre las leyes nacionales y provinciales. Pero para casos particulares, se puede declarar la inconstitucionalidad de una ley o norma, por lo que sólo se puede tener un control difuso de su aplicación. En otras palabras podemos decir que no existen “lagunas jurídicas” pero sí de aplicabilidad.

Los derechos sobre la propiedad son plenos cuando se posee títulos perfectos de propiedad.

Tanto varones como mujeres son iguales ante la ley en la República Argentina, por lo tanto no existen diferenciación ni privilegios para unos o para otros en cuanto a los derechos de propiedad de la tierras.

No hay normas ni restricciones para la compra de tierras. No existe prioridad de compra para el Estado, por ley no es posible ya que el propietario tiene derechos plenos sobre su propiedad. Este puede elegir a quién quiere vender, sólo se puede realizar una expropiación por ley, previa indemnización.

La Rioja

Existe un marco jurídico definido, pero no es así en cuanto a la aplicabilidad de las leyes, como por ejemplo, el concepto de “unidades económicas” que está previsto en el Código Civil y que también se encuentra enunciado en la Constitución Provincial, no puede ser aplicada por no existir una reglamentación. La posesión definida sin oposición es aún respetada y reconocida (derecho consuetudinario).

Salta

Cuando una parcela, a causa de un juicio sucesorio quedara dividida en partes inferiores a la unidad económica determinada para dicha zona, sólo es posible obtener el título como “condominio indiviso” y no la parte alícuota correspondiente. Los hijos pueden heredar el derecho de usucapión.

A nivel de la Provincia de Salta, un factor a ser considerado es la reglamentación donde se define el concepto de “unidad económica” para las diferentes zonas agroecológicas de la provincia. Pero en el caso de los Valles Calchaquíes esto se convierte en un impedimento para regularizar la situación dominial de muchos productores, que cuentan con parcelas de dimensiones menores a la unidad económica definida para dicha zona, porque no pueden registrar sus tierras en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia.

Consideramos que se debería impulsar una reforma del Art. 2.326 del Código Civil ya que el concepto de la Unidad Económica hoy en día no parece aplicable por las siguientes razones:

- i) Si no se tiene en cuenta para cada caso en particular el producto, el tipo de suelo y la tecnología a aplicar, no es posible la determinación de la Unidad Económica. La producción intensiva (con invernaderos, agroquímicos, riego por goteo, nuevas variedades de plantas etc.) permiten en muchos casos la rentabilidad de una EAP en superficies menores a una Unidad Económica definida;
- ii) El establecimiento de Unidades Económicas sin un control efectivo realizado en el campo no tiene sentido. La aplicación de dicho control, sin embargo causaría, un trabajo administrativo extra que —ante la realidad de los mini y parvifundios— no parecería ser muy efectivo;
- iii) El concepto está basado en un modelo de producción donde todos los ingresos familiares provienen de la agricultura. En la realidad actual muchos pequeños productores, tanto ganaderos como agrícolas, completan sus ingresos con otros trabajos fuera del predio (programas de trabajo como por ejemplo Plan Trabajar) lo que no se tiene en cuenta en la Unidad Económica;
- iv) Desde el punto de vista de los autores se considera preferible una gran cantidad de minifundios que no se sustentan exclusivamente de su producción agropecuaria y no una pequeña cantidad de fincas rentables que obligan al resto de los pequeños productores a emigrar de las zonas rurales hacia las “villas de emergencia” en la periferia de las ciudades. Por eso, concordamos que en lugar de imposibilitar la legalización de la situación de tenencia a causa de las Unidades Económicas (definidas o no definidas), los gobiernos provinciales tendrían que estimular aún más la regularización. Coincidimos que en momentos de mejor situación económica, el mercado de tierra se activaría en el sentido de que muchos de los pequeños productores venderían sus tierras a los familiares para buscarse otras alternativas de ingresos;
- v) Una posibilidad para garantizar la “obligación social de la propiedad” sería el establecimiento de un derecho de compra preferencial para los propietarios colindantes o productores sin tierra propia, que significaría que en primera

instancia la población del lugar, y no inversionistas de afuera, podrían comprar tierras y con ello aumentar su productividad.

B. Valoración del marco administrativo

Por su organización federal, cada provincia es responsable de la organización institucional interna. Esto lleva a situaciones muy diferentes entre las provincias, por ejemplo, en la estructura de organismos de administración de tierras (catastro, registro de propiedad, evaluaciones, etc.)

No existe un banco de tierras a nivel nacional para el fomento de grupos meta seleccionados pero, a nivel de las provincias, existen organismos similares como por ejemplo en Salta la Dirección de Tierras Fiscales y en La Rioja el IMTI.

Se cuenta con créditos de bancos multilaterales de desarrollo (BID y Banco Mundial) destinados a la modernización y actualización de las Direcciones de Catastro y de los Registros de Propiedad en todo el país. Un sistema efectivo de administración de tierras sería, por ejemplo, aquel que reduce al mínimo necesario los costos de tiempo y dinero de la transmisión del derecho del dominio. Se estima que cuando los costos (para catastro, inscripción en registro de tierras, sellados) están por debajo de 5% del valor de la tierra el Gobierno fomenta el mercado de tierras. Si los precios están por arriba de 10% se desarrolla un mercado paralelo, que lleva a una subdivisión de los precios reales y precios declarados.

La Rioja

- Se considera positivo que el gobierno de la provincia de La Rioja reconozca el problema de la falta de regularización de títulos de propiedad de la tierra como un impedimento para la inversión en los predios. (Ver “información sobre inversiones económicas en la provincia” publicada en el Internet);
- Falta de intercambio de informaciones entre las instituciones relevantes de la administración de tierras causado entre otras cosas por falta de continuidad en los cargos directivos;
- Politización de las instituciones que sólo permite la planificación a corto plazo e impide o dificulta la planificación a largo plazo;
- Falta de capacitación del personal de las instituciones involucradas;
- No existe un Registro de Tierras Fiscales “claro” que pueda localizar a nuevos propietarios o destinarse a nuevos usos (por ejemplo para protección natural, desarrollo industrial, etc.);
- La Dirección de Catastro está en proceso de modernización con créditos del Banco Interamericano de Desarrollo sin participación de sus directivos en la preparación de los pliegos para el llamado a licitación. Tampoco están involucrados en el monitoreo de los trabajos que realiza la empresa consultora (interpretación de fotos aéreas, cartografía etc.). Otro inconveniente es que la actualización catastral no se lleva a cabo para toda la provincia ni en forma paralela con las otras reparticiones que intervienen en la administración de tierras;
- Falta de accesibilidad a la información por parte de los interesados (productores), por ejemplo no saben a quién dirigirse para solicitar el trámite del saneamiento ordinario;

- El proceso de saneamiento de títulos a través del IMTI debería apoyarse aún más por parte del gobierno de la Provincia de La Rioja. El IMTI debería lograr lo más rápido posible la regularización de todo los predios con situaciones de titulación no clara. Un trabajo efectivo tendría que estar acompañado por una modernización del sistema completo de administración de la tierra que facilite cualquier tipo de transmisión del título de propiedad (bajar los costos y el tiempo de regularización);
- Falta de vinculación de las oficinas públicas entre sí y con una planificación con objetivos comunes.

Salta

En Salta el problema de la no vinculación entre las diferentes áreas que intervienen en la administración de tierras se encuentra superado, ya que todo se resuelve en un mismo ámbito.

En la actualidad se está modernizando también todo el sistema catastral, pero en relación a La Rioja, se parte ya de otra base porque toda la provincia está catastrada y las respectivas informaciones están disponibles de forma computarizada.

C. Valoración general de la estructura agraria prevaleciente y sistemas de tierra

A modo de resumen se puede concluir que los datos estadísticos provenientes del CNA no son una base fiable y completa para analizar la situación de titulación de la tierra. Para ello haría falta un trabajo complementario entre las Direcciones Provinciales de Estadísticas y Censos y el Registro de Propiedad Inmueble de las provincias.

Las Unidades Económicas en Salta están definidas, sin embargo existen también terrenos con títulos perfectos con tamaños menores a la Unidad Económica.

En los casos de Los Llanos y de los Valles Calchaquíes se encuentra una gran cantidad de productores minifundistas, de los cuales muchos carecen de títulos perfectos de propiedad y trabajan bajo sistemas de tenencia muy diversos.

En el caso de la Provincia de La Rioja, la importancia de la titularidad de la tierra en el desarrollo rural es muy diferente según la percepción de los sectores productores.

Cuadro 7

IMPORTANCIA DE LA TITULARIDAD DE LA TIERRA, SEGÚN LA PERCEPCIÓN DE DISTINTOS ESTAMENTOS DE PRODUCTORES

Inversionistas agropecuarios	<ul style="list-style-type: none"> • para ellos la titularidad es muy importante porque es la precondition para acceder a los beneficios que ofrece la ley 22.021
Productor medio	<ul style="list-style-type: none"> • para él la importancia es grande porque posibilita el acceso a créditos formales
Minifundista	<ul style="list-style-type: none"> • para él la titularidad no tiene relevancia porque el tamaño y el valor del predio no alcanzan para representar un monto interesante para los bancos (hipoteca). • el alto costo de titularización impide la accesibilidad real a la regularización de sus tierras; • en la zona de los oasis de producción bajo riego de superficie el título perfecto es necesario para obtener la concesión de riego.

Fuente: Entrevistas

D. Valorización del mercado de tierras

Resumiendo los resultados obtenidos sobre el mercado de tierras existente en la Provincia de La Rioja y en la Provincia de Salta llegamos a las siguientes conclusiones.

Las transacciones de tierra, en la nueva zona agropecuaria de la Rioja, han aumentado paulatinamente en los últimos años por las inversiones causadas por la ley de diferimiento impositivo. En esta región de producción agrícola existe un mercado de compra y venta muy activo. Se trata sobre todo de transferencias entre propietarios grandes, ausentes, originarios de la zona e inversionistas de otras regiones del país o de empresas transnacionales con sede en Argentina. Los volúmenes de las transacciones son altos.

Generalmente, los compradores conocen mejor el procedimiento de saneamiento de títulos y cuentan con el poder económico para pagar a los agrimensores y abogados. Como el saneamiento del título de propiedad es una precondition para obtener los beneficios del “diferimiento”, este mercado también impulsa la legalización de la tierra en toda la provincia.

Sobre los costos de la titularización de la tierra no existen cifras coincidentes. Se estima que en el caso de Los Llanos la regularización de una pequeña finca a través de un juicio de usucapión puede llegar a costar 3 000 dólares, si no se presentan grandes inconvenientes, que corresponderían aproximadamente de 500 a 700 dólares para la mensura (dependiendo del relieve y tamaño de la parcela), 1 500 dólares para los honorarios del abogado y alrededor de 500 dólares para gastos administrativos (sellos, publicación de edictos, boletín oficial). Todo el juicio dura como mínimo seis meses. El saneamiento colectivo a través del IMTI es más barato y llega a sumas aproximadas de 150 dólares por 0.5 hectáreas hasta 380 dólares para 60 hectáreas. Sin embargo, los montos cobrados varían bastante según la cantidad de parcelas a sanear y su respectivo tamaño. Existen casos donde el saneamiento de 300 hectáreas costó 500 dólares.

Por otro lado, se dan casos donde los mismos profesionales reciben una parte de la tierra como pago de honorarios (por ejemplo 20% de la superficie el abogado y 5% el agrimensor) lo que lleva a una acumulación de tierra en manos de los profesionales.

En Salta un juicio sucesorio tiene un costo entre un 10 y 20% del valor del bien para los honorarios del abogado, 2% para el Colegio de Abogados, 2% para la Dirección de Rentas y 4% de impuestos sobre el valor del juicio. Estos costos para una familia de pequeños productores son demasiado altos, con la consecuencia muchas veces de sólo poder registrar la propiedad como condominio indiviso y el trámite es muchas veces más caro que el valor de la tierra (a veces no se recupera la inversión en la titularización con la venta de la misma).

Cabe mencionar que en La Rioja se da en la realidad un mercado de aguas y no un mercado de tierras. Tierra sin posibilidad de riego generalmente no tiene ningún valor. También en Salta se dan casos como, por ejemplo, el de un productor en Cachi Adentro que recibió tierras de la provincia, pero sin acceso a agua para riego (zona muy árida), no puede comprar agua, sino que tiene que arrendar una parcela pequeña para conseguir de esta forma el turno de riego correspondiente. Dicha agua a su vez debe ser llevada por un canal a su propia parcela. Este productor construyó el canal sólo para este fin.

En la zona ganadera de La Rioja se trata de un mercado imperfecto de tierras que no se regula solamente por la oferta y demanda. Factores que “desregulan” el mercado son el estatus y la identidad de grupos (identificación con la cultura de productor rural de Los Llanos).

Los factores que influyen en el precio de la tierra puede diferenciarse en dos grupos:

- Los factores que causan pocas variaciones de precios como por ejemplo el acceso a caminos y rutas pavimentadas, la cercanía a poblados, instalaciones de luz y teléfono.

Grandes variaciones de precios se dan, sobre todo, según la calidad del suelo y su potencial productivo, la titularidad de la tierra y sobre todo el acceso a agua (de lluvia o de riego). Tanto en La Rioja como en los Valles Calchaquíes, el valor de la tierra se duplica si cuenta con acceso a agua;

- La titularidad de la tierra influye de tal forma, que en general el precio aumenta por los mismos costos del proceso de saneamiento (pagar a los agrimensores y abogados, costos administrativos, etc.).

Las ventajas que deberían ser consideradas por los gobiernos para el fomento de la regularización de la situación de los títulos de propiedad insuficientes son:

- Un mejor manejo de suelos (interés en conservar), lo que se traduce en una mejor y/o mayor productividad junto a un mejor manejo de los recursos hídricos;
- Mayores posibilidades de acceso a créditos (precondición) que implica también una mayor inversión en la tierra o que facilita la venta a los que están interesados en la producción agropecuaria;
- Más eficiencia en cuanto a la recaudación de impuestos.

Los obstáculos que se detectan para un mercado de tierras rurales más dinámico son:

- La falta de título: el valor de la tierra sin el título es demasiado bajo como para interesar al posible vendedor;
- La unidad económica impide la subdivisión por vía legal, lo que genera una situación cada vez más irregular (en los Valles Calchaquíes en Salta por ejemplo);
- No hay tierra disponible a la venta porque los pequeños propietarios no encuentran otras alternativas laborales (falta de ingresos alternativos) y por consiguiente no venden sus tierras, además existe un factor cultural que impide al productor desprenderse de su parcela (vinculación cultural con la tierra). Las pocas posibilidades de ingresos alternativos se encuentran en los trabajos públicos a través de programas que se fomentan en la actualidad, pero como no se encuentran planificados a largo plazo, tampoco ofrecen la seguridad necesaria al productor como para desprenderse de su parcela;
- La imposibilidad de acceso real a créditos por parte de los pequeños productores ya que las condiciones de pago de los préstamos son muy desfavorables (sobre todo para los ganaderos).

Consideramos que la situación actual en los pasos y procesos que tienen que ver con la regularización y transferencia de la tierra llevan de alguna manera a una informalidad que puede ser diferenciada en:

- La informalidad producida por fallas o faltas en el sistema administrativo estatal, o sea una informalidad donde el productor no tiene opción de actuar de otra forma. Eso se da por ejemplo, cuando el productor no legaliza la situación de tenencia de su tierra porque los procesos son demasiado largos y costosos, porque la estructura administrativa es poco clara (no sabe a quién dirigirse) o por falta de actualización del catastro, un registro de tierras insuficiente, etc.;
- La informalidad causada por el productor por ejemplo en el incumplimiento de sus obligaciones (no registrar las transacciones).

El 90% de los casos de informalidad se da por la situación enunciada en el punto a).

En el caso de la Provincia de La Rioja, el mercado de tierras fue estimulado fuertemente por cambios políticos significativos recientes que afectan la tenencia de la tierra. Existen leyes que tienen como finalidad el aumento de la superficie de cultivo por medio de riego con aguas subterráneas y aplicando nuevas tecnologías, como por ejemplo, riego por goteo, y el ingreso de mayor capital hacia las provincias más deprimidas económicamente. Como precondition para ello se tiene la obligación de poseer título perfecto de las tierras a incorporar a la agricultura, esto implica que a nivel provincial hay más tierras registradas y un mercado de tierras más activo.

La no existencia de un mercado de tierras en los Valles Calchaquíes afecta la productividad y baja los ingresos de los pequeños productores. Como una gran parte de la tierra no llega a la venta, sino solamente a cesión de derechos de uso, ni los pequeños productores ni el propietario invierten en las tierras. En algunas localidades se da, por ejemplo, el caso que mucha agua del turno de riego se pierde, porque los productores usan solamente el agua necesaria para el riego de sus cultivos y no almacenan el agua restante, ya que las mejoras sobre el predio alquilado quedarían en manos del propietario al término del contrato. Para los medieros, aparceros, etc., no es rentable hacer esta inversión porque los contratos son muy cortos. Para fomentar las inversiones en mejoras productivas por parte de los arrenderos, haría falta el fomento por parte del Gobierno en la fijación de plazos más largos y el control respectivo para los contratos de arrendamiento y aparcería rural y además por escrito. En la actualidad no existen restricciones en el plazo y las condiciones pactadas entre las partes. Experiencias internacionales demuestran que con derechos de uso seguros por cinco años o más, el contratista aplica métodos de conservación y realiza mejoras de suelo e inversiones en la captación de agua para riego, como si fuera su propia parcela.

Los factores que influyen en el mercado de tierras son entonces:

- i) La titularidad de la tierra
- ii) Los costos de titularización y transacción de la tierra
- iii) Falta de agua
- iv) Baja rentabilidad porque los productos de la región (Valles Calchaquíes) llegan al mercado cuando hay precios muy bajos
- v) Falta de créditos e insumos.

VI. Conclusión

Ya que las consecuencias de la migración de la población rural a las ciudades conllevan no solamente costos sociales, sino también económicos para el Gobierno (regularización de asentamientos periurbanos ilegales y construcción de viviendas populares, etc.), se debería dar aún más prioridad a los productores locales, facilitando la titulación de la tierra, complementándola con programas de fomento de la producción. En la actualidad se buscan inversionistas de afuera, pero se descuida a los productores locales.

El fomento del mercado de tierras a través de programas de modernización del sistema de catastro y proyectos de titulación puede ser solamente un paso hacia una producción agropecuaria más eficiente. El factor dominante, sin embargo, parece ser la falta de posibilidades económicas extraprediales reales que posibiliten a los minifundistas otras alternativas de ingresos para el sustento.

Consideramos que la problemática de la tenencia y de los mercados de tierra no se puede ver de forma aislada, ya que tiene una vinculación estrecha con la destrucción de los recursos naturales. El aumento de la desertificación, salinización, etc., como consecuencia, reduce la productividad de la tierra y la superficie cultivable lo que a su vez conlleva a la emigración de la población rural hacia el sector urbano.

Por eso se debería llegar a un plan integral para las regiones que analice las posibilidades productivas y el potencial de agua, tanto para la producción agropecuaria como también para otras actividades, ya que este recurso es en estas regiones analizadas el factor determinante.

Bibliografía

- Beltramo, Sergio Rafael (sin año): Proyecto: Saneamiento de Títulos en la Provincia de La Rioja, República Argentina, estudio para consulta interna del IM.
- Bolsi, Alfredo S.C. (1988): L'occupation de l'espace dans la Puna Argentine: héritages, désarticulation, marginalité. En: Revue de géographie alpine, Tome LXXVI, 1988-1: 59-73
- Brebbia, Fernando P. (1992): Manual de derecho agrario. Buenos Aires, Argentina.
- Fundación Calchaquí (1998): Desarrollo y limitaciones de la agricultura en Seclantás. Sin lugar citado de edición.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (sin año): Censo Nacional Agropecuario (CNA) 1988, Buenos Aires, Argentina.
- Manzanal, Mabel (1996): El desarrollo rural en el noroeste argentino – antología, Proyecto Desarrollo Agroforestal en Comunidades Rurales del Noroeste Argentino, Salta, Argentina.
- Martínez, Víctor H. (1996): Estudios del Derecho Agrario, Santa-Fe, Argentina.
- Ministerio de Economía y Oras y Servicios Públicos de la Nación (1998): Programa de Titularización de Tierras, Perfil I - La Rioja, (mimeo).
- Morello, Jorge, Maechetti, Beatriz y otros (1997): El ajuste estructural argentino y los cuatro jinetes del apocalipsis ambiental. Erosión del suelo, deforestación, pérdida de la biodiversidad y contaminación hídrica, colección CEA-CBC 2, Buenos Aires, Argentina.
- Pontussi, Ennio Pedro (1995): Geografía del Noroeste Argentino, Universidad Nacional de Salta, Facultad de Ciencias Naturales, Salta, Argentina.
- Proyecto Desarrollo Agroforestal en Comunidades Rurales del Noroeste Argentino (y otros - sin año): De Hombres y tierras - Una historia ambiental del Noroeste Argentino, Salta, Argentina.
- Provincia de Salta (1998): Constitución de la Provincia de Salta, Salta, Argentina.

- Provincia de La Rioja/Ministerio de Desarrollo de la Producción y Turismo (sin año): Provincia de la Rioja - República Argentina. Una puerta abierta al mundo. La Rioja, Argentina.
- Provincia de la Rioja/Ministerio de Desarrollo de la Producción y Turismo (sin año): Provincia de la Rioja - Disponibilidad de Tierras Fiscales y Privadas, documento para estudio interno sin publicar.
- Provincia de La Rioja (1986): Constitución de la Provincia de La Rioja, La Rioja, Argentina.
- Reboratti, Carlos (1988): Migrations de travailleurs Andes-Piémont et articulation de types agraires dans le Nord-Ouest de l'Argentine. En: Revue de géographie alpine, Tome LXXVI, 1988-1: 75-81
- República Argentina (1997): Código Civil, Buenos Aires, Argentina
- República Argentina (1994): Nueva Constitución de la Nación Argentina. Buenos Aires, Argentina
- Vogelgesang, Frank (1998) "After Land Reform, the Market?", en: Reforma agraria, colonización y cooperativas, 1998/1, FAO, Roma.



NACIONES UNIDAS

**Serie****desarrollo productivo****Números publicados**

- 16 Reestructuración y competitividad: bibliografía comentada (LC/G.1840). Red de reestructuración y competitividad, noviembre de 1994
- 17 Síntesis del planteamiento de la CEPAL sobre la equidad y transformación productiva (LC/G.1841). Red de reestructuración y competitividad, diciembre de 1994
- 18 Two studies on transnational corporations in the Brazilian manufacturing sector: the 1980s and early 1990s (LC/G.1842). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, diciembre de 1994
- 19 Tendencias recientes de la inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe: elementos de políticas y resultados (LC/G.1851). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, diciembre de 1994
- 20 Empresas transnacionales manufactureras en cuatro estilos de reestructuración en América Latina. Los casos de Argentina, Brasil, Chile y México después de la sustitución de importaciones (LC/G.1857). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, mayo de 1995.
- 21 Mexico's incorporation into the new industrial order: foreign investment as a source of international competitiveness (LC/G.1864). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, mayo de 1995
- 22 Informe sobre la competitividad internacional de las zonas francas en la República Dominicana (LC/G.1866). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, agosto de 1995
- 23 América Latina frente a la globalización (LC/G.1867). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, agosto de 1995
- 24 Los flujos de capital extranjero en la economía chilena: renovado acceso y nuevos usos (LC/G.1868). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, septiembre de 1995
- 25 Paths towards international competitiveness: a CANalysis (LC/G.1869). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, junio de 1995
- 26 Transforming sitting ducks into flying geese: the Mexican automobile industry (LC/G.1865). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, octubre de 1995
- 27 Indicadores de competitividad y productividad. Revisión analítica y propuesta de utilización (LC/G.1870). Red de reestructuración y competitividad, septiembre de 1995
- 28 The Taiwanese experience with small and medium-sized enterprises (SMEs). Possible lessons for Latin America and the Caribbean (LC/G.1872). Red de reestructuración y competitividad, agosto de 1995
- 29 Fortalecimiento de los gremios empresariales en América Latina (LC/G.1885). Red de reestructuración y competitividad, octubre de 1995
- 30 Historia evolutiva de una planta metalmeccánica chilena: relaciones micro-macro y desarrollo tecnológico (LC/G.1887). Red de reestructuración y competitividad, agosto de 1997
- 31 Nuevos problemas y oportunidades en el desarrollo industrial de América Latina (LC/G.1910). Red de reestructuración y competitividad, julio de 1997 [www](http://www.cepalc.org)

- 32 Integración económica e inversión extranjera: la experiencia reciente de Argentina y Brasil (LC/G.1911). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, julio de 1997
- 33 Sistemas de innovación y especialización tecnológica en América Latina y el Caribe (LC/G.1913). Red de reestructuración y competitividad, marzo de 1996
- 34 Política industrial y competitividad en economías abiertas (LC/G.1928). Red de reestructuración y competitividad, octubre de 1996
- 35 Reestructuración y competitividad: segunda bibliografía comentada . Publicaciones de carácter general y de la región de América Latina y el Caribe, Volumen I (LC/G.1933) y América Latina y el Caribe: publicaciones por países, Volumen II (LC/G.1933/Add.1). Red de reestructuración y competitividad, octubre de 1996
- 36 Encadenamientos, articulaciones y procesos de desarrollo industrial (LC/G.1934). Red de reestructuración y competitividad, noviembre de 1996
- 37 Las economías asiáticas emergentes: treinta años de dinamismo exportador (LC/G.1935). Red de reestructuración y competitividad, febrero de 1997
- 38 Escenarios de la agricultura y el comercio mundiales hacia el año 2020 (LC/G.1940). Red de desarrollo agropecuario, noviembre de 1996
- 39 La posición de países pequeños en el mercado de las importaciones de los Estados Unidos: efectos del TLC y la devaluación mexicana (LC/G.1948). Red de reestructuración y competitividad, diciembre de 1997
- 40 Empresas transnacionales y competitividad internacional: un CANálisis de las experiencias de Asia en desarrollo y América Latina (LC/G.1957). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, julio de 1997 [www](#)
- 41 Quality management and competitiveness: the difusion of the ISO 9000 standards in Latin America and recommendations for government strategies (LC/G.1959). Red de reestructuración y competitividad, diciembre de 1997 [www](#)
- 42 Quality management ISO 9000 and government programmes (LC/G.42). Red de reestructuración y competitividad, diciembre de 1997
- 43 El empleo agrícola en América Latina y el Caribe: pasado reciente y perspectivas (LC/G.1961). Red de desarrollo agropecuario, agosto de 1997
- 44 Restructuring in manufacturing: case studies in Chile, Mexico and Venezuela (LC/G.1971). Red de reestructuración y competitividad, agosto de 1998 [www](#)
- 45 La competitividad internacional de la industria de prendas de vestir de la República Dominicana (LC/G.1973). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, febrero de 1998 [www](#)
- 46 La competitividad internacional de la industria de prendas de vestir de Costa Rica (LC/G.1979). Red de inversiones y estrategias empresariales, agosto de 1998 [www](#)
- 47 Comercialización de los derechos de agua (LC/G.1889). Red de desarrollo agropecuario noviembre de 1998 [www](#)
- 48 Patrones tecnológicos en la horto-fruticultura chilena (LC/G.1990). Red de desarrollo agropecuario, diciembre de 1997 [www](#)
- 49 Policy competition for foreign direct investment in the Caribbean basin: Costa Rica, Jamaica and the Dominican Republic (LC/G.1991). Red de reestructuración y competitividad, mayo de 1998 [www](#)
- 50 El impacto de las transnacionales en la reestructuración industrial en México. Examen de las industrias de autopartes y del televisor (LC/G.1994). Red de empresas transnacionales e inversión extranjera, septiembre de 1998 [www](#)
- 51 Perú: un CANálisis de su competitividad internacional (LC/G.2028). Red de inversiones y estrategias empresariales, agosto de 1998 [www](#)
- 52 National agricultural research systems in Latin America and the Caribbean: changes and challenges (LC/G.2035). Red de desarrollo agropecuario, agosto de 1998 [www](#)

- 53 La introducción de mecanismos de mercado en la investigación agropecuaria y su financiamiento: cambios y transformaciones recientes (LC/L.1181 y Corr.1). Red de desarrollo agropecuario, abril de 1999 [www](#)
- 54 Procesos de subcontratación y cambios en la calificación de los trabajadores (LC/L.1182-P). Red de reestructuración y competitividad, N° de venta: S.99.II.G.23, (US\$10.00), 1999 [www](#)
- 55 La subcontratación como proceso de aprendizaje: el caso de la electrónica en Jalisco (México) en la década de los noventa (LC/L.1183-P). Red de reestructuración y competitividad, N° de venta: S.99.II-G.16 (US\$ 10.00), 1999 [www](#)
- 56 Social dimensions of economic development and productivity: inequality and social performance (LC/L.1184-P). Red de reestructuración y competitividad, N° de venta: E.99.II.G.18, (US\$10.00), 1999
- 57 Impactos diferenciados de las reformas sobre el agro mexicano: productos, regiones y agentes (LC/L.1193-P), Red de desarrollo agropecuario, N° de venta: S.99.II.G.19 (US\$10.00), 1999 [www](#)
- 58 Colombia: Un CANálisis de su competitividad internacional (LC/L.1229-P), Red de inversiones y estrategias empresariales, N° de venta S.99.II.G.26 (US\$10.00), 1999
- 59 Grupos financieros españoles en América Latina: Una estrategia audaz en un difícil y cambiante entorno europeo (LC/L.1244-P), Red de inversiones y estrategias empresariales, N° de venta S.99.II.G.27 (US\$10.00), 1999 [www](#)
- 60 Derechos de propiedad y pueblos indígenas en Chile (LC/L.1257-P), Red de desarrollo agropecuario, N° de venta: S.99.II.G.31 (US\$10.00), 1999 [www](#)
- 61 Los mercados de tierras rurales en Bolivia (LC/L.1258-P), Red de desarrollo agropecuario, N° de venta: S.99.II.G.32 (US\$10.00), 1999 [www](#)
- 62 México: Un CANálisis de su competitividad internacional (LC/L.1268-P), Red de inversiones y estrategias empresariales (en prensa).
- 63 El mercado de tierras rurales en el Perú. Volúmen I: Análisis institucional (LC/L.1278-P), No de venta: S.99.II.G.51 (US\$10.00) y volúmen II: Análisis económico (LC/L.1278/Add.1-P), No de venta: S.99.II.G.52 (US\$10.00) Red de desarrollo agropecuario, 1999 [www](#)
- 64 Achieving educational quality: What school teach us. (LC/L1279-P), Red de inversiones y estrategias empresariales, N° de venta E.99.II.G....(US\$10.00), 1999 [www](#)
- 65 Cambios en la estructura y comportamiento del aparato productivo latinoamericano en los años 1990: después del “Consenso de Washington, Qué?”. (LC/L1280), Red de inversiones y estrategias empresariales, N° de venta S.99.II.G.....(US\$10.00), 1999 [www](#)
- 66 Argentina: el mercado de tierras en dos provincias: La Rioja y Salta. (LC/L1300), Red de desarrollo agropecuario, (en prensa).

- El lector interesado en números anteriores de esta serie puede solicitarlos dirigiendo su correspondencia a la Unidad de Inversiones y Estrategias Empresariales de la División de Desarrollo Productivo, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago, Chile. No todos los títulos están disponibles.
- Los títulos a la venta deben ser solicitados a la Unidad de Distribución, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago, Chile, Fax (562) 210 2069, publications@eclac.cl.

[www](#): Disponible también en Internet: <http://www.eclac.cl>

Nombre:

Actividad:.....

Dirección:.....

Código postal, ciudad, país:

Tel.: Fax: E.mail: