

Buenos Aires, 27 de septiembre del 2004.-

Don Jorge Montoya
Diputado de la Nación
S / D

De mi mayor consideración,

Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio a los miembros de la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, a los efectos de agradecer vuestra invitación para participar en la reunión que tratará el tema del Derecho Real de Superficie (DRS), el día miércoles 29 de septiembre.

Es este sentido, deseo resaltar la labor de la Comisión para que el proyecto de ley del Derecho Real de Superficie (DRS), que modifica la Ley 25.509 e incorpora a la actividad frutícola, tenga tratamiento y sanción definitiva. Este proyecto, como usted conoce, ya tiene media sanción, dado que fue aprobado por la Cámara de Senadores a fines del año pasado a instancias del entonces Senador Gioja y la prolija labor de la Senadora Nélide Martín, la Senadora Sonia Escudero, los profesionales Alicia E. Goldenberg, Liliana Cuesta, Ana Barembuen, y el asesor Manuel Gómez de la Lastra, entre otros.

El tema de Derecho Real de Superficie (DRS) no es nuevo, deviene del derecho romano y existe en la legislación de numerosos países, como España, Italia, Alemania, Portugal, Suiza y varios países latinoamericanos, aunque con características distintas. En el año 1997, he tenido oportunidad de apoyar, participar y promocionar la actual Ley de Promoción de Inversiones Foresto Industriales, hoy Ley 25.080, desde la Secretaria de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación. El proyecto inicial de dicha Ley contenía varios artículos relacionados con el Derecho Real de Superficie, dado que el propósito del Poder Ejecutivo era inducir a implantaciones forestales mediante una disminución sustantiva de los costos de inversión; sin embargo, el tema del Derecho Real de Superficie (DRS), muy bien concebido por la Dra. Alicia E. Goldenberg, quedó relegado para ser tratado posteriormente; lo mismo que el requerimiento de algunos legisladores para incluir a la actividad frutícola.

Sr. Diputado, las consideraciones que siguen constituyen argumentos a favor de la sanción de la ley sin más trámite y explican la importancia y gravitación del tema. La relevancia del mismo ha sido muy bien interpretada por los Senadores que, en su momento, votaron la media sanción. Hoy día, el DRS puede constituirse en un pilar sustantivo para el crecimiento y el desarrollo de la Argentina. Las siguientes son interpretaciones y afirmaciones visualizadas desde varios puntos de vista:

JM



Recibido *ef* 28/09/04

DRA. LUISA ELENA SOLARI
JEFA
COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL
H. CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION

a) **Ventaja Económica:** Al separar el dominio del suelo (la tierra) de lo implantado sobre la superficie, permite, en el caso del Derecho Real de Superficie Forestal, realizar inversiones sin necesidad de comprar la tierra y, a su vez, el inversor forestal tiene seguridad jurídica; solo necesita celebrar un contrato por la constitución de dicho derecho real y un arrendamiento a largo plazo. De esta manera se promociona la inversión forestal y, ahora también la inversión frutícola, con costos de inversiones inferiores y con seguridad jurídica. Por ejemplo, una hectárea de forestación en la zona de Santo Tomé, provincia de Corrientes, donde la tierra cuesta alrededor de U\$S 500 y otros tantos la implantación forestal, con el DRS se podrá realizar con la mitad los recursos, es decir, se abarata la inversión en un 50 %.

b) **Atención Sanitaria:** En las áreas frutícolas, que son más de 600 mil hectáreas implantadas en todo el país, existen quintas, parcelas, fincas con **montes abandonados** por distintas razones (propietarios mayores de edad que ya no pueden trabajar, propiedades con problemas legales o de herencia, propiedades dadas en garantía de operaciones bancarias o comerciales y que se encuentran en gestión judicial, etc.). Estas propiedades con montes abandonados constituyen un peligro para la sanidad vegetal, dado que son hospederos de plagas vegetales como la carpocapsa y la mosca de los frutos e impiden que los planes de lucha sanitaria logren sus objetivos de salvar las barreras para-arancelarias de las exportaciones de manzanas, peras, cítricos y otros productos agrícolas frescos a Brasil, Europa, Japón y otros países.

Todas estas propiedades pueden entrar en producción mediante el acceso de nuevos inversores, quienes podrán realizar plantaciones contratando con los titulares el uso de la superficie de la misma, aumentando las inversiones y manteniendo los niveles y/o exigencias sanitarias.

c) **Problema de concentración de la propiedad:** Con el Derecho Real de Superficie (DRS) también se salva el problema de la virtual o real concentración de la tierra en pocas manos. Cualquier inversor, nacional o extranjero, puede realizar inversiones, forestales o frutícolas, sin necesidad de comprar la tierra y con la seguridad jurídica sobre su inversión. En la economía moderna el factor tierra ya no tiene la importancia de hace 200 años atrás.

d) **Más tierras sin deforestar:** En las áreas bajo riego del Alto Valle y Neuquén, Mendoza y todas las provincias cordilleranas, existen más de 1,5 millones de hectáreas con infraestructura de riego. Estas áreas están aprovechadas en un 40 %. La fruticultura bajo riego (carozo y pepita) puede crecer tres veces sin necesidad de realizar inversiones públicas monumentales. La superficie frutícola de secano (cítricos) también puede crecer varias veces, basta con recordar la importancia de los limones de Tucumán, los pomelos de Salta, las naranjas y mandarinas de la Mesopotamia. La



superficie forestal implantada, que en Argentina es de casi un millón de hectáreas, también puede crecer de 6 a 10 veces más sin competir con la agricultura o la ganadería.

Todo ello será posible con el DRS, sin necesidad de inmovilizar importantes sumas de dinero por la compra de tierras, lo cual detraería idénticas sumas para el desarrollo de proyectos de implantaciones. Ello, a su vez, requerirá solo la mitad de las inversiones necesarias. El DRS puede tener tanto impacto como una verdadera revolución o un cambio tecnológico de envergadura pues permitirá multiplicar las inversiones en actividades como las aludidas con ocupación plena del territorio, ocupación de mano de obra desempleada, favoreciendo la reactivación productiva y logrando producciones con mercados de exportación.

Todas éstas son razones valederas, de acuerdo a mi interpretación, para que el proyecto de Ley sea sancionado por la Honorable Cámara de Diputados de la Nación y, de esta manera, se pueda iniciar rápidamente la solución a los problemas señalados precedentemente. Estoy a vuestra disposición para realizar las gestiones que sean necesarias para la incorporación de otros temas de interés en el decreto reglamentario, en caso de ser pertinente.

Sin otro particular, saludo a usted muy atentamente,



Jesús Leguiza

Secretario Ejecutivo de la Fundación de Estudios para el Desarrollo Económico y Regional de la Argentina (Federar) y Jefe del Área de Proyectos del Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura (OEA).

P/D Adjunto:

Anexo 1: Proyecto DRS aprobado en la Cámara de Senadores

Anexo 2: Artículo en *Ámbito Financiero*, mayo del 2002.

Anexo 3. Artículo en *Ámbito Financiero*, y *Clarín*, julio-agosto del 2004.

Anexo 4: Análisis Comparativo realizado por la Dra. Elena Schiavone.

Llegó la hora de apoyar la fruticultura

Escribe
Jesus Leguiza
Ex subsecretario de
Ganadería y Forestación

En momentos muy difíciles como éstos no queda tiempo para buscar culpables, sea un hombre, un grupo de hombres, una ideología predominante o nostálgica, un modelo o un sistema. Si las cosas están mal es seguramente por un conjunto de factores concurrentes, simultáneos y negativos (¿ineptitud o conspiración?). Las causas provienen del pasado, del presente y también del futuro. De lo que no hay duda es de que nada se soluciona señalando a unos y a otros. Todos son culpables de todo.

Sólo tiene sentido, para el bien general, la búsqueda de soluciones aunque sea para enfrentar problemas parciales.

No hay ninguna duda de que la agricultura, en su sentido genérico, ha dado y puede dar una mano muy grande al país. Tiene la mayor y más veloz capacidad de reacción. Así lo demostró en la década del noventa, en la que respondió perfectamente a:

- la disminución de aranceles de importación, ya que se adquirió masivamente tecnología, equipos e insumos;
- la desregulación económica, porque el Estado no intervino en la formación de los precios;
- la eliminación de las retenciones. La Nación no se apropió de la renta aiena;
- el ingreso y libre disponibilidad de las divisas provenientes de las exportaciones.

Con el esfuerzo de los productores y demás agentes económicos, el campo obtuvo durante en las campañas 1996/'97 una cosecha récord hasta ahora insuperable.

Además de la contribución que realiza la producción de granos, aceites y otros sectores pampeanos, todavía existe lugar para que la forestación y la fruticultura den lo suyo. Estos dos subsectores pueden ayudar a ocupar mucha mano de obra en el campo y sobre todo en las provincias que tienen condiciones especiales.

El sector forestal creció, tanto en la producción primaria como en la industrial. El Estado ayudó, acompañó y consolidó este proceso mediante dos instrumentos claves: la Ley de Promoción Forestal, sancionada a fines de 1998, y la Ley de Derecho Real de Superficie, sancionada en 2001.

La idea era incorporar un derecho real más al Código Civil, algo sencillo pero que a nadie se le ocurrió, desde la



Apuestan al desarrollo del sector frutihortícola.

época de Vélez Sarsfield. El Derecho Real de Superficie Forestal -Ley 25.509- es una figura que permite separar el suelo de lo implantado sobre la misma. Es importante porque permite la realización de inversiones forestales sin necesidad de comprar la tierra (que representa 50% del costo) y con plena seguridad jurídica para el propietario de la implantación, porque sólo debe pagar arrendamiento por el uso de la misma. Aunque una propiedad esté hipotecada, el inversor no corre peligro, dado que dispone de una escritura pública que garantiza el derecho real que tiene sobre la forestación.

La incorporación del Derecho Real de Superficie Forestal ha sido una solución parcial para un problema general, pero es quizá más importante que cualquier reforma agraria u otro mecanismo de utilización o «apropiación» de la tierra.

Ahora, el país necesita una mano. Es el momento de crear un nuevo derecho real de superficie, pero en esta oportunidad se necesita avanzar sobre el sector frutihortícola.

Desde Jujuy y Misiones, como extremos del norte del país, hasta los valles patagónicos de Santa Cruz y Tierra del Fuego existe suficiente historia, experiencia, infraestructura y tecnología para un mayor desarrollo de la fruticultura. Los cítricos, peras y manzanas, uvas y frutas finas son producciones aptas y con mercados de exportación.

Se pueden incorporar miles de hectáreas de tierra al proceso productivo, se puede realizar la reconversión de otros miles de hectáreas de cultivos existentes, sin necesidad de crear obras de infraestructura nuevas, que cuestan miles de millones de pesos, ni de realizar reformas agrarias o iniciar otra Campaña del Desierto.

Para crear el «derecho real de superficie frutihortícola» no se necesita presupuesto, sólo la buena voluntad de personas idóneas y legisladores dispuestos a ayudar a sus propias economías locales.

May/2002



del campo

Crítica al proyecto apoyado por la Federación Agraria Argentina

Prohibir venta de tierra es un camino equivocado

Una forma eficiente de usar las tierras para favorecer las inversiones, al menos en la forestación y fruticultura, sin la xenofobia o capitalfobia, es aprobar el derecho real de superficie que tiene media sanción en Senadores.

Con sorpresa nos enteramos de que se han presentado, en la Cámara de Diputados, propuestas para prohibir y/o restringir la venta de tierras a extranjeros.

No se trata de una propuesta sino de varias iniciativas. Los legisladores no son personas desconocidas. Los mencionados tienen apellidos bien conocidos y, en algunos

Escribe
Jesús Leguiza
Ex subsecretario de
Agricultura de la Nación

casos, representan a mayorías.

Propuestas que carecen de practicidad, como ya lo indicó Roberto Frenkel Santillán («aquel extranjero que quiera invertir, lo hará igual a través de un argentino») o de constitucionalidad, como dijo Guillermo Alchouron.

Esta es una forma adicional de empobrecer el país, igual que hace algunos meses se pretendía grabar con más retenciones (impuestos para vender a otros países) a las exportaciones de soja para evitar la «sojización».

Por suerte, ahora el gobierno aprobó, hace pocos días, la comercialización de maíz transgénico (RR); ésta es la forma eficaz de evitar la «sojización» y resolver un problema, que para algunos era de vida o muerte y que para otros más sensatos sólo se trataba de una cuestión coyuntural, dada una importante sequía en EE.UU. La aprobación de la comercialización del maíz RR se demoró casi 6 años, pero salió. Ya está y contribuirá a una nueva revolución de la producción granaria que trascenderá las pampas. Este es un ejemplo de una solución creativa y eficaz.

El futuro de la Argentina no solamente está en los granos y en la Pampa Húmeda; también está en la forestación y en la fruticultura, actividades que se realizan en el resto de las regiones. El Senado de la Nación aprobó en diciembre del año pasado, a instancias del entonces senador Gioja y la labor parlamentaria destacada de la senadora Escudero y la senadora Martín, un proyecto que evita estas incongruencias al menos parcialmente, como es esto de prohibir la venta de tierras. Se trata de un proyecto que crea un nuevo derecho real a pesar de que el mismo, como figura jurídica, ya existe desde el año 2001. La creación del derecho real de superficie forestal y frutícola es una manera eficaz de promover inversiones sin vender tierras y mucho menos sin la necesidad de prohibir esa venta.

Con el derecho real de superficie, tanto forestal como frutícola, cualquier extranjero puede realizar inversiones en estas actividades sin necesidad de comprar tierras, y tendrá la seguridad jurídica sobre la propiedad de las plantaciones. De esta manera, los inversores tienen menos costos de inversión y están invitados a trabajar para y por la Argentina.

• Producción apta

A fines de mayo de 2002, y en esta misma sección, escribía «desde Jujuy o Misiones como extremos del norte del país hasta los valles patagónicos de Santa Cruz y Tierra del Fuego, existe suficiente historia, experiencia, infraestructura y tecnología, para un mayor desarrollo de la fruticultura (y forestación). Los cítricos, peras y manzanas, uvas y frutas finas son producciones aptas y con mercados de exportación.

Se pueden incorporar miles de hectáreas de tierras al proceso productivo; se puede realizar la reconversión de otros miles de hectáreas de cultivos existentes, todo esto sin necesidad de crear obras de infraestructura nuevas que cuestan miles de millones, ni de realizar reformas agrarias o iniciar otra campaña de desierto».

Subas de 1,6% para vacunos

Con subas de 1,6% se realizaron negocios ayer en el Mercado de Hacienda de Liniers. Ingresaron a la plaza 6.588 cabezas de vacunos que fueron comercializadas en una plaza, en general, sostenida, en cuanto a interés y en cuanto a precios.

Las operaciones realizadas hoy en el Mercado de Hacienda de Liniers arrojaron subas de 2% en novillos, de 2 a 3% en las categorías de consumo y de hasta 5% en las vacas de conserva, ante la reducida oferta, considerada habitual para los días lunes, y el interés de la demanda por las vacas de reserva. El kilo vivo en pie quedó, en promedio entre todas las categorías, a \$ 1,8480.

MERCADO DE HACIENDA DE LINIERS

BOVINOS				Entrada: 6.588 cabezas			
Clasificación	Min.	Máx.	Prom. Var.	Clasificación	Min.	Máx.	Prom. Var.
NOVILLOS				VACAS			
Esp. a brns.				Especiales	1,80	1,975	1,877 0,03
401-420	2,10	2,17	2,121 0,05	Buenas	1,52	1,70	1,60 0,08
421-440	2,05	2,176	2,107 0,04	Regulares	1,30	1,51	1,431 0,01
441-460	2,05	2,15	2,095 0,02	Cva. buen.	1,18	1,275	1,228 0,10
461-480	2,00	2,15	2,08 0,01	Cva. inf.	1,00	1,10	1,05 0,05

Caru, Lelio / 2004

Venta de tierras: siguen las críticas

Carbap reclamó políticas de Estado

• Para el ex secretario de Agricultura Jesús Leguiza, la iniciativa constituye un camino equivocado • Elogió un proyecto sobre derecho real de superficie

La Confederación de Asociaciones Rurales de Buenos Aires y La Pampa (Carbap) y el ex secretario de Agricultura Jesús Leguiza se sumaron a las críticas que desató la iniciativa legislativa que pretende restringir y limitar la adquisición de inmuebles rurales por capitales extranjeros, presentada por los diputados nacionales José María Díaz Bancalari (PJ- Buenos Aires) y Jorge Dañud (PJ- Entre Ríos), y cuyo tratamiento sobre tablas en Diputados fracasó anteayer.

Entre otros dirigentes, ya se expresaron en contra del proyecto los presidentes de la Sociedad Rural Argentina (SRA), Luciano Miguens, y de Confederaciones Rurales Argentinas (C), Benito Legezen, y el diputado nacional Guillermo Alchouron (Acción por la República Buenos Aires).

El titular de Carbap, Mario Llambías, consideró que dicho proyecto es contrario al espíritu de la Constitución Nacional. Cabe recordar que el artículo 20 de la carta magna establece, entre otros conceptos, que "los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano: pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos...".

A partir de este argumento, para Llambías "resulta inconducente efectuar mayores consideraciones sobre la cuestión".

En diálogo con *La Nación*, el titular de la entidad más poderosa adherida a CRA sugirió que, en tal caso, "lo que se debería investigar bien es de dónde provienen los capitales".

El dirigente puntualizó también que el principal problema por resolver de manera urgente es "la falta de políticas de Estado por las cuales

muchos productores agropecuarios argentinos han dejado o deberán dejar de serlo". Agregó Llambías que se debe permitir el desarrollo del productor y su familia en un ámbito que le es propio y desde el que cumple un papel social fundamental en las comunidades del interior.

"Lamentablemente -agregó-, desde sucesivos gobiernos se ha visto al sector como un mero aporte a las arcas fiscales, sin tener en cuenta su importancia en la generación de empleos, su aporte en el crecimiento equilibrado del país y su importancia geopolítica."

Por último, Llambías consideró que "es el momento oportuno para que los argentinos iniciemos un profundo debate sobre el país que queremos".

Camino equivocado

Por su parte, Jesús Leguiza, secretario de Agricultura durante la fugaz presidencia de Adolfo Rodríguez Saá y ex subsecretario de la cartera, señaló que prohibir la venta de tierras es un camino equivocado y poco creativo. "Esta es una forma adicional de empobrecer el país", insistió.

Al respecto, recordó que el Senado dio media sanción en diciembre último, a instancias del entonces senador José Luis Gioja (PJ-San Juan, provincia de la que ahora es gobernador), un proyecto que crea un nuevo derecho real de superficie forestal y frutícola, "una manera eficaz de promover inversiones sin vender tierras y una barrera eficaz en la lucha sanitaria en zonas donde hay montes abandonados".

Leguiza explicó que con el derecho real de superficie, tanto forestal como frutícola, cualquier extranjero puede realizar inversiones sin necesidad de comprar tierras.

SUPERFICIE FRUTICOLA

	1996/97*			2000/01*			
	Superficie (ha) Plantada	Producción (tn)	VBP (precios MCBA)	Superficie (ha) Plantada	Producción (tn)	VBP (precios MCBA)	
CITRICOS	NARANJA	60,158	918,692	333,025,850	61,160	918,294	274,723,030
	LIMON	38,829	969,763	345,882,137	44,555	s/d	
	MANDARINA	36,770	399,826	205,244,013	39,079	500,915	128,150,754
	POMELO	13,848	241,466	96,787,622	12,896	199,489	64,335,192
	CIRUELA	22,482	69,690	146,639,375	18,369	106,243	185,394,382
CAROZO	DAMASCO	3,382	27,230	77,333,200	2,738	24,688	47,648,033
	DURAZNO	34,636	230,274	544,789,905	26,952	259,112	446,751,581
PEPITA	MANZANA	49,591	1,117,686	614,727,300	52,148	1,428,802	633,435,338
	PERA	25,377	532,538	291,120,773	26,139	585,249	238,489,147
OTROS	VID (uva p/vinificar)	209,057	2,424,855	3,692,392,841	200,760	2,397,640	1,854,174,825
	NOGAL		9,160				
	OLIVO				73,900	133,000	
	PISTACHIO						
TOTAL	494,130	6,941,180		558,695	6,553,432		

(*) Datos provisionales