

Gobierno de la Provincia
San Juan

DECRETO N°0495-MPyDE-

SAN JUAN, 10 ABR 2015

VISTO:

El expediente N° 709-4759-14, registro de la Dirección de Geodesia y Catastro, la Ley N° 26.737; y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26.737 establece el Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

Que mediante el Decreto N° 274-12 se reglamenta la Ley referenciada

Que el objetivo de la citada ley es de proteger la Soberanía territorial y los recursos naturales, determinando la cantidad de tierras rurales y limitando la adquisición por parte de los extranjeros.

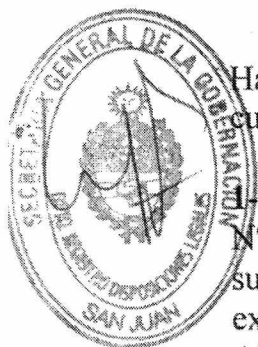
Que para dar cumplimiento a lo expuesto y a la implementación de la Ley, se crea en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos con integración del Ministerio Agricultura, Ganadería y Pesca, el Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) como autoridad de aplicación, y el Consejo Interministerial de Tierras Rurales.

Que el Registro Nacional de Tierras Rurales como autoridad de aplicación consensó con las Provincias, debiendo éstas, comunicar fehacientemente a la autoridad de aplicación la superficie total de cada una de ellas, sus departamentos, municipios o divisiones políticas equivalentes, discriminando las correspondientes tierras rurales y urbanas.

Que la norma citada prevé que los extranjeros que quieran adquirir derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales deberán solicitar previamente un Certificado de Habilitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales.

Que para ello, el Registro Nacional ante la solicitud de Certificado de Habilitación para inscribir dominio por parte de un Extranjero, deberá tener en cuenta:

Que no superen el 15% de la superficie de tierra rural en manos de extranjeros (Art. N° 8 de la ley), tanto a nivel Nacional, Provincial y Municipal. Es decir el 100 % de la superficie rural del país de la provincia o del Municipio, no puede estar en manos de extranjeros en un porcentaje que supere el 15% de la superficie de alguno de ellos. Alcanzado este porcentaje no podrán, efectuarse nuevas registraciones de dominio a favor de los extranjeros en el nivel que correspondiere.



Obtenido el 15% del total del territorio del País en manos de extranjeros no se podrán hacer nuevas adquisiciones por parte de extranjeros, tampoco a nivel Provincial ni Municipal.

Alcanzado el 15% a nivel Provincial no podrán hacerse nuevas adquisiciones a nivel Provincial y por ende tampoco a nivel Municipal

2- Las personas de una misma nacionalidad no excedan el 30% de ese 15% de superficie de tierra rural, es decir el 4,5% -Artículo 9 de la Ley.

3- Las tierras rurales que se pretendan adquirir no contengan ni sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes -Artículo 10° -Inc.1 de la Ley.

Que la Provincia de San Juan, a través de la Dirección de Geodesia y Catastro tiene definidas las parcelas en Rurales o Urbanas, y en el Departamento Capital no hay tierras rurales.

Que el Registro Nacional de Tierras Rurales a los fines de implementar las limitaciones, deberá contar con la información de topes o límites máximos previstos por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales.

Que el Consejo Interministerial de Tierras Rurales determina las equivalencias de otras zonas del país, con respecto a zona núcleo, estas equivalencias una vez determinadas constituyen los topes o límites máximos de adquisición de tierras por parte de un mismo titular extranjero.

Que las provincias, a través de sus representantes, deberán remitir sus propuestas de superficie equivalentes al Consejo Interministerial de Tierras Rurales a fin de que en ése ámbito, las mismas sean aprobadas. Es decir, son las provincias las que elaboren el mapa o zonificación de topes para cada territorio provincial.

Que para los casos que no se haya determinado dicho tope se tendrá como límite máximo Mil Hectáreas (1000 hs.)

Que la Provincia de San Juan a los fines de determinar estos límites máximos o topes deberá tener en cuenta: a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio y la provincia; b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su explotación, para ello se tendrá en cuenta el uso y productividad relativa de los suelos, el valor paisajístico de los ambientes y el valor social y cultural del territorio como así también, el valor ambiental comprensivo de la biodiversidad, biomasa, servicios ambientales y los demás recursos naturales involucrados.

Que para evaluar los criterios productivos, edáficos, climatológicos y de valuación económica, entre otros, del inmueble rural llevarían a topes muy altos debiendo recuperar el espíritu de la ley, en virtud del cual la misma se sancionó como una decisión estratégica y geopolítica de cuidar nuestros recursos naturales como una manifestación más de los actos en defensa de la soberanía nacional.

Gobierno de la Provincia
San Juan

Que para poder unificar criterio o metodología de cálculo para todos los Municipios, en líneas generales habría que tener en cuenta tres grandes indicadores básicos y complementarios, que definirán un diseño sostenible de sistema productivo.

Que uno de ellos es el diseño de unidades rurales, que además de la productividad contempla los costos sociales y ambientales en el cálculo de su rentabilidad, esto se definiría en la Unidad Económica productiva, que es la superficie mínima para que una producción sea sustentable, evitando la subdivisión de los establecimientos con sus costos ambientales, económicos y sociales. Este caso, y correspondiendo a las autoridades provinciales la determinación de las unidades económicas (Art. N° 2326 Código Civil) estas influenciarían los mínimos de la propuesta de topes.

Que la segunda variable a tener en cuenta es el valor inmobiliario de la Tierra será a título orientativo ya que las tasaciones fiscales distan de los valores de mercado de los inmuebles rurales.

Que el tercer criterio sería la Aptitud Productiva de la zona, este criterio iría en concordancia con el de Unidad productiva, pero se deben tener en cuenta elementos como infraestructura, accesibilidad, comunicación, y tecnología aplicada.

Que el establecimiento de topes máximos debe ser atendido como una herramienta de planificación territorial vinculada a la delimitación de usos del suelo, como competencia propia de la provincia.

Que la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia informa la Tabla con superficie equivalentes por departamento de las tierras rurales de la provincia de San Juan.

Que ha tomado debida intervención Asesoría Letrada de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Agroindustria y Asesoría Letrada del Ministerio de Producción y Desarrollo Económico

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
DECRETA:

ARTICULO 1º. Apruébase la Tabla con Superficie Equivalente por Departamento de la Provincia de San Juan confeccionada por la Dirección de Geodesia y Catastro los efectos de la aplicación de la Ley 26.737, la que como Anexo forma parte integrante del Decreto.

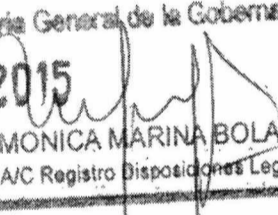
ARTICULO 2º. Autorízase adoptar como superficie equivalente en reemplazo de la superficie núcleo una superficie del orden del uno y medio por ciento (1,5 %) de la superficie de cada Municipio, exceptuando el Municipio de la Capital por no poseer parcelas rurales.

ARTICULO 3°. Remítase lo dispuesto en el artículo 1° al Consejo Interministerial de Tierras Rurales a fin de que en ese ámbito, las mismas sean aprobadas.

ARTICULO 4°. Comuníquese y dése al Boletín Oficial, para su publicación.


MARCELO ALÓS
MINISTERIO DE PRODUCCIÓN
Y DESARROLLO ECONÓMICO


JOSÉ LUIS GIOJA
GOBERNADOR

ES COPIA fiel de su original que
obra archivado en la Secretaría General de la Gobernación
SAN JUAN, 22 ABR 2015

MONICA MARINA BOLADO
A/C Registro Disposiciones Legales

**GOBIERNO DE LA PROVINCIA
SAN JUAN**

ANEXO

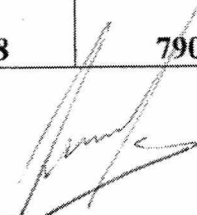
**TABLA CON SUPERFICIE EQUIVALENTE POR DEPARTAMENTO DE
LA PROVINCIA DE SAN JUAN.**

Nº	Departamento o Municipio	Superficie Total del Departamento en Hectáreas	Número de Parcelas Rurales del Departamento	Superficie Total Rural del Departamento en Hectáreas	Superficie Equivalente del Departamento en Hectáreas
1	CAPITAL	2669	0	0	-
2	RIVADAVIA	12035	568	9020	130
3	SANTA LUCIA	5413	1500	3546	50
4	RAWSON	28586	2947	24634	370
5	POCITO	56883	3747	54319	800
6	ZONDA	238691	465	215792	3200
7	ULLUN	443548	590	417025	6200
8	CHIMBAS	6694	1157	3718	60
9	9 DE JULIO	15383	898	12983	200
10	ALBARDÓN	101404	2481	94259	1400
11	ANGACO	255466	2026	243415	3700
12	SAN MARTÍN	55804	1650	52197	800
13	CAUCETE	777242	2061	735680	11000
14	25 DE MAYO	608349	2570	590058	8900
15	SARMIENTO	288882	3063	279845	4200
16	CALINGASTA	2274437	1810	2138362	32000
17	IGLESIA	1917629	1982	1803484	27000
18	JÁCHAL	1440038	4630	1357620	20000
19	VALLE FÉRTIL	560801	1080	527678	7900


MARCELO ALÓS
 MINISTERIO DE PRODUCCIÓN
 Y DESARROLLO ECONÓMICO




MONICA MARINA BOLADO
 A/C Registro Disposiciones Legales


JOSE LUIS GIOJA
 GOBERNADOR