

**Estudio del Potencial de Ampliación de riego en Argentina**  
**PROSAP – UTF/ ARG/017/ARG “Desarrollo Institucional para la Inversión”**

**Definición de las variables a) Permisos y concesiones de aguas y b) Titulación de tierras junto con los respectivos perfiles provinciales para el modelo de evaluación institucional de los sistemas de riego**

**Informe Final FAO**  
**Consultor: Dr. Liber Martín**

## 1. Definición Variable: Permisos y concesiones de aguas.

1. Los derechos de aguas constituyen las condiciones legales en el marco de las cuales se accede al recurso hídrico que constituye el elemento imprescindible para el riego cualquiera sea su forma o naturaleza.
2. Conforme el régimen federal de gobierno cada provincia, en tanto titular de sus recursos hídricos, legisla sobre su uso y aprovechamiento de diversa manera. Todas las Provincias Argentinas -con excepción de Santa Fe y Tierra del Fuego-, cuentan con leyes de aguas que expresamente contemplan el uso riego como uso especial del agua pública, a través del otorgamiento de permisos y concesiones.
3. Los títulos administrativos presentan similitudes y características que pueden reputarse comunes en el derecho público provincial pero a la vez cada ley contiene particularidades que dotan a los derechos de aguas de condiciones de mayor o menor seguridad o precariedad y rigidez o flexibilidad y que a su vez vinculan más o menos a intereses públicos o privados<sup>1</sup>.
4. Los derechos de aguas presentan una forma poliédrica con una serie de características que son difíciles de cuantificar en tanto forman parte de un sistema y operan en contexto vinculándose a condiciones geográficas, paradigmas legales, costumbres, formas de aplicación e implementación e inclusive, a culturas institucionales<sup>2</sup>. El estatuto jurídico de los derechos de aguas puede que no fuera tan determinante en el contexto de abundancia de recursos hídricos y de desarrollo económico incipiente del siglo pasado, al que pertenecen la gran mayoría de las leyes y Códigos de Aguas vigentes en la actualidad. Pero en un contexto de escasez relativa de recursos hídricos, de desarrollo intensivo de la agricultura y de incertidumbre respecto de la disponibilidad a causa del cambio climático, los derechos de aguas -en tanto factor indispensable para el riego-, adquieren una trascendencia superior.
5. Estas leyes o códigos de aguas elaborados desde un enfoque basado en la propiedad de la tierra, en la distinción entre aguas superficiales y subterráneas y con fuerte impronta del derecho civil, configuran un estatuto que mantiene su aptitud en el presente pero que puede ser mejorado y revisado hacia el futuro, cuando la escasez relativa presione más sobre los recursos hídricos.

Es claro que esos viejos estatutos mostrarán pronto sus limitaciones en cuanto impiden adaptarse rápidamente a condiciones climáticas cambiantes,

---

<sup>1</sup> (Martín, Liber, Derecho de Aguas. Estudio sobre el uso y dominio de las aguas públicas, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010).

<sup>2</sup> (HODGSON, Stephen, Modern water rights, Rome, FAO, 2006).

subestiman las consideraciones medioambientales tanto como el valor económico y social del agua, entre otras<sup>3</sup>.

6. La dinámica económica y climática actual no admite las configuraciones legales excesivamente rígidas propias de los enfoques civilistas del siglo pasado.(Ej. MARIENHOFF, Miguel (1996): Régimen y legislación de las aguas públicas y privadas, tomo VI, 3a edición (Buenos Aires, Abeledo Perrot), sino que los estatutos de los derechos de aguas deben reflejar adecuada y equilibradamente los diferentes aspectos de la administración, el gobierno y el uso del agua<sup>4</sup>.
7. En relación concreta al presente estudio, ya no se trata sólo de contemplar las necesidades y la dinámica del *riego integral superficial* en la que se inspiraron la mayoría de las legislaciones de aguas de las provincias argentinas, sino que se trata de atender nuevas necesidades y realidades como las *extensión del riego integral* en un contexto diverso y la instalación del *riego complementario* donde el aguas subterránea ha adquirido un protagonismo significativo.
8. Las leyes de aguas regulan en forma separada o conjunta concesiones y permisos de aguas. Las más de las veces presentan estatutos similares con relación a las variables bajo análisis pero en ocasiones pueden diferir en el plazo o la exigencia de titularidad del inmueble u otras condiciones. De allí que para la elaboración de la matriz se ha tenido en cuenta la regulación del título principal sin perjuicio de que el perfil provincial refleje el matiz que presente sobre la otra figura.
9. El permiso se caracteriza por su precariedad y posibilidad de revocación sin indemnización mientras que la concesión, forma normal pero no exclusiva de otorgamiento de los derechos de riego en la mayoría de las legislaciones, se caracteriza por la seguridad que reportan para el titular y por su indemnizabilidad en caso de revocación, aunque el alcance de la misma puede variar según la provincia<sup>5</sup>.
10. La variable se operacionaliza a partir de cuatro dimensiones que refieren a las condiciones para el acceso y la subsistencia de los derechos otorgados por permisos y concesiones.

- a) **Requisitos subjetivos para el otorgamiento de los derechos:** La mayoría de las provincias admiten que el derecho pueda solicitarlo una persona distinta del titular dominial del inmueble para el cual el derecho se solicita, sin embargo hay varias que todavía requieren tal

---

<sup>3</sup> (Ver. EMBID IRUJO, Antonio (dir.) (2002): El Derecho de Aguas en Iberoamérica y España: cambio y modernización en el inicio del tercer milenio, tomos I/II (Madrid, Civitas).

<sup>4</sup> (Ver, SOLANES, M. y JOURAVLEV, Andrei (2005), "Integrando economía, legislación y administración en la gestión del agua y sus servicios en América Latina y el Caribe", en Serie Recursos Naturales e Infraestructura, N° 101, Santiago de Chile, CEPAL, DRNI.)

<sup>5</sup> Martín, Liber, Derecho de Aguas. Estudio sobre el uso y dominio de las aguas públicas, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010)

extremo. Atento la dinámica económica actual se considera como positivo la flexibilidad en cuanto a los requisitos de titularidad mientras que la rigidez de la exigencia de titularidad es considerada como negativa para el favorecimiento de la expansión del riego, bajo cualquiera de sus formas, aunque notablemente para el de tipo complementario.

- b) **Plazo:** Entre las condiciones de los derechos, el plazo es un factor determinante tanto para la inversión como para el margen de acción de los poderes públicos en cuanto a la planificación hidrológica y el condicionamiento de los derechos con oportunidad de su renovación periódica. Cerca de un tercio de las provincias prevé condiciones de perpetuidad, mientras que el resto establece plazos en su mayoría menores a 50 años. Mientras que el establecimiento de un plazo razonable es apreciado como positivo la perpetuidad es considerada en principio y en términos generales como negativa teniendo en cuenta no sólo su dudosa constitucionalidad por importar la alienación de un bien público sino porque en la dinámica económica, productiva y climática actual encuentra además escasa justificación.
- c) **Caducidad o extinción por no uso sin causa justificada:** La medida de subsistencia de los derechos es su uso efectivo o beneficioso aunque eficiente. Es evidente el rol que desempeña este principio en el incentivo de la inversión y la producción en detrimento de la especulación económica e inmobiliaria. Por ello todas las provincias - con excepción de Tucumán- prevén la caducidad por no uso del derecho sin causa justificada. La gran mayoría lo hace por un plazo de 3 años o menos y sólo algunas toleran plazos mayores pero nunca superiores a los 6 años. De esta manera los plazos menores a 3 años son considerados como muy positivos, de cuatro a seis años positivo, de 7 a 9 negativo y más de 10 años es muy negativo. La razones son que un plazo corto de caducidad no sólo constituyen un fuerte incentivo para la producción y la expansión del riego sino que evita tener caudales asignados pero ociosos permitiendo a los poderes públicos su nueva o más eficiente reasignación.
- d) **Inherencia del Derecho al Predio:** El principio de inherencia tiene la doble finalidad de brindar seguridad jurídica manteniendo la unidad económica tierra-agua tanto como las inversiones públicas y privadas efectuadas en torno a ella. En esencia, impide la disposición del derecho de aguas con independencia del fundo, tanto como su embargo o venta por separado, evitando así la especulación y garantizando la finalidad para la cual fue concedido. Salvo Entre Ríos, todas las provincias contemplan la inherencia del derecho de aguas para riego al predio para el cual fue otorgado. La mitad de las provincias lo hace de manera rígida y la otra mitad admite su traslado o excepción a través de diversas formas.



## 1.1 Perfiles provinciales

### Variable Permisos y concesiones de aguas

#### BUENOS AIRES

La Provincia de Buenos Aires ha establecido mediante su Ley 12.257 el Código de Aguas vigente para su territorio. No regula exigencias respecto de la titularidad para el acceso a los derechos de aguas a nivel legal por lo que queda convenientemente diferido al nivel reglamentario.

Delega en la Autoridad del Agua la duración de la concesión por todo el tiempo necesario para cumplir su objeto, pero nunca en más de treinta años, renovables a su vencimiento (art. 38). Asimismo, contempla la caducidad por no uso o no pago del canon por el transcurso de tres años (art. 50) y contempla la inherencia en los términos del art. 28 prescribiendo que las concesiones y permisos para usar y gozar del agua constituyen un derecho accesorio e inseparable del inmueble para cuyo beneficio se otorguen y se transmite de pleno derecho a los adquirentes de su dominio (art. 28).

La legislación de Buenos Aires aparece en general con características entre positivas y muy positivas para la expansión del *riego tanto integral como complementario*. Sin embargo el principio de inherencia tal cual está contemplado, más propio de los ambientes sometidos a riego integral, puede importar cierta rigidez, notablemente cuando se considera la dinámica del riego complementario.

#### CATAMARCA

El régimen sustancial del agua en Catamarca se encuentra en la Constitución provincial, que establece -entre otras cosas-, la inherencia de las concesiones de agua pública al predio beneficiado tanto como la necesidad del uso útil para la subsistencia de la concesión; y en la Ley de Aguas de Catamarca n° 2577.

En cuanto a la exigencia del título, la mencionada ley prevé que el solicitante sea propietario del terreno a irrigar o tenga título provisorio del que resulte ser adjudicatario de tierra fiscal de conformidad a las leyes vigentes (art. 33). Pero cuando se trata de otorgar una concesión de uso del agua para irrigación, deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante sea propietario del terreno a irrigar o tenga título provisorio del que resulte ser adjudicatario de tierra fiscal de conformidad a las leyes vigentes.
- b) Que dicho terreno sea apto para cultivo bajo riego.
- c) Que el curso del agua del que se solicita la concesión, tenga caudal disponible.
- d) Que el terreno a cultivar se encuentre dentro de los límites de las zonas de riego que contempla el artículo 51 de la ley (Modificado por Ley 3244.)

La ley prevé la caducidad de las concesiones del uso de agua para irrigación en diversos supuestos: a) Transcurrido un año de la fecha en que se haya reconocido el aprovechamiento otorgando la concesión de acuerdo con el Título IX, si en este plazo no se hiciera uso del agua a menos que medie causa fehacientemente justificada a juicio de Dirección Provincial del Agua; b) Transcurrido un año desde la fecha de otorgamiento de una concesión, si no se hubiere usado del agua, a menos que medie causa fehacientemente justificada a juicio de Dirección Provincial del Agua; d) Si en cualquier tiempo se dejare parcialmente de efectuar la irrigación durante dos años consecutivos, salvo causa técnicamente justificada (art 35).

Prevé concesiones otorgadas para riego a perpetuidad (art 34) y la inherencia en los siguiente términos: La utilización para irrigación concedida al propietario de una heredad, en caso de mutación del dominio de esta última, se transfiere de pleno derecho al nuevo titular, previa inscripción en el Registro de la Propiedad y en el de Regantes que crea dicho Código, no obstante cualquier estipulación en contrario (art. 16). Pero, el art. 15 a su vez prevé que toda cesión total o parcial de la concesión requiere el consentimiento de la Dirección Provincial del Agua, debe ser fundada y contener la expresa indicación de las condiciones y estipulaciones en base a las cuales se efectúa. El cesionario carga con las prorratas, contribuciones y multas impagas por el cedente.

Catamarca presenta la típica legislación de zonas de riego integral con derechos muy rígidos, perpetuos e inherentes aunque con posibilidad de traslado con la anuencia de la autoridad. En función de ello, se configura un marco legal que aparece en general como positivo para la expansión del *riego integral a nuevas áreas* salvo en lo que respecta a la innecesaria rigidez que al sistema le aporta en la actualidad el carácter perpetuo de las concesiones.

## **CHACO**

El Código de Aguas del Chaco (Ley 3230) establece expresamente que las concesiones para riego se otorgarán a propietarios de predios, adjudicatarios con título provisorio de tierras fiscales, arrendatarios con contrato escrito, al estado y a las comisiones de manejo de agua y suelo. (art. 132)

No dispone un plazo legal con lo cual el mismo queda diferido a la reglamentación y/o la autoridad administrativa concedente. Entre otras causales el derecho de uso caduca por el no uso del agua u otro objeto concedido durante un periodo de 2 (dos) años continuos, o discontinuos dentro de un periodo de 5 (cinco) años; (art. 121).

Con respecto a la inherencia, dispone que las concesiones serán reales o personales, según se les atribuya a un inmueble o a una persona determinada. Las concesiones reales no podrán ser embargadas ni enajenadas, sino con el inmueble para el que fueron otorgadas. Las concesiones personales no podrán, en ningún caso, ser embargadas o enajenadas (art. 107). Para el caso del riego el agua concedida al propietario de la tierra a regar, queda vinculado a ésta en la extensión de la superficie establecida en la concesión. En consecuencia: a) es inseparable del derecho de

propiedad; b) no puede ser embargada o enajenada, sino conjuntamente con el terreno para el cual fue concedida; c) no puede ser materia de contratos, sino conjuntamente con el terreno para el que se otorgó (art. 140).

El marco legal de Chaco presenta fortalezas notables para la expansión del *riego complementario* desde que prevé el otorgamiento a personas distintas del titular como los arrendatarios, actores que cobran relevancia en este tipo de cultivos. La misma flexibilidad se refleja también en materia de plazos, diferidos a la autoridad reglamentaria o concedente aunque no ocurre lo mismo con la movilidad de los derechos, habida cuenta que la forma en que se contempla el principio de inherencia no contempla su traslado.

## **CHUBUT**

El Código de Aguas de Chubut (Ley 4148) admite el otorgamiento de concesiones tanto al propietario como al arrendatario (art. 69) y la caducidad procede por el no uso del agua durante dos años (art. 52), entre otras causales.

El artículo 45 establece que la duración de las concesiones será la que el instrumento de otorgamiento establezca o en su defecto el término que para cada uso en particular establezca dicho código. Las concesiones para uso agrícola serán a perpetuidad cuando fueren solicitadas por el titular dominial del inmueble y durarán lo que dure el contrato de arrendamiento y sus prórrogas cuando fueren solicitadas por arrendatarios (art. 69). Igualmente, la concesión para riego será a perpetuidad mientras el inmueble al que sirve mantenga la aptitud agrícola-forestal (art. 76).

El Código de Chubut dispone que el derecho de uso del agua para el riego es de carácter real y consecuentemente es inseparable de la propiedad para la que se destina y, no puede ser embargado, gravado, enajenado ni expropiado sino conjuntamente con el terreno para el que se concede (Art 68).

Es ponderable la flexibilidad que confiere en cuanto a los requerimientos de titularidad para su solicitud con una regla sin parangón en el derecho comparado para los casos de riego en cuanto a la duración. Sin embargo, aunque no resulta imprescindible para la expansión de sistemas de *riego integral a nuevas áreas*, no contempla el traslado de los derechos o la excepción a la inherencia, con lo que de manera global este régimen puede calificarse apenas como positivo.

## **CORDOBA**

El Código de Aguas de Córdoba, ley 5.589 y modificatorias prevé que la concesión se otorgue al superficiario dueño del inmueble cuando se trate de predios particulares. Cuando se trate de predios del dominio público o privado del estado, podrá otorgarse a cualquier persona. En caso que el solicitante del permiso o concesión sea persona pública o privada, no sea dueño del terreno y éste pertenezca a un particular, la autoridad de aplicación, en caso de ser de evidente conveniencia el otorgamiento de la concesión e ineludible la ocupación de terrenos privados, declarará la utilidad pública de las superficies necesarias para ubicar el pozo, bomba, acueductos y sus accesorios,



emplazamiento de piletas o depósitos, caminos de acceso y toda otra superficie que resulte indispensable, para el desarrollo de la actividad objeto del permiso o concesión y procederá a la expropiación, previo depósito por el solicitante de los valores que a juicio de la autoridad de aplicación sean necesarios para el pago de la indemnización y gastos del juicio (art. 162).

Las concesiones para riego se otorgarán a propietarios de predios, adjudicatarios con título provisorio de tierras fiscales, al Estado, comunidades de usuarios y a las empresas concesionarias aludidas en el título X del Código. Estas concesiones serán perpetuas y reales (art. 111). Para las temporarias establece como máximo un plazo de 20 años renovable (art. 76).

Establece un plazo de caducidad por no uso de dos años (art. 90). Para la transferencia de concesiones es indispensable la previa autorización de la autoridad de aplicación. Esta autorización se considera implícita en los casos de transferencia de inmuebles e industrias a los que sean inherentes concesiones de uso de aguas públicas (art. 66).

En función de las dimensiones consideradas, Córdoba presenta un marco normativo bastante flexible y positivo en términos generales que determina su funcionalidad tanto para la expansión del *riego integral a nuevas áreas como del riego complementario* salvo por la perpetuidad que dispone para todos los usos agrícolas.

## **CORRIENTES**

El Código de aguas de Corrientes aprobado por Decreto Ley 191/01 establece en cuanto a los requisitos subjetivos que las concesiones para riego se otorgarán a propietarios de predios, adjudicatarios con título provisorio de tierras fiscales, arrendatarios con contrato escrito, al Estado y a los Comités de Cuencas.

El derecho de uso del agua pública caduca por el no uso del agua u otro objeto concedido durante un período de 2 (dos) años continuos, o discontinuos dentro de un período de 5 (cinco) años. (art. 119)

Las concesiones para irrigación se otorgarán a perpetuidad cuando fueren solicitadas por el propietario del inmueble; cuando fueren solicitadas por arrendatarios durarán lo que dure el contrato de arrendamiento y sus prorrogas (art. 142). Asimismo establece el carácter real de las otorgadas para uso agrícola (art. 136), quedando el agua concedida al propietario de la tierra a regar vinculada a ésta en la extensión de la superficie establecida en la concesión. En consecuencia: a) Es inseparable del derecho de propiedad; b) No puede ser embargada o enajenada, sino conjuntamente con el terreno para el cual fue concedida; c) No puede ser materia de contratos, sino conjuntamente con el terreno para el que se otorgó (art. 137).

Corrientes presenta una flexibilidad notable en cuanto no exige el carácter de propietario para el acceso a los derechos que favorece la expansión del riego, notablemente en los sistemas *complementarios* atento la dinámica y los actores característicos de la actividad. Esa flexibilidad se conjuga sin embargo con características rígidas propias de los sistemas integrales en cuanto dispone la

perpetuidad y no admite en principio el traslado de los derechos que permite calificar al régimen como positivo.

### **ENTRE RÍOS**

La Ley 9172 de Entre Ríos específicamente dispone que las concesiones de uso agropecuario podrán otorgarse a propietarios, arrendatarios, adjudicatarios de tierras fiscales con títulos provisorios, tenedores con autorización del propietario y consorcios de usuarios (art. 55).

A su vez el derecho de uso del agua pública caduca si durante el período de dos (2) años, los terrenos no se hubiesen utilizado total o parcialmente, en este último caso la concesión subsiste respecto de la parte en uso. (art. 119)

La concesión se podrá otorgar hasta un plazo máximo de diez (10) años o el tiempo que permita la amortización de las inversiones fijas. Transcurrido el plazo prescripto la Autoridad de Aplicación, para el otorgamiento de nuevas concesiones analizará los correspondientes estudios técnicos. Podrá denegar el otorgamiento de nuevas concesiones ante la comprobación técnica de insuficiencia de agua en la fuente.

En el marco de la presente legislación queda expresamente prohibido el otorgamiento de prórrogas. (art. 58) y por último vale destacar que no contempla la inherencia.

Conforme estos indicadores, la legislación entrerriana es atípica en tanto resulta no sólo muy flexible en cuanto a las exigencias de titularidad sino que es la única en el concierto nacional que no prevé el principio de inherencia aunque sí la caducidad por 2 años y un original sistema de plazos con relación al tiempo de amortización de las inversiones fijas sin posibilidad de renovación. Estas condiciones especialmente flexibles y versátiles, por tanto, para cubrir las necesidades del riego complementario tanto como la expansión del integral a nuevas áreas hacen que el marco entrerriano pueda catalogarse en general como positivo o muy positivo.

### **FORMOSA**

La ley 1246, en su artículo 31 dispone, en cuanto al carácter subjetivo, que... “e) Cuando se trate de concesiones reales, instrumentos que acredite el derecho invocado”...de donde se deduce que podrían hacerlo -llegado el caso-, los arrendatarios o sujetos distintos del titular con tal que acrediten el derecho invocado.

Dicha norma tiene una detallada regulación de la caducidad por no uso en cuanto la prevé de manera general por no uso del agua durante dos (2) años (art. 60). Además prevé una regulación específica para las concesiones del uso del agua para irrigación (art. 83), las cuales caducan: a) A los cinco años de la fecha en que se hayan reconocido el aprovechamiento y otorgado la concesión, si en este plazo no se hiciere uso del agua. b) A los cuatro años de la fecha de otorgamiento de una concesión si no se hubiere usado el agua. c) Después de los términos de los incisos anteriores, si en cualquier término se dejare de efectuar la irrigación durante tres años seguidos en los terrenos empadronados; precisando que la caducidad se aplicará solo a la parte de

terreno y su correspondiente dotación, no irrigada, y cuando el no uso provenga de negligencia del concesionario o sus derecho-habientes.

Las concesiones para irrigación serán reales. Para su transferencia es indispensable la previa autorización de la autoridad de aplicación, la cual la otorgará siempre que: a) No se varíe la fuente de aprovisionamiento. b) No se cause perjuicio a los titulares de otras concesiones vigentes (art. 38).

Se puede otorgar por un plazo no mayor de cincuenta (50) años, el que podrá ser prorrogado (art. 50), con lo cual queda abierta la posibilidad de que el plazo establecido a las mismas sea menor.

El marco formoseño presenta en general características positivas cuya flexibilidad permite su adaptación tanto para la expansión del riego complementario como del integral a nuevas áreas. El establecimiento de un plazo máximo que puede ser reducido por la autoridad así como el carácter real que admite sin embargo el traslado con autorización de la autoridad, constituyen elementos importantes.

## **JUJUY**

La ley de Aguas de Jujuy n° 161 y modificatorias, exige para el otorgamiento de una concesión del uso de agua para irrigación que el solicitante sea propietario del terreno a irrigar.

Prevé que las concesiones de uso de agua para irrigación caducarán a los cuatro años de la fecha en que se haya reconocido el aprovechamiento de ella y otorgado la concesión o desde la fecha de otorgamiento de la concesión, si no se hubiera usado el agua (art. 50)

El plazo de duración de las concesiones para irrigación será de sesenta años y son renovables (art. 16).

Si bien no consagra expresamente la inherencia dispone que la utilización para irrigación concedida al propietario de una heredad, en caso de mutación del dominio de esta última, se transfiere de pleno derecho al nuevo titular, previa inscripción en el Registro, no obstante cualquier estipulación en contrario.

El marco jujeño es rígido en cuanto a los requisitos de titularidad y un plazo bastante prolongado pero admite la cesión los de los derechos con la aprobación de la autoridad. Este tipo de flexibilidad para la expansión de las áreas de *riego integral* puede resultar en un elemento positivo en términos de eficiencia y mejor aprovechamiento del agua pero negativo desde que conviene evaluar muy bien las inversiones públicas en infraestructura que podría tornarse obsoletas por la cesión o el traslado de los derechos.

## **LA PAMPA**

Por ley 2.581 La Pampa aprobó su Código de Aguas en 2010. El mismo dispone que las concesiones para uso agrícola serán otorgadas a los propietarios de predios, a los

adjudicatarios de tierras fiscales, aparcerero o adjudicatario de predios rurales y a los consorcios de usuarios. (art. 112). Para las aguas subterráneas prevé que el propietario superficiario goza de prioridad en el otorgamiento de concesiones para su aprovechamiento pero que excepcionalmente podrán solicitarla otros interesados en las condiciones que fije la autoridad de aplicación (art. 52).

Las concesiones caducan por el no uso del agua durante un período de dos (2) años continuos o discontinuos dentro de un período de cinco (5) años (art. 97).

El plazo de duración de los contratos de utilización de agua para riego será fijado por el organismo competente, no pudiendo en ningún caso exceder los veinte (20) años, renovables siempre que subsistan las condiciones esenciales que motivaron su otorgamiento (art. 112).

Aunque el Código prevé el otorgamiento de concesiones reales tanto como su transferencia previa autorización de la autoridad (art. 93), la concesión de utilización de agua para riego se otorga a título personal y por tiempo limitado. Si se tratare de utilización de agua con destino rural para su aprovechamiento agropecuario o minero, el contrato se celebrará con quien acredite ser ocupante legal. En caso que el usuario no fuere el propietario deberá acreditar su carácter de arrendatario, aparcerero, adjudicatario u ocupante de cualquier título. La concesión no podrá cederse ni total ni parcialmente (art. 113).

La Pampa presenta una legislación moderna y flexible que la hace apta para la expansión de los sistemas de *riego integral* a nuevas áreas y puede calificarse conforme las dimensiones analizadas como muy positiva. Si bien no contempla como tal la inherencia ni el carácter real de las concesiones de riego sino que a diferencia de la mayoría de las provincias prescribe su carácter personal luego prohíbe la cesión total o parcial de la concesión que tampoco pueden ser embargadas ni enajenadas.

## **LA RIOJA**

El Código de aguas de La Rioja (Ley Nº 4295) dispone que las concesiones para riego tendrán carácter real, y se otorgarán a los predios en que se usarán las aguas, siempre que las personas que las solicitan demostraren el dominio sobre mismos (art. 130). Sin embargo, establece que cuando el solicitante no pueda acreditar su título de dominio se otorgará permiso conforme a lo preceptuado en el art. 68, inc. 5. (art. 131).

La concesión podrá ser declarada caduca por no uso del agua durante dos años (art. 111) y tendrán plazos máximos de 10 años pudiendo renovarse a su expiración (art. 99).

La Rioja presenta un esquema bastante rígido, propio de los sitios con carestía hídrica y riego integral, en cuanto a la exigencia de titularidad para el otorgamiento y la atribución del carácter real sin contemplar su excepción o traslado. Esto se combina con exiguos plazos tanto para los derechos como para la declaración de la caducidad propio de las legislaciones modernas que posibilitan calificarla en general como positiva para la expansión del riego integral sobre áreas existentes.

## **MENDOZA**

El régimen mendocino está conformado por la Constitución, la Ley de Aguas de 1884 y la legislación complementaria. Prevé que el otorgamiento de concesiones sólo puede hacerse al titular dominial aunque la reglamentación admite excepciones para el caso de permisos.

Las concesiones de aguas hechas individual a colectivamente a los propietarios de las tierras para el riego de éstas serán a perpetuidad, o mientras el concesionario quiera emplear el agua para el riego del terreno para que fue destinada; pero no podrán emplearla para el riego de otro terreno, sin una nueva concesión (art. 127 LAg. 1884).

El derecho al aprovechamiento del agua se pierde por el abandono de su ejercicio durante más de cinco años en el caso de las superficiales, que principiarán a contarse desde el momento en que el concesionario esté en aptitud de usarlo (art. 16 LAg 1884). En el caso de las aguas subterráneas el plazo se acorta a dos años de uso injustificado (art. 35, Ley 4015 de Aguas Subterráneas).

El uso del agua del dominio público de la Provincia es un derecho inherente a los predios, a los cuales se concede (art. 186 CP). El derecho de aprovechamiento del agua es inseparable del derecho de propiedad sobre todo terreno cultivado o que se cultive en la provincia (art. 14 LAg. 1884).

La legislación de aguas de Mendoza -aunque propia de los sistemas de riego integral del oeste argentino-, revela su antigüedad desde que configura derechos que aparecen como excesivamente rígidos para la dinámica económica, productiva e incluso climática actual, como la exigencia de la titularidad, la inherencia prácticamente sin excepción y la perpetuidad. Ello determina que el régimen del estatuto de los derechos pueda calificarse apenas como positivo para la inversión en riego integral en áreas existentes.

## **NEUQUÉN**

La ley de Aguas de Neuquén nº 899 exige que el peticionante sea propietario del predio a irrigar para otorgar concesiones para uso de agua para irrigaciones (art. 32).

Las concesiones se extinguen por falta de uso durante un período mayor de cinco (5) años (art. 17).

Las concesiones se reputan siempre temporarias y su duración será la que se establezca reglamentariamente para cada tipo de aprovechamiento (art. 13).

Las concesiones no podrán ser transferidas sin la previa autorización del Poder Ejecutivo provincial, conforme lo prescrito por el artículo 16 del Código de Aguas (art. 48).

Conforme las dimensiones escogidas para esta variable, y la valoración sobre los escenarios posibles, podemos decir que la legislación de Neuquén califica como positiva para la expansión del riego integral sobre nuevas áreas. Ello en cuanto

configura un estatuto bastante flexible para los derechos con relación al plazo que los difiere a la reglamentación y la sujeción a autorización de la transferencia del la concesión salvo por la exigencia de calidad de propietarios, situación que no presenta mayores problemas en donde la expansión se dará para riego integral en nuevas áreas.

## **RÍO NEGRO**

La Ley nº 2.952 de Río Negro contempla que tanto propietario como poseedor pueden efectuar la solicitud de una concesión de aguas públicas para regadío (art. 30).

Con respecto a la caducidad dispone que el derecho al uso privado del agua pública se extinguirá por el no uso durante tres (3) años consecutivos o el plazo que, atendiendo a las características del aprovechamiento fije la reglamentación, el plan hidrológico o el acto administrativo de otorgamiento. Se excluirán los casos en que la demora obedezca a motivos de fuerza mayor (art. 47).

Respecto del plazo, establece que la duración de las concesiones será la que el instrumento de otorgamiento establezca o en su defecto el término que para cada uso en particular establezca este código (art. 45) sin embargo dispone que las de riego lo sean a perpetuidad mientras el inmueble al que sirve mantenga la aptitud agrícola-forestal (art. 76).

El uso del agua destinada a la agricultura se otorgará con carácter de derecho real, transfiriéndose el predio al que ella sirve, pasa con éste, al nuevo propietario (art. 27).

La legislación de Río negro presenta las características rígidas propias de los sistemas de *riego integral*, resultando por tanto en términos generales como apta y positiva para ellos, sin perjuicio de lo cual en la actualidad dicha rigidez puede encontrar escasa justificación como lo hemos notado si establece derechos a perpetuidad no admite la excepción de la inherencia.

## **SALTA**

El Código de Aguas de Salta, sancionado por Ley nº 7.017, dispone que se otorgará concesión de uso de agua para irrigación cuando se reúnan los requisitos de ser propietario del terreno a irrigar, ser adjudicatario de tierras fiscales, al estado y a las personas físicas que demuestren por información sumaria judicial que por más de veinte años poseen en forma pública, pacífica e ininterrumpida inmuebles rurales. En caso de que el solicitante no pueda acreditar debidamente su título de dominio, se podrá otorgar permiso de acuerdo a las circunstancias de necesidad y oportunidad (art. 70).

La concesión será declarada caduca en forma total o parcial por el no uso productivo y consecutivo e injustificado de agua por tres (3) años (art. 40).

No tendrán plazo de extinción siempre que las mismas mantengan el uso y objeto para el que fueron otorgadas, respeten las condiciones y obligaciones impuestas por el

Código o se haya establecido expresamente una duración determinada en los usos especiales.

Las concesiones para uso agrícola tienen carácter real, se conceden sin límite de tiempo mientras se cumpla con lo requerido en el Código (art. 69) La concesión de uso del agua pública, no forma parte del concepto de dominio privado, pero en el caso de ser inherente al suelo es un Derecho Real Administrativo que sigue el destino del mismo. Las concesiones no pueden ser embargadas ni enajenadas sino con el terreno, industria e instalaciones para el que fue otorgado el uso del agua (art. 34).

El Código de Aguas de Salta comparte las características de los de la mayoría de las provincias del oeste argentino, dispuestas en función del riego integral y de la necesidad del aseguramiento de las inversiones en infraestructura como una inherencia rígida y concesiones a perpetuidad pudiendo calificarse en general como positiva.

### **SAN JUAN**

El régimen sustancial del agua en San Juan se encuentra en la Constitución provincial (arts. 117 y srgtes.) y en la ley de aguas nº 4.392. Esa ley exige título de propiedad del inmueble, cuando se trate de concesiones reales.

Las concesiones de uso de agua para riego caducan, por el no uso continuado durante tres (3) años, que se contarán: desde su otorgamiento, en caso que haya habido ejercicio del derecho, o desde su cese o abandono, siempre que la administración no fuese responsable de esa vacancia. No podrá resolverse la caducidad sin previa audiencia del interesado. La extinción, así declarada, no liberará al usuario de la deuda que mantuviere con la Administración por canon, tasas, multas u otros conceptos (art. 137).

Las concesiones para riego se otorgan a perpetuidad (art. 120) y el derecho de uso del agua para riego es inseparable de la propiedad para la que se destina, y no puede ser embargado, gravado, enajenado ni expropiado sino juntamente con el terreno para el que se concede (art. 118). Asimismo, el derecho emanado de una concesión, no puede ser embargado, enajenado o expropiado, sino con el terreno, industria o instalación para el que fuera otorgado el uso del agua (art. 44). Sin embargo, admite la cesión de los permisos con autorización de la Autoridad (art. 27) y contempla la posibilidad de traslado de la concesión de uso agrícola a otro terreno de su propiedad dentro del mismo Departamento, cuando concurren simultáneamente varios requisitos (art. 132)

La ley de San Juan consagra la perpetuidad, una inherencia atenuada y la exigencia de título como la mayoría de las provincias donde el riego es integral, lo que evidentemente la hace apta para la expansión del riego de este tipo y permite calificarla como positiva. Ello sin perjuicio de los ajustes que podrían hacerse a los mismos para inducir un uso más eficiente y así generar una mayor oferta hídrica.

### **SAN LUIS**

La ley VI-0159-2004 de la Provincia de San Luis exige para el uso agrícola que el solicitante sea propietario del terreno a irrigar o legítimo usuario del mismo.

Las concesiones de uso de agua caducan al año de la fecha de otorgamiento de una concesión si no se hubiera usado el agua de acuerdo al plan productivo aprobado, salvo que se demuestre que el inicio de la actividad requiera un plazo mayor (art. 35).

Las concesiones para el uso y aprovechamiento del agua tendrán vigencia mientras se cumpla con los requerimientos productivos comprometidos hasta un plazo máximo de treinta (30) años. Podrán otorgarse plazos mayores previa demostración fundada y documentada de sus necesidades mediante los análisis técnico y socio-económico que se presenten al organismo de aplicación. Las concesiones y permisos podrán ser prorrogados por períodos de igual duración previo informe técnico favorable del organismo de aplicación. La concesión confiere a su titular un derecho público subjetivo al uso del agua y es transferible e irrevocable salvo en los casos y condiciones que expresamente autorice el Código y su reglamentación (art. 21). El concesionario tiene el derecho de transferir su título de concesión en la forma y condiciones que establezca la reglamentación con la necesaria intervención de la Autoridad de Aplicación (art. 29)

Las dimensiones analizadas muestran que el esquema legal puntano posee una flexibilidad que le permite a adaptarse a ambos tipos de regadío o bien que específicamente se prevea la expansión de riego integral y pueda calificarse como positiva o muy positiva Esa flexibilidad se manifiesta no sólo en la admisión de cualquier título legítimo para solicitar el derecho sino en la flexibilidad de los plazos y el mismo principio de inherencia tan rígido en otras provincias y cuya excepción se prevé como un auténtico derecho del concesionario en cabeza del concesionario.

## **SANTA CRUZ**

Santa Cruz, en la Ley nº 1.451 contempla que el uso de agua para irrigación se otorgará a los propietarios o adjudicatarios de predios rurales aptos para el cultivo bajo riego y que los arrendatarios u otros ocupantes con título legítimo puedan solicitar permiso por tiempo determinado.

Las concesiones se extinguen por el no uso del agua durante un período mayor de tres años salvo causa debidamente justificada (art. 46)

Las concesiones se otorgarán por el tiempo que fije la autoridad, dentro de los siguientes límites: para abastecimiento de poblaciones, energía hidroeléctrica e irrigación, hasta por 100 años; para uso industrial, hasta por 50 años; para los demás usos hasta por 30 años. Estos plazos podrán ser ampliados hasta por otro tanto, por razones justificadas, previa autorización por el Poder Ejecutivo (art. 24).

Las concesiones para riego serán siempre reales (art 35) otorgándose en relación con un inmueble determinado al cual son inherentes e inseparables del mismo (art. 34).



La ley de Santa Cruz presenta una estructura apropiada para la expansión del riego integral que no innova respecto de las características rígidas (inherencia, plazos muy prolongados) de este tipo de sistemas en la legislación de las provincias con estas características aunque presenta flexibilidad en cuanto a las exigencias de titularidad y que podría ajustarse modernizándose para mejor atender las necesidades del riego complementario. De esta circunstancias y en función de las dimensiones escogidas que pueda a penas calificarse como positiva.

### **MISIONES**

Conforme la Ley nº 1.838 de Misiones, las concesiones para riego se otorgarán a propietarios de predios, adjudicatarios con título provisorio de tierras fiscales, al estado y comunidades de usuarios (art. 84) y la concesión podrá ser declarada caduca por no uso del agua durante dos (2) años. (art. 59).

La Autoridad de aplicación graduará el tiempo de las concesiones, el cual no podrá exceder en ningún caso de treinta (30) años, pudiendo ser éstas renovadas (art. 49).

Las concesiones para riego serán siempre reales (art. 84). Las concesiones podrán ser transferidas, a solicitud de su titular, cuando éste trasmite la universalidad de bienes del establecimiento o fondo de comercio que utiliza la dotación, salvo que la concesión hubiera sido otorgada en mérito a las cualidades personales del concesionario y el adquirente no satisfaga las mismas (art. 36).

Atento las dimensiones consideradas, la legislación misionera puede calificarse como positiva o muy positiva.

### **SANTIAGO DEL ESTERO**

El Código de Aguas de Santiago del Estero aprobado por Ley nº 4.869 dispone que las concesiones para riego se otorgarán a propietarios de predios, adjudicatarios con título provisorio de tierras fiscales, al estado, comunidades de usuarios y a las empresas con concesiones del tipo empresarias (art. 103).

La concesión podrá ser declarada caduca por no uso del agua durante dos años (art. 86).

Las concesiones para riego son perpetuas y reales (art. 103) y para la transferencia de concesiones es indispensable la previa autorización de la autoridad de aplicación. Esta autorización se considera implícita en los casos de transferencia de inmuebles o industrias a los que sean inherentes concesiones de uso de aguas públicas (art. 73).

Salvo por la perpetuidad -que puede constituir una característica a revisar hacia el futuro-, el estatuto de los permisos y concesiones de Santiago del Estero aparece como positivo o muy positivo y equilibrado desde donde la inversión en áreas existentes aparece como justificada.

### **TUCUMÁN**

La legislación de Tucumán (Ley de Riego nº 7.139) prevé que se otorguen permisos para los usos de aguas públicas, a quienes no pueden acreditar su calidad de dueños del terreno, cuando esta acreditación sea necesaria para otorgar concesiones (art. 25).

El derecho al aprovechamiento del agua caduca por no uso o abandono del aprovechamiento del agua por un término de diez (10) años, desde el otorgamiento de la concesión o permiso, o de producido el abandono. Este plazo se reduce a la mitad, si concurre la causal de no pago (art. 48).

Los derechos especiales al uso de aguas públicas durarán por el plazo que se les fije en el acto de otorgamiento o, si no tuvieren plazo, durante el término que dure su uso para los fines requeridos (art. 23).

El derecho de agua para riego es inseparable de la propiedad, y no puede ser enajenado sino con el terreno para el que fue concedido, salvo expresa autorización de la Autoridad de Aplicación; Todo contrato sobre terreno regable comprende también el derecho al uso de aguas correspondiente al mismo, salvo en los permisos, por ser "intuitu personae"; Ningún usuario debe aplicar el agua a otro uso que aquél para el cual se otorgó la concesión o el permiso, salvo expresa autorización de la Autoridad de Aplicación (art. 42, incs. 1, 2 y 3).

Tucumán presenta algunas particularidades respecto de la mayoría de las provincias tales como un excesivamente laxo plazo de caducidad de los derechos y el dejar librado a criterio de la autoridad el plazo, sin ninguna pauta legal, al tiempo que configura un principio de inherencia bastante rígido constituyen características que permiten calificarla apenas como positivo.

## **2. Definición variable: Titulación de Tierras (Régimen de propiedad y tenencia de la tierra)**

1. La situación de propiedad y tenencia de la tierra desde el punto de vista legal tiene estrecha relación con la seguridad jurídica del título, lo que a su vez se vincula fuertemente con los incentivos para la inversión pública y/o privada, tanto como con los beneficiarios de la misma.
2. Un estudio reciente de CEPAL, FAO y el IICA a nivel regional, pone de relieve el consenso existente sobre la relevancia que tiene la seguridad de la tenencia de tierras para el desarrollo agrario latinoamericano que exige sistemas jurídicos capaces de garantizar los derechos de propiedad, en forma expedita e imparcial. En sentido contrario, considera que la irregularidad de la tenencia frena la inversión, genera conflictos sociales e impide generar adecuados planes de ordenamiento territorial, entre otras limitaciones conocidas<sup>6</sup>.
3. El mismo estudio considera indispensable la seguridad jurídica sobre la tierra para el logro de otros resultados considerados en este proyecto, tales como acceder al crédito, asegurar la estabilidad de los procesos de inversión, realizar una adecuada gestión de los recursos naturales y desarrollar un mercado dinámico de ventas, arriendos y otras transacciones de tierras.
4. Argentina no es un país que se caracterice por altos índices de informalidad en la tenencia de la tierra, pero muchas de las zonas con potencial de expansión de la superficie irrigada se encuentran en el límite de la frontera agrícola, en parcelas ocupadas de hecho con y sin permiso del propietario o en zonas con títulos de propiedad consolidados pero cuyas explotaciones son llevadas a cabo por la intermediación de contratos accidentales.
5. Esta situación es la que se presenta en la mayoría de las provincias pampeanas, donde se consolida una forma de tenencia de precariedad relativa, diversa del arrendamiento a largo plazo tradicional -los contratos accidentales-, que presenta un desafío para la creación de incentivos y la determinación de la inversión pública y privada en la expansión de las áreas de riego de tipo complementario.
6. La definición de esta variable presenta un primer gran obstáculo relativo, vinculado a que el estado de propiedad y tenencia de la tierra a nivel nacional resulta algo difícil de analizar con base en la información disponible. Ello porque la información de los registros de propiedad provinciales está organizada de manera heterogénea, resulta de muy difícil o imposible relevamiento y refleja sólo el plano formal del tema.

---

<sup>6</sup> (CEPAL, FAO, IICA, Perspectivas de la agricultura y del desarrollo rural en las Américas: una mirada hacia América Latina y el Caribe, Santiago, Chile, fao, 2012)

7. Sin embargo, el régimen jurídico de la variable está dado por la legislación de fondo, básicamente el Código Civil, que no es de resorte provincial, con lo cual presenta condiciones de uniformidad en todo territorio, al margen de alguna legislación provincial que recepte figuras especiales y del sistema registral de la propiedad que es de resorte provincial aunque conviva con registros de carácter nacional como el Registro Nacional de Tierras Rurales.
8. Lo más aproximado a una información real de la situación de propiedad y tenencia de la tierra en Argentina relevada con carácter homogéneo es la información censal. El último Censo Nacional Agropecuario (CNA) se realizó en 2008 pero tuvo muchos problemas y deficiencias en su realización con lo cual la mayoría de los estudios siguen tomando como base la información del CNA 2002, a pesar de su antigüedad. Con las limitantes aludidas, se toman como base tanto las definiciones como la información proporcionada por el censo 2002 en lo que refiere al Régimen de tenencia de la tierra.
9. El CNA distingue entre Explotaciones Agropecuarias con límites definidos y sin límites definidos y dentro de éstas discrimina entre situaciones de Propiedad, sucesión indivisa, arrendamiento, aparcería, contrato accidental y situaciones de ocupación con permiso y de hecho, que son por tanto las que se utilizarán.
10. Las Explotaciones Agropecuarias (EAPs), son definidas por el Censo Nacional Agropecuario como la unidad de organización de la producción, con una superficie no menor a 500 m<sup>2</sup> dentro de los límites de una misma provincia que, independientemente del número de parcelas (terrenos no contiguos) que la integren: 1) produce bienes agrícolas, pecuarios o forestales destinados al mercado; 2) tiene una dirección que asume la gestión y los riesgos de la actividad: el productor; 3) utiliza los mismos medios de producción de uso durable y parte de la misma mano de obra en todas las parcelas que la integran.
11. Así la definición de esta variable parte de diversos supuestos, a saber:
  - a) Que las EAPs en propiedad son el escenario ideal para la ampliación del riego por el incentivo a la inversión que genera la seguridad del título y el beneficio que le reporta al mismo titular el incremento de su valor inmobiliario. (Aunque existen muchos otros aspectos relevantes para evaluar la predisposición a la inversión del propietario como por ejemplo, el nivel de capitalización de la EAP).
  - b) Que las EAPs en situación de tenencia con fundamento en títulos contractuales (arrendamiento, aparcería, contrato accidental) presentan un escenario más complejo desde el punto de vista de los incentivos a la inversión por cuanto las EAPs se encuentran mediadas por instrumentos jurídicos diversos y se benefician del incremento de la productividad pero no respecto del incremento del valor inmobiliario.
  - c) Que la inseguridad característica de las situaciones de ocupación (tanto de hecho como con permiso verbal) comportan un escenario negativo

para la inversión en infraestructura común y parcelar, desde que la indefinición de la titularidad desalienta la inversión y/o la puede tornar obsoleta.

12. La definición y operacionalización de la variable parte de la información censal disponible y por tanto de la categorización allí adoptada.

- a) EAPs en propiedad: Situación existente “cuando se posee un título válido de dominio sobre la tierra o se ejerce la plena posesión, aun cuando no se hayan obtenido los instrumentos legales definitivos”.
- b) EAPs con contratos: Entre las situaciones diversas a la propiedad se distinguen tres tipos de contratos. El de *Aparcería* “contrato verbal o escrito por el cual se adquiere el uso y goce de la tierra mediante el pago de una proporción o porcentaje de la producción, siempre que su duración no sea menor a tres años”; el de *Arrendamiento* “contrato verbal o escrito en virtud del cual se adquiere el uso y goce de la tierra mediante el pago de una determinada cantidad de dinero, siempre que su duración no sea menor a tres años; y el *Contrato accidental* “por el cual se adquiere el uso y goce de un predio por un tiempo limitado (no más de dos años), acorde con la actividad productiva. Según la ley, el contrato accidental se establece por un máximo de dos cosechas, es decir, por menos de dos años, y puede ser renovado”.
- c) EAPs en situación de ocupación: Son situaciones que el CNA define como el uso de la tierra con carácter precario, es decir, cuando no existe título ni contrato escrito que avale la tenencia. Puede ser: con permiso del propietario, lo cual supone algún tipo de pago o compensación; o de hecho, sin permiso del propietario.

13. Para la aplicación a la matriz, se toma solo el dato de EAPs en propiedad, por ser el más relevante tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo en el territorio nacional e incluir por defecto a los otras situaciones de tenencia de la tierra como las situaciones contractuales y ocupaciones de hecho, entre todas las cuales alcanzan el 100 %. Así, mientras la situación de EAPs en propiedad denota seguridad, tanto las EAPs bajo contrato como las de ocupaciones de hecho denotan por el contrario una situación de incertidumbre o precariedad. Las categorías se excluyen mutuamente dado que un alto % de EAPs en propiedad importa uno bajo de EAPs bajo contrato u ocupación de hecho. De allí que la matriz pueda funcionar a partir de la utilización de uno solo de los datos mientras que en la operativización de las variables se utilicen de manera desagregada.

14. Con base en los presupuestos antes referidos, la variable considera muy positivo las provincias con más del 75 % de EAPs en propiedad, positivo las que presentan entre un 74 % y un 50 % de EAPs en propiedad, negativo las que tienen entre un 49 % y un 25 % y muy negativo las que tienen de 24 % a 0 %.



## **2.1 Perfiles provinciales**

### **Variable Titulación de Tierras (Régimen de propiedad y tenencia de la tierra)**

#### **BUENOS AIRES**

Buenos Aires presenta un 59,54 % de EAPs en situación de propiedad, un 34,55 % bajo contrato y un bajo nivel de ocupación que alcanza al 1,95 %.

Integra el grupo de provincias que presentan un alto nivel de EAPS bajo régimen de contrato, aunque sin alcanzar los niveles de Córdoba y Santa Fe. Se destaca entre ellos el arrendamiento que utilizan el 25,71 % de las EAPs sumando a las que lo hacen de manera exclusiva y las que lo combinan con tierra en propiedad, frente a la aparcería y el contrato accidental que presenta valores muy bajos.

El requerimiento de considerar para Buenos Aires la expansión del riego integral superficial a nuevas áreas, que supone una inversión mayor que la del riego complementario, hace que deba prestarse mucha atención a la situación de propiedad de las áreas de expansión en tanto las EAPs en situación de contrato pueden importar dificultades para la articulación de la inversión y/o el repago de las mismas. Pero a la vez la nueva posibilidad que brinda el desarrollo de proyectos de riego integral podría desplazar el uso de la figura contractual hacia formas de EAPS en propiedad.

Al margen de ello debe considerarse -como en todas las provincias con alto nivel de EAPs en situación de contrato-, cómo y dónde se articula la inversión tanto pública como privada con el repago y poder de disposición de una persona distinta del propietario de la tierra.

#### **CATAMARCA**

Catamarca tiene el 81,10 % de EAPs en situación de propiedad. Se ubica junto con las provincias de Formosa, La Rioja, Mendoza, Misiones, San Luis, Santa Cruz y Tucumán que superan el 75% de EAPs en propiedad.

Esta situación de propiedad consolidada alcanza un nivel de seguridad bastante considerable desde el punto de vista de la variable titulación que pondera como muy positiva la seguridad del desarrollo de proyectos de ampliación de riego integral a nuevas áreas. Tanto desde el punto de vista de la seguridad en la inversión pública como de la predisposición del titular dominial a la inversión por el incremento en el valor inmobiliario y la posibilidad de amortización en el mediano y largo plazo.

#### **CÓRDOBA**

Córdoba presenta un 54 % de EAPs en situación de propiedad, un 39,75 % bajo contrato y muy bajos niveles de ocupación. El dato que destaca es evidentemente el alto nivel de EAPs bajo contrato, situación que solo comparte con Santa Fe en el concierto nacional.

Naturalmente el arrendamiento es el más utilizado con un 11,58 % de EAPs que lo hacen exclusivamente bajo esta figura y un notable 23, 22 % de EAPs que combinan propiedad con este tipo de contrato.

Esta circunstancia aparece en principio como negativa desde que la situación de contrato no genera grandes incentivos a la inversión que es generalmente hundida, ya que funciona en una lógica de corto y mediano plazo. La situación de la tenencia de la tierra en Córdoba introduce un factor de incertidumbre y una complejidad adicional para la evaluación de la inversión sobre todo cuando se trata de proyectos de riego integral cuya infraestructura resulta más costosa e impone la consideración de elementos secundarios como la capitalización de las EAPS, la estabilidad y el plazo de los contratos, la asunción del riego y la forma de acceso al financiamiento.

### **CORRIENTES**

Corrientes tiene un 70,37 % de EAPs en propiedad y un 10,64 % bajo contrato. Pero el dato más destacable en el concierto nacional es el del nivel de ocupación con permiso que alcanza al 17,73 %.

De ello se colige que si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado por la matriz, arroja un resultado positivo, los niveles de ocupación cercanos al 20 % son bastante altos y significativos.

Por ello habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de propiedad de la zona en que ha de implementarse el proyecto y el tipo de inversiones que llevará aparejadas. Máxime si se trata de inversiones en riego integral sobre nuevas áreas, dado que es probable que la frontera agrícola se expanda justamente sobre estas zonas en las que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato o transformado en propiedad.

### **CHACO**

La provincia de Chaco cuenta con un 67,69 % de EAPs en propiedad y un 11,24 % bajo contrato, de los cuales cabe poner de relieve que el 8,62 %, y a diferencia de lo que ocurre en las provincias con alto nivel de EAPs en contrato, no corresponde a arrendamiento sino a contratos accidentales de plazos de duración inferiores a los 3 años. De todas maneras el dato más destacable en el concierto nacional es el del nivel de ocupación con permiso que alcanza al 12,65 % y se eleva al 14,22 % si se considera también la ocupación sin permiso.

De ello se colige que si bien el las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado por la matriz arroja un resultado positivo, el porcentaje de EAPs con contratos accidentales y los niveles de ocupación cercanos al 15 % son bastante altos y significativos e introducen un factor de incertidumbre.

Por ello habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona en que ha de implementarse y el tipo de



inversiones que llevará aparejadas dado que es probable que la frontera agrícola se expanda justamente sobre las zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato o transformado en propiedad.

### **CHUBUT**

Chubut tiene un 70,03 % de EAPs en propiedad y un 6,06 % bajo contrato, de los cuales cabe poner de relieve que el 5,23 % corresponde a arrendamiento. El dato más destacable de la Provincia, es el del nivel de ocupación con permiso que alcanza al 19,44 % y se eleva al 22,33 % si se considera también la ocupación sin permiso.

De ello se colige que si bien el las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado en la matriz arroja un resultado positivo, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación de más del 20 % son bastante altos e introducen un factor de incertidumbre. El alto nivel de EAPs en situación precaria puede deberse a la convivencia de la actividad agrícola con la petrolera pero no constituye el mejor escenario para la expansión del riego integral.

Tratándose de inversiones en riego integral sobre nuevas áreas, habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona en que ha de implementarse y el tipo de inversiones que llevará aparejadas dado que es probable que la frontera agrícola se expanda justamente sobre las zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato o transformado en propiedad.

### **ENTRE RIOS**

Entre Ríos cuenta con un 69,56 % de EAPs en situación de propiedad, un 24,13 % bajo contrato de los cuales un 19,99 % corresponden al de tipo arrendamiento.

Entre Ríos integra el grupo de provincias que presentan un alto nivel de EAPS bajo régimen de contrato, aunque no alcanza los niveles de Córdoba y Santa Fe. Se destaca entre ellos el arrendamiento que alcanza prácticamente al 20 % de las EAPs sumando a las que lo utilizan de manera exclusiva y las que lo combinan con tierra en propiedad, frente a la aparcería y el contrato accidental que presenta valores muy bajos.

El requerimiento de considerar para Entre Ríos la expansión del riego integral superficial a nuevas áreas, que supone una inversión mayor que la del riego complementario, hace que deba prestarse mucha atención a la situación de propiedad de las áreas de expansión, en tanto las EAPs en situación de contrato pueden importar dificultades para la articulación de la inversión y/o el repago de las mismas. Pero a la vez la nueva posibilidad que brinda el desarrollo de proyectos de riego integral podría desplazar el uso de la figura contractual hacia EAPS en propiedad.

Al margen de ello debe considerarse -como en todas las provincias con alto nivel de EPAs en situación de contrato-, cómo y dónde se articula la inversión tanto pública

como privada con el repago y poder de disposición de una persona distinta del propietario de la tierra.

### **FORMOSA**

Formosa alcanza 77,96 % de EAPs en propiedad y un nivel de ocupación con permiso que alcanza al 13,43 % y se eleva al 16,48 % si se considera también la ocupación sin permiso.

Formosa combina altos niveles de EAPs en situación de propiedad con altos niveles en términos relativos de ocupación con permiso. Si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato ponderado por la matriz arroja un resultado muy positivo, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación de más del 15 % son bastante altos e introducen un factor de incertidumbre que debe considerarse al merituar la expansión del riego integral a nuevas áreas tanto como la implementación de riego complementario.

Por ello habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona y el tipo de inversiones que llevará aparejadas dado que es probable que la frontera agrícola se extienda justamente sobre aquellas zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato.

### **IUJUY**

Jujuy cuenta con un 59,20 % de EAPs en propiedad, un 23,69 % bajo contrato y un nivel de ocupación con permiso y sin permiso que alcanza al 13,58 %. De esta forma combina propiedad, contratos y ocupación de una manera bastante particular.

Si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluador en la matriz arroja un resultado positivo en general, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación cercano al 15 % parece bastante alto e introduce un factor de incertidumbre que debe considerarse al merituar la expansión del riego integral a nuevas áreas.

Por ello habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona y el tipo de inversiones que llevará aparejadas dado que es probable que la frontera agrícola se extienda justamente sobre aquellas zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato.

### **LA PAMPA**

La Pampa presenta un 59,31 % de EAPs en situación de propiedad, un 33,05 % bajo contrato. Así integra el grupo de provincias que presentan un alto nivel de EAPS bajo régimen de contrato, aunque no alcanza los niveles de Córdoba y Santa Fe. Se destaca

entre ellos el arrendamiento que alcanza el 30,77 % de las EAPs, excluyendo prácticamente a los de tipo aparcería y accidental que presentan valores muy bajos.

La expansión del riego integral a nuevas áreas, hace que deba prestarse mucha atención a la situación de propiedad de las áreas de expansión en tanto las EAPs en situación de contrato pueden importar dificultades para la articulación de la inversión y/o el repago de las mismas así como para evitar la obsolescencia de la infraestructura en caso de cambio de destino.

Al margen de ello debe considerarse -como en todas las provincias con alto nivel de EAPs en situación de contrato-, cómo y dónde se articula la inversión tanto pública como privada con el repago y poder de disposición de una persona distinta del propietario de la tierra.

Relacionar la situación de titularidad con las condiciones que se establecen para el otorgamiento de concesiones.

### **LA RIOJA**

La Rioja presenta en el contexto nacional una inmejorable situación de propiedad, que supera el 90% del la tierra favoreciendo la seguridad de la inversión en riego integral en áreas existentes.

Dada esta situación de propiedad que alcanza puntualmente el 90,68 % de las EAPs la inversión en La Rioja sobre áreas existentes alcanza un nivel de seguridad bastante considerable desde el punto de vista de la variable titulación que pondera como muy positiva la seguridad del desarrollo de proyectos en situaciones de propiedad. Ello considerando que el titular dominial estará más predispuesto a la inversión, tanto por el incremento en el valor inmobiliario, como por la posibilidad de amortización en el mediano y largo plazo.

### **MENDOZA**

Mendoza, junto con La Rioja, presenta en el contexto nacional una inmejorable situación de propiedad, que supera el 90% del la tierra que favoreciendo la seguridad en la inversión en riego en áreas existentes.

Dada esta situación de propiedad que alcanza puntualmente el 90,27 % de las EAPs la inversión en Mendoza sobre áreas existentes alcanza un nivel de seguridad muy alto desde el punto de vista de la variable titulación que pondera como muy positiva la seguridad del desarrollo de proyectos en este tipo de situaciones.

### **MISIONES**

Misiones tiene un 78,49 % de EAPs en propiedad y un nivel de ocupación con permiso que alcanza al 13,92 % y se eleva al 19,27 % si se considera también la ocupación sin permiso. De ello se deduce que un 5,04 % de las EAPs detentan una ocupación de

hecho sin permiso, lo que reviste el máximo grado de precariedad de la variable considerada.

La Provincia de Misiones combina altos niveles de EAPs en situación de propiedad con altos niveles en términos relativos de ocupación con y sin permiso. Si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado en la matriz arroja un resultado muy positivo, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación de prácticamente el 20 % son bastante altos e introducen un factor de incertidumbre.

Por ello habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona y el tipo de inversiones dado que es probable que la frontera agrícola se expanda justamente sobre las zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato o transformado en propiedad.

### **NEUQUÉN**

Neuquén presenta un 66,24 % de EAPs en propiedad y un nivel de ocupación con permiso que alcanza al 24,43 % y se eleva al 27,93 % si se considera también la ocupación sin permiso y otras formas.

La Provincia de Neuquén combina niveles de EAPs en situación de propiedad promedio para el país con altos niveles de ocupación con permiso en términos relativos. Si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado en la matriz arroja un resultado positivo, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación de prácticamente el 30 % son bastante altos e introducen un factor de incertidumbre.

El alto nivel de EAPs en situación precaria puede deberse a la convivencia de la actividad agrícola-ganadera en propiedades de grandes extensiones con límites indefinidos y/o en proceso de regularización.

Tratándose de inversiones en riego integral para nuevas áreas debe ponderarse con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona y el tipo de inversiones que llevará aparejadas la expansión del riego integral dado que es probable que la frontera agrícola se expanda justamente sobre las zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato o transformado en propiedad.

### **RÍO NEGRO**

Río Negro tiene un 74,87 % de EAPs en propiedad, un 10,22 % bajo contrato y un nivel de ocupación que alcanza al 12,78 %.

Río Negro combina altos niveles de EAPs en situación de propiedad con niveles medios EAPs en situación de ocupación en términos relativos. Si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado en la matriz arroja un resultado muy próximo al muy positivo, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación cerca del 15 % puede considerarse alto e introducen un factor de incertidumbre que debe tenerse en cuenta al merituar la expansión del riego integral a nuevas áreas.

Por ello habrá que ponderar con un mayor nivel de desagregación de la información o detalle la situación de titulación de la zona y el tipo de inversiones que llevará aparejadas dado que es probable que la frontera agrícola se extienda justamente sobre aquellas zonas que, por marginales, hasta el momento, la situación de ocupación no se ha formalizado en un contrato.

### **SALTA**

Salta cuenta con un 57,26 % de EAPs en propiedad, un 23,24 % bajo contrato y un nivel de ocupación que alcanza al 18,31 %, entre los que destaca un alto porcentaje de ocupación de hecho, 11,64 %, es decir sin permiso. De esta forma combina propiedad, contratos y ocupación de una manera bastante particular.

Si bien las EAPs en situación de propiedad, que es el dato evaluado en la matriz arroja un resultado positivo, el porcentaje de EAPs con niveles de ocupación cercano al 20 % es bastante alto. Sin embargo, ello debe evaluarse de manera diversa según se trate de inversión en áreas existentes o nuevas áreas. Si lo que se prevé es la inversión en áreas de riego integral existentes, es presumible que las mismas estén ubicadas en zonas con títulos de propiedad consolidados de donde la seguridad es mayor.

### **SAN JUAN**

San Juan aparece con un 67,13 % de EAPs en propiedad y un muy llamativo y aislado caso de 20,70 % de las EAPs sin discriminar el tipo de tenencia que detentan, sin que los demás valores presenten relevancia. Ese valor podría corresponder a las EAPs vinculadas a diferimientos impositivos.

La cantidad de EAPs en situación de propiedad, arroja un resultado positivo en principio sin que pueda ponderarse por falta de datos ese 20 % al que hacemos referencia. Con lo que si lo que se prevé es la inversión en áreas de riego integral ya existentes, es presumible que las mismas estén ubicadas en zonas con títulos de propiedad consolidados donde la seguridad es más alta.

### **SAN LUIS**

San Luis con el 85,29 % de EAPs en situación de propiedad se ubica junto con las provincias de Catamarca, Formosa, La Rioja, Mendoza, Misiones, San Luis, Santa Cruz y Tucumán que superan el 75% de EAPs en propiedad.

Esta situación de propiedad consolidada alcanza un nivel de seguridad bastante considerable desde el punto de vista de la variable titulación que evalúa como muy positiva la seguridad del desarrollo de proyectos de ampliación de riego integral a nuevas áreas. Tanto desde el punto de vista de la seguridad en la inversión pública como de la predisposición del titular dominial a la inversión por el incremento en el valor inmobiliario y la posibilidad de amortización en el mediano y largo plazo.

## **SANTA CRUZ**

Santa Cruz con el 88,24 % de EAPs en situación de propiedad se ubica junto con las provincias de Catamarca, Formosa, La Rioja, Mendoza, Misiones, San Luis, y Tucumán que superan el 75% de EAPs en propiedad.

Esta situación de propiedad consolidada alcanza un nivel de seguridad bastante considerable desde el punto de vista de la variable titulación que evalúa como muy positiva la seguridad que presenta el desarrollo de proyectos de ampliación de riego integral y complementario a nuevas áreas. Tanto desde el punto de vista de la seguridad en la inversión pública como de la predisposición del titular dominial a la inversión por el incremento en el valor inmobiliario y/o la posibilidad de amortización en el mediano y largo plazo.

## **SANTA FE**

Santa Fe cuenta con un 50,05 % de EAPs en situación de propiedad, un 43,43 % bajo contrato y bajos niveles de ocupación. El dato que destaca es evidentemente el alto nivel de EAPs bajo contrato.

Al igual que Córdoba en el caso de Santa Fe el arrendamiento es el más utilizado con un 9,46 % de EAPs que lo hacen exclusivamente bajo esta figura y un notable 20,65 % de EAPs que combinan propiedad con este tipo de contrato.

Este alto nivel de EAPs en situación de contrato aparece en principio como negativa desde que la situación no genera grandes incentivos a una inversión que es generalmente hundida y funciona en una lógica de mercado de corto y mediano plazo.

Santa Fe, junto con Córdoba, es la Provincia con más alto nivel de EAPs bajo contrato del país, lo que evidencia el cambio de la forma de producción en curso en las provincias pampeanas y referida sobre todo a cultivos susceptibles de riego complementario.

Esta situación en que propietario y explotador son distintos, introduce un factor de incertidumbre y una complejidad adicional para la evaluación de una inversión que aunque en el caso del riego complementario no es tan elevada como en el del superficial, debe contemplar una dinámica económica y ciclos determinados en gran medida por los precios internacionales. De allí que se impone la consideración de elementos secundarios como la capitalización de las EAPS, la estabilidad y el plazo de los contratos, la asunción del riego y la toma de acceso al financiamiento.

## **SANTIAGO DEL ESTERO**

Santiago del Estero tiene un 72,21 % de EAPs en propiedad y un nivel de ocupación que alcanza al 15,49 %, de los cuales el 6,4 % son EAPs en situación de hecho. A este cuadro de situación debe agregarse que 6 % de las EAPs no discrimina forma de tenencia en el Censo.

Esta Provincia combina altos niveles de EAPs en situación de propiedad con altos niveles en términos relativos de ocupación con y sin permiso. Sin embargo, ello debe evaluarse de manera diversa según se trate de inversión en riego integral sobre áreas existentes o nuevas. Si lo que se prevé es la inversión en riego integral sobre áreas existentes, es presumible que las mismas estén ubicadas en zonas con títulos de propiedad consolidados de donde la seguridad por tanto es mayor.

### **TUCUMÁN**

Tucumán presenta el 78,52 % de las EAPs en situación de propiedad, el 14,74 % bajo contrato y el 4,71 % en situación de ocupación.

La situación de Tucumán no aparece tan clara como la de Mendoza o la Rioja que tienen más del 90 % de EAPs en propiedad, pero es igualmente muy positiva por superar el 75%.

El casi 15 % de EAPs bajo contrato es un dato a considerar, aunque el 10% corresponde al tipo arrendamiento, es decir con una duración de más de 3 años, lo que configura una situación de mayor seguridad y predisposición a la inversión respecto de otros contratos como el de tipo accidental, de menos de tres años, que predomina en otras partes del país aportando un mayor grado de incertidumbre.

El perfil de Tucumán, con particular foco en la inversión en riego integral en áreas existentes, puede calificarse como muy positivo atento el alto porcentaje de EAPs en propiedad, el bajo porcentaje de EAPs en situación de contrato, sobre todo del tipo arrendamiento y los insignificantes valores de EAPs en situación de ocupación.