

PROYECTO DE LEY

Ley Provincial de Recomposición Territorial por Alta Concentración Dominial Rural de Titularidad Extranjera

Provincia de Misiones

Borrador para debate público y legislativo

Agosto de 2026

Autor de la propuesta: Dr. Héctor Julio Franco

PROYECTO DE LEY

LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE LA PROVINCIA DE MISIONES SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

TÍTULO I - OBJETO, FINALIDAD Y PRINCIPIOS

Artículo 1 - Objeto. Créase el Régimen Provincial de Recomposición Territorial por Alta Concentración Dominial Rural de Titularidad Extranjera, destinado a compensar los efectos territoriales, urbanos, habitacionales, productivos, ambientales, industriales y fiscales derivados de situaciones actuales de concentración extraordinaria de tierras rurales bajo titularidad, posesión o control directo o indirecto de personas humanas o jurídicas extranjeras, o grupos económicos de control extranjero, en municipios de la Provincia de Misiones.

Artículo 2 - Finalidad. La presente ley tiene por finalidad: a) promover el desarrollo territorial equilibrado de los municipios afectados; b) recomponer capacidades locales de expansión urbana, acceso al suelo, vivienda, producción, infraestructura, caminos rurales, turismo y desarrollo industrial; c) fortalecer bancos de tierras provinciales y municipales; d) compensar externalidades territoriales generadas por la concentración dominial rural extraordinaria; e) preservar la función social de la propiedad; f) promover la equidad fiscal territorial; g) asegurar que las situaciones de concentración dominial rural de titularidad extranjera contribuyan proporcionalmente al desarrollo de las comunidades locales en cuyo territorio se verifican.

Artículo 3 - Naturaleza del régimen. El régimen creado por la presente ley no tiene carácter sancionatorio, confiscatorio ni expropiatorio. No declara la nulidad de actos jurídicos de adquisición, transferencia, posesión o dominio celebrados con anterioridad a la vigencia de la Ley Nacional N.º 26.737, ni afecta derechos adquiridos válidamente constituidos. Su objeto es regular los efectos actuales y permanentes derivados de la alta concentración dominial rural de titularidad o control extranjero.

Artículo 4 - Principios rectores. La interpretación y aplicación de la presente ley se regirá por los siguientes principios: generalidad, igualdad ante las cargas públicas, proporcionalidad, progresividad, razonabilidad, no confiscatoriedad, función social de la propiedad, recomposición territorial, afectación específica de los recursos, transparencia, cooperación entre Provincia y municipios, respeto de los derechos adquiridos y seguridad jurídica.

TÍTULO II - DEFINICIONES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 5 - Tierras rurales. A los fines de la presente ley, se consideran tierras rurales los predios ubicados fuera del ejido urbano municipal, cualquiera sea su destino, uso, explotación o afectación económica, incluyendo actividades agropecuarias, forestales, turísticas, ambientales, industriales, extractivas o de reserva.

Artículo 6 - Titularidad o control extranjero. Se considera titularidad o control extranjero toda situación de dominio, condominio, posesión, tenencia, control societario, control fiduciario, control indirecto o beneficiario final que encuadre sustancialmente en los supuestos previstos por la Ley Nacional N.º 26.737, sus normas complementarias o las que en el futuro la reemplacen. Quedan comprendidas las personas humanas extranjeras; personas jurídicas constituidas en el país o en el extranjero cuyo capital, votos, control efectivo o voluntad social mayoritaria pertenezca a personas extranjeras; sociedades controladas, vinculadas o participadas por sociedades extranjeras; fideicomisos con fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios o fideicomisarios extranjeros o bajo control extranjero; agrupamientos empresarios, contratos asociativos o estructuras equivalentes; y toda interposición de personas humanas o jurídicas nacionales que encubra control extranjero real.

Artículo 7 - Grupo económico. A los efectos de esta ley, se considera grupo económico al conjunto de personas humanas o jurídicas que, aun bajo distintas denominaciones, formas societarias, vehículos

contractuales, fideicomisos, controladas, vinculadas o relacionadas, actúen bajo una dirección común, control común, beneficiario final común o unidad sustancial de decisión económica.

Artículo 8 - Alta concentración dominial rural. Existe alta concentración dominial rural de titularidad extranjera cuando una persona humana, persona jurídica o grupo económico de control extranjero sea titular, poseedor, tenedor, controlador directo o indirecto, o beneficiario final de tierras rurales que, en conjunto, superen el quince por ciento (15%) de la superficie rural de un municipio de la Provincia de Misiones.

Artículo 9 - Superficie excedente. Se considera superficie excedente aquella superficie rural bajo titularidad, posesión o control extranjero que supere el quince por ciento (15%) de la superficie rural del municipio respectivo. La contribución creada por la presente ley recaerá exclusivamente sobre dicha superficie excedente.

Artículo 10 - Municipio afectado. Se considera municipio afectado aquel en cuyo territorio se configure una situación de alta concentración dominial rural de titularidad extranjera conforme los parámetros establecidos en la presente ley. Cuando los inmuebles alcanzados se encuentren ubicados en más de un municipio, la determinación, liquidación y asignación de recursos se efectuará en proporción a la superficie excedente ubicada en cada jurisdicción municipal.

TÍTULO III - REGISTRO Y DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 11 - Registro Provincial. Créase el Registro Provincial de Alta Concentración Dominial Rural de Titularidad Extranjera, en el ámbito de la autoridad de aplicación. El Registro tendrá por objeto identificar, relevar, sistematizar y actualizar la información dominial, catastral, societaria, fiduciaria, tributaria y territorial necesaria para la aplicación de la presente ley.

Artículo 12 - Información obligatoria. Deberán remitir información a la autoridad de aplicación la Dirección General de Catastro, el Registro de la Propiedad Inmueble, la Agencia Tributaria Misiones, la Dirección de Personas Jurídicas u organismo competente, los municipios, los organismos ambientales, forestales, productivos y territoriales de la Provincia, y todo otro organismo público provincial con información relevante.

Artículo 13 - Declaración de municipio afectado. La autoridad de aplicación declarará la existencia de un municipio afectado mediante resolución fundada, previo informe técnico que determine: superficie rural total del municipio; superficie rural bajo titularidad, posesión o control del sujeto alcanzado; superficie excedente; identificación dominial y catastral de los inmuebles involucrados; estructura de titularidad o control extranjero; e impacto territorial, urbano, productivo, ambiental, habitacional o fiscal derivado de la concentración.

Artículo 14 - Revisión periódica. La condición de municipio afectado y la superficie excedente deberán revisarse al menos una vez cada dos (2) años, sin perjuicio de las actualizaciones que correspondan por transferencias, subdivisiones, fusiones, reorganizaciones societarias, cambios de control, alteraciones catastrales o modificaciones de ejidos municipales.

TÍTULO IV - CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PROVINCIAL DE RECOMPOSICIÓN TERRITORIAL

Artículo 15 - Creación. Créase la Contribución Especial Provincial de Recomposición Territorial por Alta Concentración Dominial Rural de Titularidad Extranjera. La contribución tendrá carácter provincial, obligatorio, anual, progresivo y de afectación específica. No integrará rentas generales ni la masa ordinaria de coparticipación municipal, quedando afectada exclusivamente al Fondo Provincial de Recomposición Territorial y Desarrollo Local creado por la presente ley.

Artículo 16 - Hecho imponible. Constituye hecho imponible de la contribución la titularidad, posesión, tenencia, control directo o indirecto, o beneficio final sobre tierras rurales ubicadas en la Provincia de Misiones por parte de personas humanas, jurídicas o grupos económicos de control extranjero, cuando dicha superficie supere el quince por ciento (15%) de la superficie rural de un municipio.

Artículo 17 - Sujetos obligados. Son sujetos obligados al pago de la contribución las personas humanas extranjeras, personas jurídicas extranjeras, personas jurídicas nacionales bajo control extranjero, grupos económicos de control extranjero, fideicomisos utilizados como vehículos de titularidad, posesión o control, y beneficiarios finales de estructuras jurídicas que permitan ejercer dominio, posesión o control sobre tierras rurales. Cuando existan sociedades vinculadas, controlantes, controladas, fideicomisos, interposición de personas o estructuras de control común, la obligación será solidaria entre los integrantes del grupo económico en la medida de su participación o control efectivo.

Artículo 18 - Base imponible. La base imponible estará constituida por la porción del Impuesto Inmobiliario Rural provincial correspondiente a la superficie excedente del sujeto alcanzado en cada municipio afectado. A tales efectos, la autoridad de aplicación determinará la superficie rural total bajo titularidad, posesión o control del sujeto obligado en el municipio; la superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie rural municipal; la superficie excedente; la proporción que la superficie excedente representa sobre el total de tierras rurales del sujeto obligado en ese municipio; y el impuesto inmobiliario rural provincial atribuible proporcionalmente a la superficie excedente.

Artículo 19 - Fórmula de determinación. La contribución anual se determinará conforme la siguiente fórmula: Contribución = IIRPE x CCR, donde IIRPE es el Impuesto Inmobiliario Rural Provincial atribuible a la superficie excedente, y CCR es el Coeficiente de Concentración y Recomposición determinado conforme la escala progresiva del artículo siguiente.

Artículo 20 - Escala progresiva. El Coeficiente de Concentración y Recomposición será el siguiente: a) cuando la concentración supere el 15% y hasta el 25% de la superficie rural municipal: 1,00; b) cuando supere el 25% y hasta el 50%: 2,00; c) cuando supere el 50% y hasta el 66,66%: 3,00; d) cuando supere el 66,66%: 4,00. La Ley Impositiva Anual podrá actualizar los coeficientes, establecer mínimos por hectárea excedente y fijar topes de razonabilidad, respetando los principios de proporcionalidad, progresividad y no confiscatoriedad.

Artículo 21 - Mínimo especial. La Ley Impositiva Anual establecerá un mínimo anual por hectárea excedente, aplicable cuando la base resultante del Impuesto Inmobiliario Rural sea manifiestamente insuficiente para cumplir la finalidad recompositiva de la presente ley. El mínimo anual por hectárea excedente deberá ser razonable, proporcional, progresivo y fundado en informes técnicos de impacto fiscal, territorial y productivo.

Artículo 22 - No superposición. La contribución creada por la presente ley no sustituye ni absorbe el Impuesto Inmobiliario Rural, tasas municipales, contribuciones por mejoras, cánones, derechos, tasas ambientales, forestales o cualquier otro tributo legalmente establecido. La autoridad de aplicación deberá evitar la superposición de gravámenes de igual naturaleza y categoría sobre idéntica base imponible.

Artículo 23 - Período fiscal. La contribución será anual y se devengará el 1 de enero de cada año fiscal, o desde la fecha en que se configure el hecho imponible si este ocurriere con posterioridad.

Artículo 24 - Liquidación y percepción. La liquidación, fiscalización, percepción, determinación de oficio, ejecución y régimen sancionatorio estarán a cargo de la Agencia Tributaria Misiones o del organismo que en el futuro la reemplace, conforme las disposiciones del Código Fiscal provincial y las normas reglamentarias.

Artículo 25 - Pago en dinero o recomposición equivalente. El sujeto obligado podrá solicitar la cancelación total o parcial de la contribución mediante mecanismos de recomposición territorial equivalente, conforme lo previsto en la presente ley.

TÍTULO V - FONDO PROVINCIAL DE RECOMPOSICIÓN TERRITORIAL Y DESARROLLO LOCAL

Artículo 26 - Creación del Fondo. Créase el Fondo Provincial de Recomposición Territorial y Desarrollo Local, con afectación específica, destinado a financiar programas, obras, proyectos y acciones de recomposición territorial en municipios afectados por alta concentración dominial rural de titularidad extranjera.

Artículo 27 - Recursos del Fondo. El Fondo estará integrado por lo recaudado por la Contribución Especial Provincial de Recomposición Territorial; aportes del Tesoro Provincial; recursos específicos asignados por la Ley de Presupuesto; fondos nacionales o internacionales con destino compatible; donaciones, legados y aportes; recursos provenientes de convenios de recomposición territorial; producido de sanciones, intereses o accesorios vinculados a la presente ley; y todo otro recurso que se le asigne legalmente.

Artículo 28 - Distribución de los recursos. Los recursos recaudados por la contribución creada por la presente ley se distribuirán del siguiente modo: a) ochenta y cinco por ciento (85%) a la subcuenta del municipio afectado en cuyo territorio se origine la obligación tributaria; b) diez por ciento (10%) a programas provinciales complementarios de infraestructura territorial, planificación, catastro, bancos de tierras, desarrollo productivo, ambiental y urbano vinculados a municipios afectados; c) cinco por ciento (5%) a gastos de administración, fiscalización, registración, estudios técnicos, auditoría, mensura, control dominial, catastral, societario y ambiental del régimen.

Artículo 29 - Subcuentas municipales. El Fondo funcionará con subcuentas específicas por cada municipio afectado. Los recursos asignados a cada subcuenta solo podrán aplicarse a proyectos, programas, obras o acciones ubicados en el municipio que originó la obligación tributaria, salvo convenio expreso entre municipios afectados y aprobación de la autoridad de aplicación.

Artículo 30 - Plazo de reserva. Los recursos asignados a cada subcuenta municipal no perderán su afectación por el transcurso del ejercicio fiscal. Si el municipio afectado no presentare proyectos ejecutables dentro del plazo de doce (12) meses desde la acreditación de los fondos, la autoridad de aplicación podrá formular proyectos provinciales substitutivos dentro de la misma jurisdicción municipal, respetando la finalidad de recomposición territorial local.

Artículo 31 - Destinos autorizados. Los recursos del Fondo podrán aplicarse exclusivamente a adquisición de tierras para bancos de tierras; lotes con servicios; vivienda; parques industriales, logísticos o productivos; agricultura familiar, chacras productivas y colonias rurales; caminos rurales; apertura de trazas y servidumbres de paso; infraestructura turística; acceso público a ríos, arroyos, lagos, caminos y corredores naturales; mensura, urbanización, regularización dominial y ordenamiento territorial; prevención y combate de incendios; infraestructura ambiental, restauración, conservación y corredores biológicos; planes de desarrollo territorial y planes de uso del suelo; obras de agua, energía, conectividad, saneamiento y equipamiento comunitario; y otros programas aprobados que guarden relación directa con la recomposición territorial del municipio afectado.

Artículo 32 - Prohibición de destino a gasto corriente. Los recursos del Fondo no podrán destinarse al pago de sueldos, dietas, gastos corrientes ordinarios, publicidad institucional, servicios administrativos generales, cancelación de deuda flotante, gastos políticos ni transferencias sin destino específico.

TÍTULO VI - PLAN LOCAL DE RECOMPOSICIÓN TERRITORIAL

Artículo 33 - Plan Local. Para acceder a los recursos de su subcuenta, cada municipio afectado deberá aprobar y presentar ante la autoridad de aplicación un Plan Local de Recomposición Territorial.

Artículo 34 - Contenido mínimo. El Plan Local deberá contener diagnóstico territorial; identificación de déficits urbanos, habitacionales, productivos, industriales, turísticos, ambientales y de conectividad; nómina de proyectos prioritarios; presupuesto estimado; cronograma de ejecución; indicadores de

resultado; mecanismos de participación ciudadana; informe de impacto territorial; dictamen técnico municipal; y ordenanza de aprobación.

Artículo 35 - Participación pública. El municipio afectado deberá garantizar instancia de consulta pública previa a la aprobación del Plan Local, con participación de vecinos, productores, organizaciones sociales, entidades empresarias, cooperativas, instituciones educativas, comunidades locales y actores territoriales relevantes.

TÍTULO VII - CONVENIOS DE RECOMPOSICIÓN TERRITORIAL

Artículo 36 - Convenios. Los sujetos obligados podrán celebrar con la Provincia y el municipio afectado Convenios de Recomposición Territorial, destinados a cancelar total o parcialmente la contribución mediante prestaciones equivalentes.

Artículo 37 - Modalidades. Los Convenios de Recomposición Territorial podrán incluir cesión voluntaria de tierras; donación con cargo; venta preferente al Estado provincial o municipal; transferencia de inmuebles para bancos de tierras; afectación de inmuebles a parques industriales, lotes con servicios, viviendas o agricultura familiar; constitución de servidumbres de paso; apertura o mantenimiento de caminos públicos; obras de infraestructura territorial; obras de prevención y combate de incendios; infraestructura turística o ambiental; proyectos de restauración, conservación o compensación ambiental; y financiamiento de mensuras, urbanización, regularización dominial o planificación territorial.

Artículo 38 - Valuación. Las prestaciones en especie u obras ofrecidas por el sujeto obligado serán valuadas por la autoridad de aplicación con intervención de los organismos técnicos competentes. La valuación deberá ser fundada, pública, objetiva y verificable.

Artículo 39 - Límite de compensación. Los Convenios de Recomposición Territorial podrán compensar hasta el cien por ciento (100%) de la contribución anual, siempre que las prestaciones comprometidas guarden relación directa con los fines de la presente ley y sean aprobadas por la autoridad de aplicación y el municipio afectado.

Artículo 40 - Incumplimiento. El incumplimiento total o parcial del Convenio de Recomposición Territorial producirá la caducidad de los beneficios de compensación otorgados, renaciendo la obligación tributaria original con más intereses, accesorios y sanciones correspondientes.

TÍTULO VIII - ADHESIÓN Y FACULTADES MUNICIPALES

Artículo 41 - Adhesión municipal. Los municipios de la Provincia podrán adherir al presente régimen mediante ordenanza. La adhesión habilitará la participación en el Fondo, la presentación de Planes Locales, la celebración de convenios de recomposición territorial y la percepción de los recursos asignados a su subcuenta.

Artículo 42 - Instrumentos municipales complementarios. Los municipios adheridos podrán establecer, mediante ordenanza, instrumentos locales complementarios, tales como contribuciones especiales por obras de recomposición territorial; tasas por servicios territoriales efectivamente prestados o puestos a disposición; tasas por conservación y mantenimiento de caminos rurales; tasas por fiscalización territorial, catastral, ambiental o forestal local; contribuciones de mejoras; registros municipales de grandes inmuebles rurales; bancos municipales de tierras; y convenios urbanísticos o territoriales. Dichos instrumentos deberán respetar los principios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad, no confiscatoriedad y efectiva vinculación con servicios, obras, beneficios o finalidades territoriales concretas.

Artículo 43 - Coordinación tributaria. La Provincia y los municipios deberán coordinar la aplicación de los instrumentos previstos en la presente ley a fin de evitar superposición de gravámenes de igual naturaleza y categoría sobre una misma base imponible.

TÍTULO IX - DERECHO DE INFORMACIÓN Y CONTROL

Artículo 44 - Declaración jurada. Los sujetos alcanzados deberán presentar anualmente ante la autoridad de aplicación una declaración jurada que contenga identificación de inmuebles rurales bajo titularidad, posesión, tenencia o control; nomenclatura catastral; superficie; municipio y departamento; destino o uso del inmueble; estructura societaria; beneficiarios finales; fideicomisos, contratos asociativos, controladas o vinculadas; y modificaciones producidas durante el ejercicio.

Artículo 45 - Deber de colaboración. Los escribanos, registros públicos, organismos catastrales, organismos tributarios, municipios, personas jurídicas y sujetos obligados deberán colaborar con la autoridad de aplicación para identificar situaciones de control extranjero directo o indirecto sobre tierras rurales.

Artículo 46 - Sanciones. La omisión, falsedad, ocultamiento, simulación, interposición de personas, resistencia a la fiscalización o incumplimiento de los deberes de información dará lugar a las sanciones previstas en el Código Fiscal provincial, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales que pudieren corresponder.

TÍTULO X - TRANSPARENCIA, CONTROL Y AUDITORÍA

Artículo 47 - Publicidad. La autoridad de aplicación deberá publicar anualmente los municipios declarados afectados; superficie rural total de cada municipio afectado; superficie alcanzada por el régimen; superficie excedente; montos recaudados; recursos asignados a cada subcuenta municipal; proyectos financiados; grado de avance físico y financiero; y convenios de recomposición territorial celebrados. La publicación deberá respetar la normativa vigente sobre secreto fiscal, datos personales e información protegida.

Artículo 48 - Auditoría. El Fondo estará sujeto al control del Tribunal de Cuentas de la Provincia, sin perjuicio de los mecanismos de auditoría interna y externa que establezca la reglamentación.

Artículo 49 - Informe legislativo. El Poder Ejecutivo deberá remitir anualmente a la Cámara de Representantes un informe detallado sobre la aplicación de la presente ley, la recaudación obtenida, los municipios beneficiados, los proyectos financiados y los resultados alcanzados.

TÍTULO XI - AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 50 - Autoridad de aplicación. Será autoridad de aplicación el Ministerio de Hacienda, Finanzas, Obras y Servicios Públicos, o el organismo que en el futuro lo reemplace, con intervención de la Agencia Tributaria Misiones, la Dirección General de Catastro, el Registro de la Propiedad Inmueble y los organismos provinciales con competencia en materia de ambiente, tierras, bosques, producción, municipios y desarrollo territorial.

Artículo 51 - Facultades. La autoridad de aplicación tendrá facultades para reglamentar aspectos operativos del régimen; determinar municipios afectados; administrar el Registro Provincial; liquidar, fiscalizar y percibir la contribución; administrar el Fondo; aprobar Planes Locales; aprobar Convenios de Recomposición Territorial; requerir información; dictar normas complementarias; y celebrar convenios con municipios, Nación, organismos internacionales, universidades, entes técnicos y sujetos obligados.

TÍTULO XII - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 52 - Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro del plazo de ciento ochenta (180) días desde su publicación.

Artículo 53 - Relevamiento inicial. Dentro del plazo de doscientos cuarenta (240) días desde la entrada en vigencia de la presente ley, la autoridad de aplicación deberá realizar el relevamiento inicial de municipios con posible alta concentración dominial rural de titularidad extranjera.

Artículo 54 - Primera liquidación. La primera liquidación de la contribución se practicará en el ejercicio fiscal siguiente al de la reglamentación de la presente ley, salvo que la Ley Impositiva Anual establezca una fecha anterior.

Artículo 55 - Adecuación presupuestaria. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las adecuaciones presupuestarias necesarias para la implementación de la presente ley.

Artículo 56 - Cláusula de resguardo. La presente ley no limita las competencias nacionales derivadas de la Ley Nacional N.º 26.737, ni impide la denuncia, investigación o impugnación de actos jurídicos posteriores a su vigencia que pudieren haber sido celebrados en infracción a dicho régimen.

Artículo 57 - Comuníquese al Poder Ejecutivo. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

I. Finalidad del proyecto

El presente proyecto propone crear un régimen provincial general, objetivo y no discriminatorio destinado a atender una problemática territorial específica: la existencia de municipios en los cuales una persona, empresa o grupo económico de titularidad o control extranjero concentra una porción extraordinaria del territorio rural. No se trata de revisar la validez de adquisiciones históricas ni de afectar derechos adquiridos. La propuesta parte de una premisa de prudencia jurídica: muchas concentraciones dominiales pueden haberse consolidado antes de la vigencia de la Ley Nacional N.º 26.737. Por lo tanto, la respuesta provincial no debe ser retroactiva ni confiscatoria. El objeto es regular y compensar los efectos actuales que esas concentraciones producen sobre el desarrollo local.

II. Fundamento constitucional provincial

La Constitución de la Provincia de Misiones reconoce la inviolabilidad de la propiedad, pero también su función social. Asimismo, orienta la actuación estatal hacia la colonización, el acceso a la tierra, la protección del bosque, el fortalecimiento de la economía agraria y la función económico-social de los impuestos y contribuciones. El proyecto adopta una técnica legislativa cuidadosa: no crea una tasa municipal genérica ni un simple adicional inmobiliario ordinario, sino una contribución especial provincial con afectación específica, fundada en una situación objetiva de concentración territorial y dirigida a financiar recomposición territorial en el municipio afectado.

III. Relación con la Ley Nacional N.º 26.737

La Ley Nacional N.º 26.737 rige sobre tierras rurales en todo el territorio argentino, alcanza a personas físicas y jurídicas que posean tierras rurales para usos agropecuarios, forestales, turísticos u otros, y establece el límite del quince por ciento (15%) para la titularidad o posesión extranjera de tierras rurales. Ese límite se computa no solo respecto del territorio nacional, sino también de la provincia, municipio o entidad administrativa equivalente. El proyecto toma ese umbral como parámetro objetivo, no para declarar nulidades ni para imponer desinversión, sino para determinar cuándo existe una situación de concentración territorial extraordinaria que justifica una contribución de recomposición.

IV. Justificación fiscal y territorial

El caso de Puerto Libertad muestra el problema estructural. Según el Balance General 2025 de la Municipalidad de Libertad, el total recaudado municipal fue de \$4.355.799.415,85, sobre un cálculo total de recursos de \$5.011.085.000. En ese mismo ejercicio, la Tasa General de Inmuebles recaudó \$193.720.068,45. Esto implica que la totalidad de la tasa inmobiliaria municipal representó aproximadamente 3,87% del presupuesto calculado y 4,45% de la recaudación efectiva total. El dato demuestra que el régimen fiscal inmobiliario ordinario puede resultar insuficiente para compensar situaciones en las cuales una sola empresa o grupo económico ocupa una porción sustancial del territorio municipal.

V. Por qué no una tasa municipal

Una tasa municipal exige una prestación estatal concreta, efectiva o potencial, relativamente individualizable. Si se pretendiera cobrar una tasa por concentración territorial sin vincularla a un servicio específico, la figura podría ser judicialmente cuestionada. Por eso el proyecto no descarta herramientas municipales, pero las ubica como complementarias: tasas por caminos rurales, fiscalización territorial, catastro, prevención de incendios, servicios ambientales o contribuciones por mejoras. La herramienta principal debe ser provincial, general y de afectación específica.

VI. Por qué no un impuesto inmobiliario adicional común

Si se creara un simple adicional al Impuesto Inmobiliario Rural, el producido podría diluirse en rentas generales o en el régimen ordinario de coparticipación municipal. Eso desnaturalizaría la finalidad reparadora. La solución propuesta es crear un Fondo Provincial de Recomposición Territorial y

Desarrollo Local, con subcuentas por municipio afectado. El proyecto dispone que el ochenta y cinco por ciento (85%) de lo recaudado se destine a la subcuenta del municipio donde se origina la obligación tributaria.

VII. Destino específico

El Fondo se orienta a recomponer el impacto territorial estructural: banco de tierras, lotes con servicios, viviendas, caminos rurales, parque industrial, agricultura familiar, regularización dominial, infraestructura turística, accesos públicos, conservación ambiental y planificación territorial. Esto es fundamental para la razonabilidad constitucional del régimen. La contribución no se cobra para financiar gasto corriente, sino para corregir una externalidad concreta: la pérdida de capacidad territorial de desarrollo local.

VIII. Mecanismo de recomposición equivalente

El proyecto incorpora una herramienta de negociación: el sujeto obligado puede cancelar total o parcialmente la contribución mediante convenios de recomposición territorial. Esto permite que, en lugar de pagar exclusivamente dinero, pueda ceder tierras, vender con preferencia al Estado, constituir servidumbres, abrir caminos, financiar infraestructura, donar inmuebles con cargo o aportar tierras para vivienda, producción, ambiente o parque industrial. Este mecanismo reduce la litigiosidad y transforma el conflicto tributario en una oportunidad de recomposición territorial real.

IX. Carácter general y no discriminatorio

El proyecto no nombra a ninguna empresa ni a ningún municipio. Se aplica a cualquier persona humana, jurídica o grupo económico de control extranjero que supere el umbral objetivo del quince por ciento (15%) de tierras rurales en un municipio misionero. Aunque en los hechos pueda alcanzar principalmente a grandes concentraciones existentes, su redacción es general, abstracta, objetiva y fundada en parámetros reconocidos por el derecho nacional.

X. Conclusión

La concentración extraordinaria de tierras rurales de titularidad o control extranjero, aun cuando provenga de adquisiciones anteriores a la Ley N.º 26.737, puede producir efectos actuales graves sobre municipios pequeños: imposibilidad de expansión urbana, escasez de suelo para vivienda, ausencia de tierra para parque industrial, limitaciones a la agricultura familiar, fragmentación territorial, dependencia económica y baja capacidad fiscal local. Este proyecto no propone desconocer derechos adquiridos ni expropiar sin indemnización. Propone que quien concentra una porción extraordinaria del territorio rural de un municipio contribuya proporcionalmente a recomponer las capacidades territoriales, urbanas, productivas y ambientales de la comunidad afectada.

Nota final

Este documento es un borrador de trabajo para debate público, técnico y legislativo. Requiere revisión final de técnica legislativa, consistencia con la Ley Impositiva Anual, Código Fiscal provincial, régimen de coparticipación municipal y normas vigentes al momento de su eventual presentación parlamentaria.