



El NOA al rojo vivo: cómo avanza la extranjerización de la tierra en Salta, Jujuy y Tucumán y qué consecuencias genera en el territorio

Por Pablo Volkind, Matías Oberlin Molina, Julieta Caggiano, Gabriela Elias, Micaela Medero Larrosa, Maia Sol Ilutovich, Thomás Artopoulos

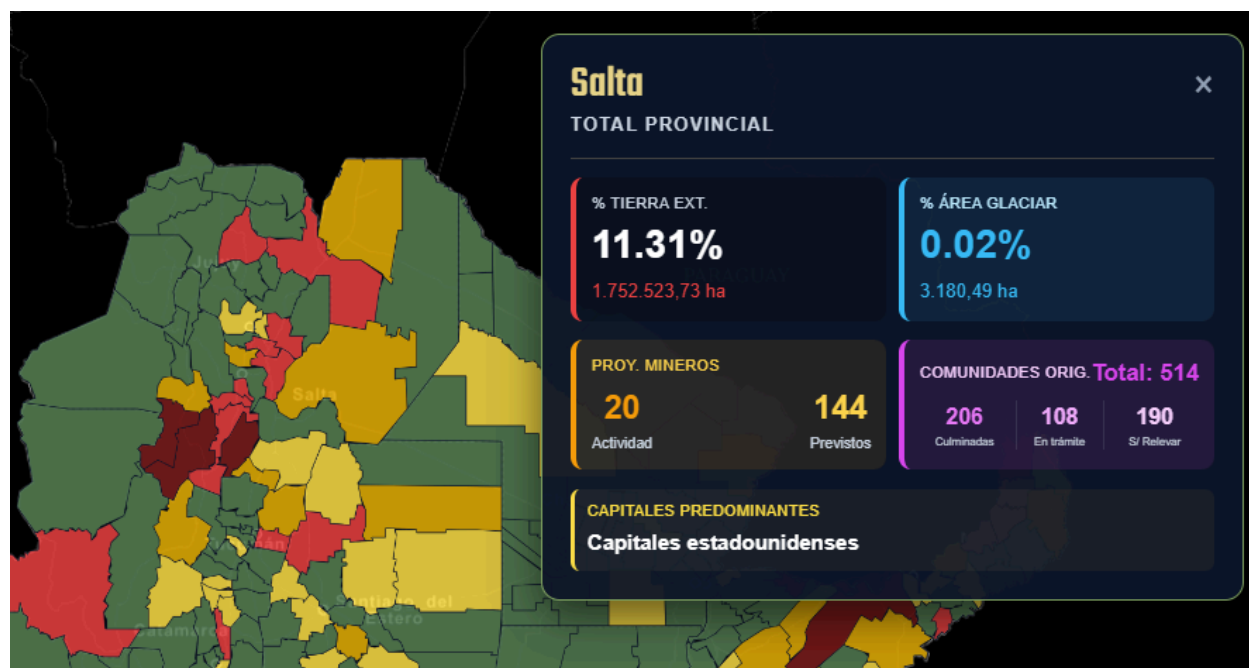
Trece departamentos del NOA alcanzan o superan el límite del 15% que fija la Ley de Tierras Rurales para la propiedad extranjera. Litio, tierras raras, agua de glaciares, viñedos y tierras agrícolas concentran el interés de capitales estadounidenses, europeos y, cada vez más, chinos, que en lugar de comprar prefieren concesionar y alquilar por décadas.

En Salta, Jujuy y Tucumán la tierra rural viene cambiando de manos desde hace años, pero el proceso se aceleró en un contexto que combina la disputa geopolítica a escala mundial por los minerales críticos, el nuevo Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI) y una ofensiva legislativa del Gobierno nacional que busca modificar las leyes de Tierras, Barrios Populares, Manejo del Fuego y Expropiaciones. Según datos del Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) que sistematizamos y desagregamos a nivel departamental desde el Observatorio de Tierras que depende del Programa de Investigaciones sobre Historia Agraria (Facultad de Ciencias Económicas-UBA), en el noroeste argentino hay al menos trece departamentos —nueve en Salta, tres en Jujuy y uno en Tucumán— donde la propiedad extranjera alcanza o excede el 15% de la superficie rural, el techo que la Ley 26.737 (Ley de Tierras Rurales) establece como límite máximo. Que departamentos enteros superen ese porcentaje —algunos por más de tres veces, como San Carlos o Molinos, en los Valles Calchaquíes salteños— muestra hasta qué punto el proceso de extranjerización se concentra en ciertos territorios estratégicos.

Salta: la provincia con más tierra en manos extranjeras del NOA

Salta es, por lejos, la provincia del noroeste con mayor extranjerización: el 11,31% de sus casi 15,5 millones de hectáreas rurales (unas 1.752.523 hectáreas) está en manos de capitales foráneos. A nivel provincial, los capitales predominantes son estadounidenses

(44,4% de la tierra extranjerizada), seguidos por uruguayos (18,7%) y españoles (5,5%), con presencia también de capitales suizos, liechtensteinianos (del Principado de Liechtenstein), irlandeses, australianos y andorranos.



Nueve departamentos salteños que superan el 15% que marca la ley son:

Departamento	% extranjerizado	Hectáreas	Capital predominante
San Carlos	59,8%	306.454 ha	Uruguayo (46,7%), luego estadounidense
Molinos	57,8%	207.986 ha	Estadounidense (47,0%), luego suizo
Guachipas	33,8%	94.206 ha	Uruguayo (17,0%), luego belga
General Güemes	28,8%	67.685 ha	Irlandés (20,2%), luego noruego
La Viña	28,2%	60.663 ha	Estadounidense (15,6%), luego luxemburgués
Cerrillos	24,6%	15.486 ha	Estadounidense (23,9%)
Orán	23,3%	276.044 ha	Estadounidense (22,6%)
Cafayate	23,1%	35.759 ha	Alemán (14,5%), luego francés
Chicoana	16,0%	14.457 ha	Estadounidense (15,5%)



Estos números confirman un patrón geográfico claro: la franja de los Valles Calchaquíes —San Carlos, Molinos, Cafayate, Guachipas, La Viña— concentra la mayor proporción de tierra extranjerizada de la provincia, asociada históricamente a la expansión de viñedos de alta gama y emprendimientos turísticos e inmobiliarios de lujo, pero también, cada vez más, a la actividad minera. Según nuestro Tercer Informe, en San Carlos —donde el 60% de la superficie rural está en manos extranjeras— se localiza una zona de glaciares de escombros clave para la regulación hídrica de los valles intermontanos, donde además se registran cuatro proyectos mineros previstos y seis comunidades indígenas, dos de ellas con relevamiento territorial concluido.

En el otro extremo de la provincia, Orán y General José de San Martín —en el Chaco salteño— muestran extranjerización asociada a la frontera agropecuaria y forestal, con fuerte presencia de capital estadounidense sobre tierras de producción de soja, granos y ganadería. Ese mismo patrón se traduce en presión directa sobre el monte nativo: Quebracho Colorado SA, una empresa integrada por dos hermanos estadounidenses, acumula desde 2007 pedidos de desmonte por cerca de 80 mil hectáreas en los departamentos Anta, Orán y Rivadavia. Su solicitud más reciente, presentada en julio de 2026, busca intervenir casi 12 mil hectáreas de la finca El Chaguaral (Orán) bajo la figura de Manejo de Bosque con Ganadería Integrada (MBGI) —un esquema que, según un informe de la Subsecretaría de Ambiente de la Nación, puede degradar la función del ecosistema boscoso pese a no presentarse como desmonte propiamente dicho—. Greenpeace calificó el caso como un "Karlen legalizado", en referencia al desmonte ilegal de más de 11 mil hectáreas que la familia Karlen realizó en 2013 en la misma provincia. La audiencia pública para tratar el proyecto está prevista para el 7 de agosto de 2026.

El capital luxemburgués que aparece en la tabla —11,2% de La Viña— no es un dato aislado: Adecoagro, la agroindustrial de ese origen que cotiza en la Bolsa de Nueva York, es una de las mayores tenedoras de tierra del país (217.810 hectáreas a nivel nacional, según un relevamiento de Perfil de febrero de 2024) y tiene parte de esa superficie en Salta, dedicada a la siembra de granos y oleaginosas, dentro de un portafolio que también incluye Buenos Aires, Corrientes, Formosa, Santa Fe y Santiago del Estero. Vale aclarar que Luxemburgo es uno de los llamados "paraísos fiscales" o centros financieros offshore de baja o nula tributación, lo que significa que el capital que figura como luxemburgués no necesariamente tiene ese origen real: suele tratarse de vehículos societarios radicados allí por sus ventajas impositivas, cuyos dueños finales pueden ser de cualquier otra nacionalidad.



Un fenómeno que los datos del RNTR no registran —porque sólo releva la propiedad de la tierra, no su tenencia bajo otras figuras— es el avance del capital chino en el NOA a través de concesiones, arrendamientos y sociedades locales de larga duración, antes que por compra directa de inmuebles rurales. En lugar de comprar tierras a título personal —lo que las expondría a los límites de la Ley de Tierras Rurales y a la publicidad del RNTR—, empresas de capital chino constituyen sociedades locales que obtienen derechos mineros, concesiones de explotación y contratos de arrendamiento por plazos de décadas (habitualmente asociados a la duración de los proyectos mineros o industriales). El resultado es un control efectivo y prolongado sobre el territorio y sus recursos —tierra, agua, minerales, hidrocarburos— que no siempre queda reflejado en las estadísticas de propiedad extranjera, aunque produce efectos equivalentes en términos de apropiación de renta y de soberanía sobre los bienes comunes.

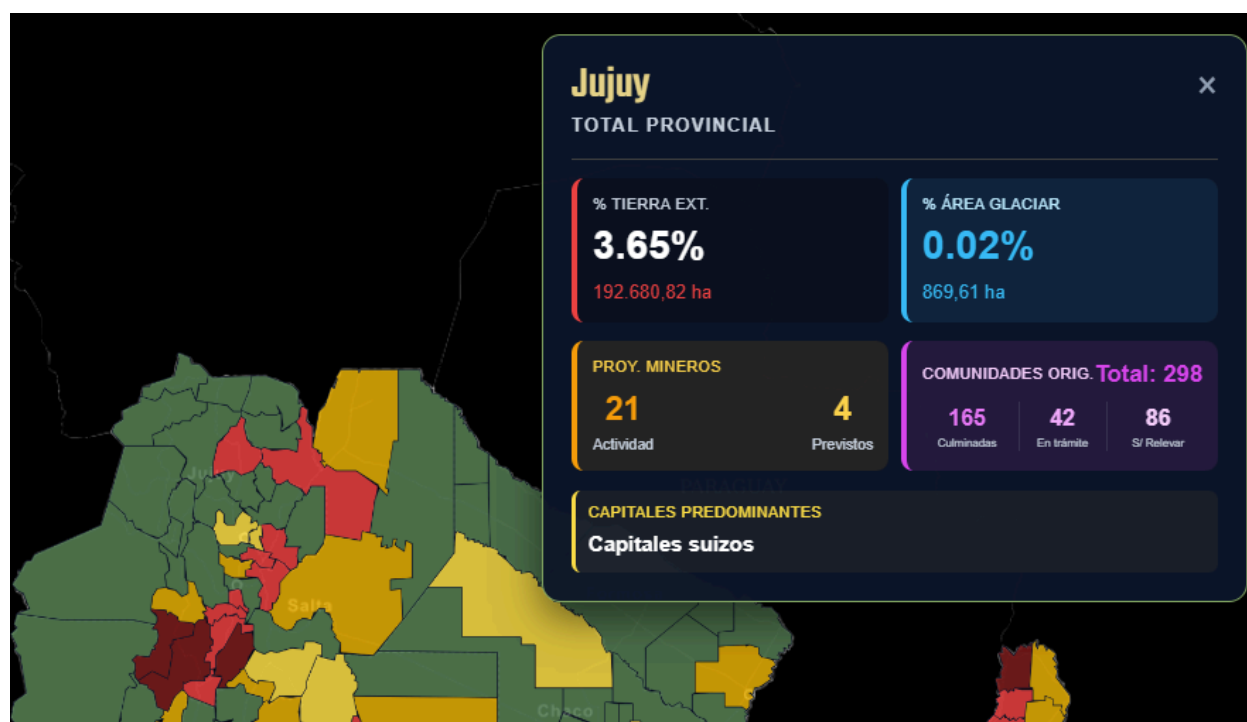
Este patrón no es exclusivo del litio. La empresa High Luck Group Argentina —de capitales chinos, subsidiaria de New Times Energy Corporation Limited, con sede en Hong Kong— controla en Salta 1.148.000 hectáreas bajo concesiones de hidrocarburos: el yacimiento Chirete (89.700 hectáreas, en sociedad 50-50 con Pampa Energía) y los bloques de exploración Morillo y Tartagal Oriental (1.058.300 hectáreas). Un directivo de la firma lo explicó sin ambigüedad para el diario Perfil (16/02/2024): "Tenemos concesiones petroleras a lo largo de esa superficie, pero son tierras de dominio privado, que tienen sus propietarios. Nosotros no somos dueños ni de media hectárea, sino que es una concesión".

A esto se suma otro dato que trasciende el RNTR: Salta concentra 9 de los 19 depósitos de tierras raras identificados en el país, con el distrito Rangel —en la Puna salteña— como el más relevante, con reservas estimadas de 35.000 toneladas de itrio y 25.000 de torio, además de circonio, niobio, uranio y oro. Sumado al litio y al yacimiento cuprífero de Taca Taca, esto convierte a la Puna salteña en una de las zonas de mayor interés minero del país, en momentos en que la demanda mundial de tierras raras —esenciales para autos eléctricos, turbinas eólicas y tecnología de defensa— creció 4.500% desde 1960 y podría multiplicarse hasta por siete para 2040, según la Agencia Internacional de Energía.

Jujuy: capital suizo y noruego se apropian de la Quebrada y el norte

En Jujuy, la extranjerización se concentra con fuerza en tres departamentos —Humahuaca, San Pedro y El Carmen— que alcanzan o superan el límite legal del 15%, con capitales suizos y noruegos como principales titulares:

Departamento	% extranjerizado	Hectáreas	Capital predominante
Humahuaca	26,1%	98.726 ha	Suizo (26,1%, prácticamente la totalidad)
San Pedro	20,7%	44.238 ha	Noruego (16,6%), luego estadounidense
El Carmen	15%	13.271 ha	Suizo (14,3%)



El caso de Humahuaca es notable porque casi el total de la tierra extranjerizada del departamento —Patrimonio de la Humanidad por la Quebrada— pertenece a un único origen: capitales suizos. Por su parte, El Carmen figura con 15% de extranjerización y allí también predominan los fondos de origen suizo. **En conjunto, Humahuaca, San Pedro y El Carmen muestran que la Quebrada y el sur jujeño conforman otro corredor de concentración de tierra en pocas manos extranjeras.**



A nivel provincial, los capitales predominantes en Jujuy son suizos (58,0% del total extranjerizado), noruegos (18,5%), panameños (5,2%) -provenientes de uno de los llamados "paraísos fiscales" u offshore, y estadounidenses (4,5%). En total, la propiedad extranjera alcanza el 3,65% de las 5,28 millones de hectáreas rurales de la provincia (192.681 hectáreas): un porcentaje agregado bajo que, sin embargo, esconde una concentración extrema en pocos departamentos —los mismos donde se cruzan la Quebrada de Humahuaca, corredores de agua estratégicos y comunidades indígenas con relevamiento territorial pendiente.

Tucumán: capital español avanza sobre la llanura azucarera en Cruz Alta

En Tucumán, el foco del problema está en Cruz Alta, en el corazón de la llanura azucarera y agrícola de la provincia, donde además se registra un acelerado proceso de deforestación de montes nativos. Es el único departamento que supera el 15% que fija la ley y allí están relevadas 18.404 hectáreas en manos de capitales fundamentalmente españoles y en menor medida, italianos.

En total, la propiedad extranjera alcanza el 4,04% de las 2,2 millones de hectáreas rurales tucumanas (89.559 hectáreas), un porcentaje agregado bajo que, igual que en Jujuy, oculta la concentración puntual en el departamento con mayor presión sobre la tierra productiva.



Detrás de Cruz Alta, los cinco departamentos con más tierra extranjerizada de la provincia —ninguno de ellos por encima del 15%, pero todos por encima del promedio provincial— completan el mapa: Burruyacu, con 32.719 hectáreas (9,1%) y capital mayoritariamente belga, en esa misma zona de expansión agrícola hacia el este; Río Chico, con 4.326 hectáreas (7,5%) y capital estadounidense como principal titular; Famaillá, con 2.364 hectáreas (5,3%), donde la mayor parte de la tierra extranjera figura sin origen identificado en el RNTR y el capital italiano es el que sí está identificado como principal; y La Cocha, con 4.538 hectáreas (4,8%) y capital italiano como predominante. A nivel provincial, los capitales extranjeros más importantes son españoles (25,1% del total extranjero), belgas (20,3%), de origen no identificado (19,5%), italianos (12,9%), estadounidenses (10,3%) y brasileños (6,2%), un perfil más diversificado y menos concentrado que el de Salta o Jujuy.

Desastres ambientales y comunidades desplazadas: otra de la caras de la extranjerización

Detrás de los porcentajes de tierra extranjerizada y de los beneficios fiscales del RIGI existe un impacto territorial concreto que organizaciones indígenas, campesinas y ambientales del NOA vienen denunciando hace décadas.



El caso más documentado es el de Salinas Grandes y la Laguna de Guayatayoc, en el límite entre Jujuy y Salta, donde 33 comunidades kollas y atacamas —nucleadas en la Mesa de las 33 Comunidades— sostienen desde 2010 un conflicto con empresas mineras interesadas en explotar litio en el salar. Su reclamo central es que la extracción de litio, que requiere bombear y evaporar grandes volúmenes de salmuera, amenaza el equilibrio hídrico del que dependen la producción de sal artesanal, el pastoreo de llamas y la agricultura de las comunidades. El conflicto se profundizó en 2023, cuando la reforma de la Constitución jujeña —impulsada por el entonces gobierno provincial en momentos de fuerte expansión de proyectos litíferos— derivó en semanas de protestas y represión, con organizaciones indígenas y de derechos humanos denunciando restricciones al derecho de manifestación y a la propiedad comunitaria de la tierra.

En los Valles Calchaquies salteños —la misma franja donde se concentra la mayor extranjerización de la provincia, con Cachi, Molinos y San Carlos a la cabeza— comunidades indígenas y familias campesinas vienen denunciando desde hace años procesos de desplazamiento asociados a la venta de grandes extensiones a propietarios extranjeros para emprendimientos vitivinícolas, turísticos e inmobiliarios de alta gama. Organizaciones de la zona señalan casos de cercamiento de campos comuneros, restricción de accesos históricos a fuentes de agua y pastizales compartidos, y juicios por títulos de propiedad superpuestos entre comunidades con posesión ancestral y compradores —muchos de ellos extranjeros— que adquirieron esas tierras en las últimas dos décadas. A esto se suma la superposición que señalamos desde el Observatorio de Tierras y el Programa entre esos mismos departamentos y zonas de glaciares de escombros y proyectos mineros en danza, lo que multiplica la presión sobre comunidades que ya disputan el acceso a la tierra (al respecto consultar el mapa interactivo en <http://www.observatoriodetierras.ar>).

En Jujuy, más allá de Salinas Grandes, nuestro informe destaca que buena parte de las comunidades indígenas relevadas por el Re.Na.Ci en la provincia tienen sus trámites de reconocimiento territorial inconclusos desde la derogación de la Ley 26.160, lo que las deja en una posición de mayor vulnerabilidad frente al avance de la frontera minera y agrícola sobre sus territorios.

En Tucumán, donde la extranjerización es menor y no está tan asociada a la megaminería, los conflictos territoriales y ambientales documentados se vinculan más a la expansión de la frontera agrícola y azucarera sobre montes nativos —con la consecuente pérdida de superficie boscosa y de tierras de uso comunitario en el este y noreste de la provincia— que a la megaminería propiamente dicha, aunque comparte con Salta y Jujuy el mismo



marco normativo (RIGI, intento de imponer una nueva Ley de Tierras) que podría profundizar ese proceso en los próximos años.

Qué hay detrás: agua, minerales y un marco normativo que profundiza el proceso

El patrón que emerge en el NOA —y que se repite en otras regiones cordilleranas del país, como Tinogasta (Catamarca), General Lamadrid (La Rioja), Iglesia (San Juan), Malargüe (Mendoza) o Cushamen (Chubut)— es el de una superposición territorial: los departamentos con mayor extranjerización coinciden con zonas de glaciares y ambientes periglaciares —reservas estratégicas de agua dulce—, con proyectos mineros en actividad o previstos, y con territorios de comunidades indígenas.

Desde el Observatorio de Tierras y el Programa advertimos que este proceso se profundiza con la implementación del RIGI, permite el ingreso irrestricto de los capitales extranjeros, habilita la remisión de la totalidad de las utilidades y no obliga a la reinversión local de los beneficios de la explotación de recursos estratégicos del país, mientras se intensifica la presión sobre el agua y la tierra en las mismas regiones donde la extranjerización ya supera los límites legales.

En este contexto, el proyecto de “Inviolabilidad de la Propiedad Privada” que impulsa el gobierno profundiza las ventajas para el capital extranjero y habilita la venta potencial del 100% de la tierra en esos departamentos estratégicos del país, pese a los límites a nivel provincial que proponen, a última hora, con el borrador presentado días antes de la sesión en el Senado.