

6
H/1241
R19

Buenos Aires, 15 de agosto de 1992

Al señor Secretario General del
Consejo Federal de Inversiones
Ing. Juan José Ciáccera
S / D

INGRESO
18/AGO 1992
Nº 5823

Ref.: Expte. 1839

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a efectos de ha-
cerle llegar el Informe Final del estudio que me ha sido encomendado, relati-
vo al "Plan para el saneamiento de tierras y desarrollo rural" para la Provin-
cia de La Rioja, según los nuevos términos de referencia del contrato celebra-
do el 6 de diciembre de 1991, modificado por acta suscripta el 22 de abril úl-
timo.

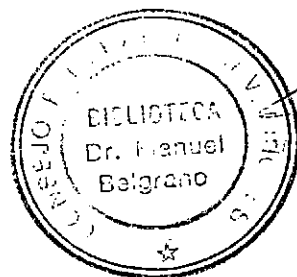
Este informe se compone de dos partes: la primera /
contiene el anteproyecto de ley, al que por la materia que trata he denomina-
do "Régimen de la tierra rural"; mientras que en la segunda se exponen los /
fundamentos de dicho anteproyecto.

En esta versión definitiva de la propuesta de ley/
que se formula, se han tenido en cuenta los comentarios vertidos por funcio-
narios de la Provincia con quienes mantuve reuniones en mi último viaje rea-
lizado a mediados del mes pasado, y también las opiniones y observaciones /
que me hicieron llegar los técnicos del C.F.I. que supervisan este trabajo.

Quedo a disposición de este organismo para cualquier
ampliación o aclaración que se considerara pertinente, y aprovecho para salu-
dar a Ud. muy atentamente.

4 adjs.

O/H/1241
R19



[Handwritten signature]
Augusto L. Reinhold

Augusto L
Reinhold

2704
H114

0
H 11241
R19

36994

ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE REGIMEN DE LA TIERRA RURAL

I N D I C E

TITULO	I - OBJETO Y MODOS DE ACTUACION
	Capítulo I - Objeto
	Capítulo II - Modos de actuación
TITULO	II - AUTORIDAD DE APLICACION
	Capítulo I - Denominación, carácter y domicilio
	Capítulo II - Dirección y administración
	Capítulo III - Régimen económico-financiero
	Capítulo IV - Registro Público Notarial
TITULO	III - REGULARIZACION DOMINIAL
	Capítulo I - Finalidad
	Capítulo II - Determinación de áreas
	Capítulo III - Procedimiento
	Capítulo IV - Adjudicación de parcelas regularizadas
TITULO	IV - REAGRUPAMIENTO PARCELARIO
	Capítulo I - Determinación de áreas
	Capítulo II - Procedimiento
	Capítulo III - Adjudicación de parcelas reagrupadas
TITULO	V - COLONIZACION
	Capítulo I - Tierras colonizables
	Capítulo II - Organización de las colonias
	Capítulo III - Adjudicación de unidades económicas
	Capítulo IV - Colonización privada y empresarial
TITULO	VI - TIERRAS FISCALES RURALES
	Capítulo I - Inventario y registración
	Capítulo II - Administración y disposición
TITULO	VII - DISPOSICIONES COMUNES
	Capítulo I - Declaración de utilidad pública
	Capítulo II - Determinación de unidades económicas
	Capítulo III - Valuación de los bienes
	Capítulo IV - Precio y forma de pago
	Capítulo V - Derechos y obligaciones de los adjudicatarios
	Capítulo VI - Conclusión de las adjudicaciones
TITULO	VIII - DISPOSICIONES COMUNES
	Capítulo único



TITULO I - OBJETO Y MODOS DE AGTUACION

Capítulo I - Objeto

Art. 1o.- De conformidad con los principios de política agraria establecidos / por el art. 61 de la Constitución provincial, la Provincia promoverá las acciones que sean necesarias a los fines de alcanzar los objetivos siguientes:

- a) Una distribución más equitativa de la tierra con aptitud agropecuaria;
- b) La regularización dominial de los inmuebles rurales;
- c) El reagrupamiento en unidades económicas de los minifundios rurales;
- d) La incorporación de nuevas tierras a la producción agropecuaria mediante su colonización;
- e) La mejor y más amplia utilización de las tierras fiscales rurales;
- f) La registración e incorporación al patrimonio de la Provincia, de las tierras rurales que carecen de otro dueño;
- g) La determinación e intangibilidad de las unidades económicas;
- h) La estabilización de la población rural y el mejoramiento de su calidad de vida.

Art. 2o.- Las disposiciones de la presente ley se interpretarán en consonancia con el principio consagrado por el art. 60 de la Constitución provincial, en cuanto atribuye a la propiedad privada una función social; quedando en consecuencia la misma sometida a las restricciones y obligaciones que para su mejor cumplimiento establezcan esta ley y los reglamentos que se dicten en su consecuencia.

Capítulo II - Modos de actuación

Art. 3o.- Las acciones que desarrolle la Provincia en cumplimiento de la presente ley, estarán encuadradas en planes, programas y proyectos, cuyo contenidos y responsabilidad será:

- a) Los planes contendrán los principios básicos, estrategias y prioridades conforme a los cuales se desarrollarán las distintas acciones previstas en la presente ley, las que estarán enmarcadas en la política que en materia agraria fije la Función Ejecutiva.

Las directivas contenidas en los planes serán imperativas para la Administración Pública Provincial, cuyos organismos y dependencias deberán ordenar y conducir sus actividades con sujeción a dichas directivas; las que serán orientativas para los gobiernos municipales e indicativas para el sector privado.

Formarán parte de los planes las previsiones presupuestarias y de financiamiento necesarias para su implementación.

Será responsabilidad del Ministerio de Producción y Desarrollo la elaboración de los planes, con intervención principal del Instituto Provincial de la Tierra Rural -I.P.T.R. y con participación de las áreas respectivas de los sectores público y privado.

La aprobación de los planes es de competencia de la Función Ejecutiva.

- b) Los programas contendrán las bases con arreglo a las cuales serán implementadas las acciones sectoriales relativas a cada uno de los objetivos enunciados en el art. 10.

En los programas se determinará la participación que le corresponde en su ejecución a cada sector de la Administración Pública Provincial y la metodología a seguir para que ella se efectivice.

Será responsabilidad del I.P.T.R. la elaboración de los programas, el que dará participación en esa tarea a las áreas de los sectores público y privado que les corresponda según la materia.

La aprobación de los programas es de competencia del Ministerio de Producción y Desarrollo, quien tendrá además a su cargo el seguimiento y control de la ejecución de cada uno de ellos.

c) Los proyectos serán realizaciones particularizadas de las acciones/ contempladas en los distintos programas.

Su elaboración, ejecución y control será responsabilidad del I.P.T.R., para lo cual procurará la participación del sector privado.

Los organismos y dependencias de la Administración Pública Provincial prestarán al I.P.T.R. para la ejecución de los proyectos, la / cooperación prevista en los respectivos programas.

Art. 4o.- El Ministerio de Producción y Desarrollo adoptará las medidas que / considere aconsejables, a los fines de asegurar la debida coordina- ción entre todos los sectores institucionales y organizaciones so- ciales, a los que les corresponda participar en la ejecución de los planes y programas.

Art. 5o.- Los funcionarios de la Administración Pública Provincial están obli- gados a prestar toda la colaboración que les sea requerida dentro / de sus respectivas competencias y funciones.- Quienes contravengan/ las disposiciones de la presente ley o la obligación de colaborar / que les está impuesta, serán pasibles de las medidas disciplinarias y de responsabilidad previstas en el Estatuto para el Personal de / la Administración Pública Provincial y Municipal.

Art. 6o.- El I.P.T.R. coadyuvará con los gobiernos municipales en la tarea de estructurar el ordenamiento territorial de sus respectivas jurisdic- ciones, que contemple la adecuada localización de actividades en / las zonas rurales, de modo que se facilite la formación de nuevos / núcleos urbanos o la expansión de los existentes, armonizando estas necesidades con el interés de mantener el destino productivo de la tierra con aptitud para ello.- A esos fines se celebrarán los acuer- dos que se estimen convenientes, los que serán sometidos a la apro- bación de la Función Ejecutiva.

Art. 7o.- En los planes y programas deberá contemplarse la evaluación de las consecuencias ambientales que la ejecución de los respectivos proyectos podría producir desde el punto de vista de la conservación / del recurso suelo en especial y ecológico en general.

TITULO II - AUTORIDAD DE APLICACION

Capítulo I - Denominación, carácter y domicilio

Art. 8o.- Créase en el ámbito del Ministerio de Producción y Desarrollo el / INSTITUTO PROVINCIAL DE LA TIERRA RURAL, en adelante I.P.T.R., que / funcionará con la autarquía que le acuerda la presente ley, como au / toridad de aplicación de la misma.- Tendrá su domicilio en la ciu- / dad de La Rioja y jurisdicción en toda la Provincia.

Capítulo II - Dirección y administración

Art. 9o.- La dirección y administración del I.P.T.R. estará a cargo de un Di- / rectorio y de la Presidencia.

Art. 10.- El Directorio estará integrado por un presidente, un vicepresidente / y tres vocales, los que serán designados y removidos por la Función / Ejecutiva.- Uno de los vocales será propuesto por el Ministerio de / Producción y Desarrollo, otro por los productores agropecuarios y / el restante por las cooperativas rurales, en la forma como se regla / mente por la Función Ejecutiva.

Art. 11.- Los miembros del Directorio deberán ser ciudadanos argentinos con / cinco años como mínimo de ejercicio de la ciudadanía en caso de ser / naturalizados y ser mayores de veinticinco años de edad.- Deberán / contar con antecedentes que acrediten idoneidad y experiencia para / ejercer esas funciones, debiendo el presidente y vicepresidente po- / seer título universitario.

Será incompatible el desempeño de alguno de estos cargos con activi

dades vinculadas en forma permanente o accidental con los cometidos del I.P.T.R., debiendo cesar de inmediato en sus funciones el que / quedare comprendido en estas inhabilidades con posterioridad a su / designación.

Art. 12.- Los miembros del Directorio durarán cuatro años en sus funciones, / pudiendo ser designados nuevamente.- En caso de fallecimiento, inca / pacidad, renuncia o inhabilitación, el reemplazante será designado / por la Función Ejecutiva y ejercerá sus funciones hasta completar el / período.

Art. 13.- El Directorio se reunirá en sesión ordinaria dos veces por mes como / mínimo, pudiendo ser convocado a sesiones extraordinarias por el / presidente o a pedido de dos o más de sus miembros.- El quorum se / formará con la presencia de, por lo menos, tres de sus integrantes, / entre ellos el presidente o vicepresidente.- Sus decisiones se adop / tarán por simple mayoría, teniendo el presidente doble voto en caso / de empate.

Art. 14.- De las reuniones que celebre el Directorio se labrará acta que debe / rá ser suscripta por todos los miembros asistentes, los que serán / personal y solidariamente responsables por los actos emanados del / mismo, salvo expresa constancia en actas de su voto en disidencia.

Art. 15.- Son deberes y atribuciones del Directorio:

- a) Realizar los estudios básicos para la elaboración de los planes de / acción y elevarlos para su consideración al Ministerio de Produc- / ción y Desarrollo;
- b) Elaborar los programas de acción que deberán estar enmarcados en / los planes aprobados por la Función Ejecutiva, y someterlos a consi / deración del Ministerio de Producción y Desarrollo;
- c) Elaborar, ejecutar, operar y ejercer el seguimiento y control de / los proyectos particularizados a través de los cuales se implemen- /

ten los respectivos programas;

- d) Realizar convenios con organismos y reparticiones públicas nacionales, provinciales y municipales, y con entidades o personas privadas, a los fines del cumplimiento de los objetivos del I.P.T.R.;
- e) Promover la participación del sector privado en la elaboración de los proyectos, como así también en la ejecución de las obras y trabajos que deban llevarse a cabo para la concreción de los mismos;
- f) Administrar y disponer de sus bienes y recursos propios; adquirir, permutar, constituir servidumbres, dar y tomar en locación, usufructo o comodato bienes muebles e inmuebles, constituir o participar en sociedades y en general, ejercer derechos y contraer toda clase de obligaciones;
- g) Disponer la expropiación de los bienes que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de regularización dominial y reagrupamiento parcelario; proponer a la Función Ejecutiva por intermedio del Ministerio de Producción y Desarrollo, la expropiación de los bienes necesarios para los proyectos de colonización y promover las respectivas acciones extrajudiciales y judiciales;
- h) Nombrar, contratar, trasladar y remover al personal;
- i) Disponer las adjudicaciones, su rescisión, nulidad o caducidad;
- j) Aprobar los precios de adquisición de bienes y de venta y de arrendamiento de las unidades económicas y su forma de pago;
- k) Aprobar los reglamentos internos de funcionamiento del Directorio, de administración contable y patrimonial, de tasaciones, de selección de adjudicatarios, de personal y de actuación en general;
- l) Someter a la aprobación del Ministerio de Producción y Desarrollo la estructura orgánico-funcional del I.P.T.R. y el régimen de contrataciones;
- ll) Aprobar el plan de acción, presupuesto anual, plan financiero, memoria, balance general y cuenta de ganancias y pérdidas, sometiendo los a consideración del Ministerio de Producción y Desarrollo;
- m) Nombrar apoderados generales o especiales y revocar los poderes con

feridos.- Promover y contestar por sí o por intermedio de la Fiscalía de Estado, toda clase de acciones judiciales y administrativas, prorrogar jurisdicciones, transar y aceptar avenimientos;

- n) Delegar en el presidente las facultades que estimare convenientes a los fines del más adecuado desenvolvimiento de las actividades del I.P.T.R.

Art. 16.- Son deberes y atribuciones de la Presidencia:

- a) Ejercer la representación y la administración general del I.P.T.R., las que podrá delegar en casos especiales en el vicepresidente;
- b) Convocar y presidir las reuniones del Directorio y preparar el orden del día a tratarse en las mismas;
- c) Someter a la aprobación del Directorio los documentos a que se refieren los incs. a), b), c), d), k), l) y ll) del art. 15;
- d) Ejercer las facultades disciplinarias sobre el personal y proponer al Directorio su remoción previo sumario y la rescisión de contratos de locación de servicios;
- e) Ejercer las funciones que formalmente le hubiere delegado el Directorio y aquellas reservadas a éste cuando razones de urgencia o necesidad perentoria hagan impracticable la citación del mismo, debiendo dar cuenta de lo actuado en la primera reunión que celebre;
- f) Delegar en el vicepresidente las funciones ejecutivas y/o administrativas que estimare conveniente.

Art. 17.- El vicepresidente reemplazará al presidente con todas sus atribuciones, en los casos de ausencia, impedimento o licencia de éste, y ejercerá las funciones que le delegare de acuerdo con el inc. f) del art. 16.

Capítulo III - Régimen económico-financiero

Art. 18.- El patrimonio del I.P.T.R. estará constituido por los siguientes bienes:

- a) Los que adquiriera por compra, permuta, cesión, donación, legado o expropiación;
- b) Las construcciones y demás obras propias que realice para el cumplimiento de su objeto.

Art. 19.- Serán recursos del I.P.T.R.:

- a) Los aportes del Tesoro Provincial que le fueran asignados anualmente en la ley del Presupuesto General de la Administración Provincial;
- b) El producido de la venta o locación de bienes de su propiedad, comprendidos los servicios abonados por los adjudicatarios;
- c) El importe de las contribuciones, comisiones, intereses, cánones, multas y remuneraciones especiales que establezca por los trabajos que realice o servicios que preste;
- d) El 30% del producido de la recaudación por impuesto inmobiliario en jurisdicción rural;
- e) Los aportes asignados por leyes especiales para el cumplimiento de sus funciones;
- f) El importe de los créditos que obtenga en el país o en el extranjero;
- g) Los saldos no ejecutados de ejercicios anteriores.

Art. 20.- El I.P.T.R. podrá gestionar ante organismos financieros nacionales, extranjeros o internacionales, con autorización del Ministerio de Producción y Desarrollo, préstamos destinados a la introducción de mejoras en las tierras que se colonicen o la prestación de servicios relacionados con sus funciones específicas.- Cuando dichos préstamos requirieran el aval de la Provincia, queda autorizada la Función Ejecutiva para otorgarlo, afectando para ello si fuere necesario los fondos de coparticipación de impuestos nacionales.

Art. 21.- El ejercicio económico-financiero del I.P.T.R. comienza el primero de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año, a cuya fecha se confeccionará la memoria, el balance general y cuenta de ganancias y pérdidas.

Art. 22.- El I.P.T.R. efectuará sus operaciones de compraventa y locación de bienes, obras y servicios, así como toda clase de contrataciones, con sujeción al régimen especial de contrataciones que apruebe el Ministerio de Producción y Desarrollo, conforme a lo previsto en el inciso 1) del art. 15.- En todo lo que no esté previsto en dicho régimen, será de aplicación supletoria las leyes de contabilidad y de obras públicas.

Capítulo IV - Registro Público Notarial

Art. 23.- Bajo la denominación de Escribanía del I.P.T.R. y dependiente del mismo, créase el Registro Público Notarial.

Art. 24.- El Registro creado por el artículo anterior estará a cargo de un escribano titular que será designado y removido por el Directorio a propuesta de la Presidencia.- Deberá reunir las condiciones y tendrá la responsabilidad establecidas en la Ley 5.392 que rige el ejercicio del notariado.- Como única retribución por su trabajo, percibirá la remuneración que fije el presupuesto del I.P.T.R.

Art. 25.- El Registro Notarial tendrá su asiento legal en la ciudad de La Rioja, con jurisdicción para ejercer sus funciones en todo el territorio provincial.

Art. 26.- Para ser titular del Registro se requiere tener como mínimo tres años de ejercicio profesional y demás condiciones exigidas por el art. 11 para ser miembro del Directorio, rigiendo igual incompatibilidad.

Art. 27.- Son funciones de la Escribanía:

- a) Extender los instrumentos públicos y ejecutar los actos propios para el ejercicio de su función, de acuerdo con las normas legales vigentes en la materia;

- b) Realizar actos notariales extraprotocolares en que el I.P.T.R. fuese parte o tuviere interés;
- c) Prestar el asesoramiento que en los asuntos de su competencia le sea requerido;
- d) Refrendar con su firma y sello los actos que autorice;
- e) Certificar la legalidad de los títulos de propiedad y demás instrumentos públicos, de acuerdo a los estudios que se efectuaren en archivos públicos o privados, como requisito imprescindible para la celebración de todo acto constitutivo de derechos reales en que el I.P.T.R. sea parte;
- f) Autenticar los actos de apertura de licitaciones o concursos públicos o de incineración de valores o documentos;
- g) Certificar firmas de funcionarios públicos o de particulares en actos en cuya celebración o tramitación tenga intervención el I.P.T.R.;
- h) Expedir certificados sobre la existencia de documentos públicos;
- i) Tramitar la inscripción en los registros públicos pertinentes, de los actos pasados por el protocolo;
- j) Labrar y autorizar las actas notariales en que sea parte el I.P.T.R.
- k) Protocolizar instrumentos públicos o privados necesarios para la salvaguardia del patrimonio del I.P.T.R.;
- l) Confeccionar y autorizar las escrituras traslativas de dominio a los adjudicatarios de parcelas, como de todo acto constitutivo de derechos reales y protocolizar los actos administrativos e instrumentos que dispongan inscripciones en el Registro de la Propiedad;
- ll) Realizar todo acto inherente al ejercicio de la función notarial emergente de la presente ley y su reglamentación.

Art. 28.- El Registro Notarial llevará un protocolo que estará a cargo del escribano titular, el que deberá ser llevado con los mismos requisitos y formalidades que prescriben las leyes para los registros de los escribanos públicos.- El protocolo se archivará en la Escribanía del I.P./

T.R., a cuyo cargo quedará su conservación y custodia.

Art. 29.- La redacción de las escrituras públicas y la forma de llevar el protocolo, se sujetarán a las normas de la Ley 5.392.

Art. 30.- El titular de la Escribanía del I.P.T.R., sin perjuicio de sus derechos y obligaciones por su carácter de agente de la Administración / Pública Provincial, estará sujeto en el ejercicio de la función notarial a las obligaciones y derechos establecidos en la Ley 5.392, en tanto fueren compatibles con el régimen jurídico de los agentes estatales.

TITULO III - REGULARIZACION DOMINIAL

Capítulo II - Finalidad

Art. 31.- Las acciones de regularización dominial tendrán como finalidad el / otorgamiento de títulos de dominio perfecto a los actuales poseedo- / res de las llamadas mercedes o campos comuneros, en parcelas de su- / perficie no inferior a una unidad económica o en las condiciones previstas en el art. 40.

Capítulo II - Determinación de áreas

Art. 32. A los fines del mejor ordenamiento y consideración de prioridades, / las acciones de regularización dominial serán objeto de programas / anuales en cuya ejecución se otorgará preferencia a aquellas áreas / que por circunstancias sociales y/o económicas, requieran con mayor / urgencia que se lleven a cabo dichas acciones.

Art. 33.- En caso que de los estudios que se realicen con relación a un área / determinada, resulte que es insuficiente la superficie que abarca la misma para dotar a cada poseedor de una unidad económica, el períme- / tro de regularización deberá integrárselo con la aportación de tie- /

rras libres de ocupantes, sea de origen fiscal o privado que adquiera el I.P.T.R. a esos fines; excepto que el excedente de poseedores/pueda ser radicado en unidades económicas disponibles en colonias / del I.P.T.R. o en otras tierras que se afecten a esos efectos ubicadas fuera del perímetro de regularización.

Capítulo III - Procedimiento

- Art. 34.- Determinada un área de regularización dominial, el I.P.T.R. dispondrá mediante el dictado de una resolución su procesamiento, la que / será dada a conocer mediante edictos que se publicarán tres veces en el Boletín Oficial y una vez en un diario de circulación en la provincia.
- Art. 35.- Dentro de los quince días a contar de la última publicación, quienes se consideraren con derechos sobre o con relación a la merced o campo comunero, deberán presentarse ante el I.P.T.R. acompañando la documentación que acredite el derecho invocado.
- Art. 36.- El I.P.T.R. procederá a confeccionar un padrón en el que inscribirá / a todos los que se hubieren presentado; el que será complementado con la información catastral, impositiva y dominial que solicitará el I.P.T.R.
- Art. 37.- El I.P.T.R. efectuará el estudio de la documentación relativa a cada presentante.- Si de dicho estudio y verificaciones que se practiquen no resultaren suficientemente acreditados los derechos que se invocan podrá requerir a los interesados que aporten nuevas pruebas dentro / del término de quince días a contar de la notificación.
- Art. 38.- Una vez cumplido el procedimiento indicado en los artículos precedentes, el I.P.T.R. procederá a clasificar a los presentantes de acuerdo con la índole de los derechos que resulten acreditados de modo feh-

oiente.- La nómina y clasificación de los presentantes serán exhibi-/
das en los lugares públicos que determine el I.P.T.R., a los fines de/
que aquéllos presten dentro del plazo que a esos efectos se fije, su/
conformidad o expresen sus observaciones e impugnaciones.

Art. 39.- Una vez substanciadas las observaciones e impugnaciones que se hubie-
ren formulado, el I.P.T.R. proyectará el fraccionamiento del área en/
unidades económicas y practicará la valuación de los derechos de los/
poseedores conforme a la reglamentación que dicte el I.P.T.R.

Art. 40.- Cuando las circunstancias económico-sociales lo hicieren aconsejable,
el I.P.T.R. promoverá la formación de agrupaciones agropecuarias, las
que podrán constituirse bajo cualquier forma asociativa, societaria o
consorcial.- Podrán ser miembros de estas agrupaciones los poseedores
de la respectiva área a quienes se les regularice su situación domi-/
nial.

Art. 41.- Las agrupaciones agropecuarias cuya constitución se prevé en el artí-
culo anterior, tendrán por objeto la realización en común de activida-
des vinculadas con las explotaciones rurales, tales como la produc- /
ción, almacenamiento, transporte, transformación y comercialización /
de productos y subproductos agropecuarios; compraventa de insumos, he-
rramientas y maquinarias agrícolas; trabajos de forestación y refores-
tación; construcción y reparación de obras hidráulicas, de infraestruc-
tura y viviendas; contratación de servicios técnicos, de seguros y de
préstamos con entidades financieras.

Art. 42.- Constituída la agrupación agropecuaria, el I.P.T.R. procederá a:

- a) Practicar la mensura perimetral del área objeto de la regularización/
dominial en el caso que la agrupación asumiera la forma de una coope-
rativa de producción, a los fines de la ulterior adjudicación a la /
misma de la tierra de acuerdo con lo establecido en el art. 51.

b) Proyectar el fraccionamiento del área manteniendo la estructura del parcelamiento existente, en el caso que la agrupación asumiera cualquier forma asociativa, societaria o consorcial, distinta a una cooperativa de producción, a los fines de la ulterior adjudicación de las parcelas a los integrantes de la misma de acuerdo a lo establecido en el art. 52.

Art. 43.- El I.P.T.R. convocará a los interesados a reuniones en las que les hará conocer el fraccionamiento proyectado, la valuación practicada y, en su caso, el modo cómo serían reubicados los poseedores a quienes por insuficiencia de tierra no se les pudiera mantener en el área objeto de la regularización dominial.

Art. 44.- La valuación de los bienes se efectuará con sujeción a las normas establecidas en el Cap. III del Título VII de la presente ley y en la reglamentación que dicte el I.P.T.R.

Art. 45.- El I.P.T.R. dispondrá mediante el dictado de una resolución, la expropiación de los derechos reales y personales que se refieran a las mercedes o campos comuneros objeto de la regularización dominial y solicitará la anotación del dominio de los mismos a su nombre en el Registro de la Propiedad, fundado en lo dispuesto en el inc. 1º del art. 2342 del Código Civil.- Previo a dicha anotación, requerirá de la autoridad catastral, la aprobación del fraccionamiento proyectado en los casos contemplados en los arts. 39 y 42, inc. b), o de la mensura perimetral en el supuesto del art. 42, inc. a).

Art. 46.- En caso de disconformidad por parte de los poseedores respecto al fraccionamiento proyectado, la valuación de los derechos o la reubicación propuesta, el I.P.T.R. promoverá contra los disconformes los pertinentes juicios de expropiación con arreglo al procedimiento prescripto en la Ley de Expropiaciones 4.611, en todo cuanto no se /

oponera a la presente.

Art. 47.- Si mediare conformidad de los poseedores, el I.P.T.R. tomará posesión del área expropiada, labrándose acta que suscribirán también aquéllos en la que se hará constar las construcciones, sembradíos y plantaciones existentes.- En los casos de disconformidad previstos en el art. 46, la posesión será solicitada judicialmente, previo depósito de la sumas ofrecidas en concepto de indemnización de los derechos que se hubieren acreditado.

Capítulo IV - Adjudicación de parcelas regularizadas

Art. 48.- En el caso contemplado en los arts. 39 y 47, párrafo primero, el I.P.T.R. adjudicará las unidades económicas resultantes del fraccionamiento del área regularizada y del de las tierras aportadas en el supuesto previsto en el art. 33, a los poseedores con residencia en el área y a los arrendatarios, aparceros y sub-arrendatarios, que vinieren trabajando esa tierra desde por lo menos un año antes del dictado de la resolución que declaró expropiada el área.

Art. 49.- Si respecto a una misma unidad económica hubiere más de un interesado que reuniese las condiciones del artículo anterior, serán preferidos, quienes:

- a) Tengan familia numerosa y apta para colaborar en el trabajo del predio;
- b) Posean implementos agrarios en relación con las exigencias de la explotación;
- c) No sean propietarios, como tampoco su cónyuge, de otro inmueble cuya superficie sea igual o mayor a una unidad económica.

Art. 50.- Las adjudicaciones se harán en venta, fijándose el precio y la forma de pago en la forma establecida en el Cap. V del Título VII de la presente ley.

Art. 51.- En el caso contemplado en los arts. 40 y 42, inc. a), el I.P.T.R. adjudicará el área objeto de la regularización dominial, a la cooperativa que los poseedores hubieren constituido para la explotación en/ común de la tierra, rigiendo para ello las mismas condiciones esta-/ blecidas en el art. 50.

Art. 52.- En el caso contemplado en los arts. 40 y 42, inc. b), el I.P.T.R. adjudicará las parcelas a quienes las venían poseyendo, previa consti- tución por parte de los mismos de una de las agrupaciones agropecua- rias mencionadas en la última de las disposiciones precitadas, en las mismas condiciones establecidas en el art. 50.

TITULO IV - REAGRUPAMIENTO PARCELARIO

Capítulo I - Determinación de áreas

Art. 53.- A los fines de practicar las operaciones tendientes a aumentar la superficie de las parcelas que no alcancen la extensión de una unidad/ económica, el I.P.T.R. procederá a elaborar programas anuales que someterá a la aprobación del Ministerio de Producción y Desarrollo, en los que se dará prioridad a las zonas donde el minifundio presenta / características de mayor gravedad.

Art. 54.- En el caso que de los estudios que se realicen con relación a un // área determinada, resultase que es insuficiente la superficie que / abarca la misma para dotar de una unidad económica a cada uno de los titulares de explotaciones existentes en aquélla, el perímetro de / reagrupamiento se integrará con la aportación de tierras libres de / ocupantes, sea de origen fiscal o privado que adquiera el I.P.T.R. a esos fines; excepto que el excedente de productores cuyas parcelas / deban ser reagrupadas, pueda ser radicado en unidades económicas disponibles en colonias del I.P.T.R. o en otras tierras que se afecta-/ sen a esos efectos, fuera del perímetro de reagrupamiento.

Capítulo II - Procedimiento

- Art. 55.- Respecto a los inmuebles que contasen con título de dominio, la operación de reagrupamiento parcelario podrá llevarse a cabo mediante / acuerdo de los propietarios, con la asistencia técnica y jurídica / del I.P.T.R.
- Art. 56.- El reagrupamiento podrá ser realizado también de oficio por el I.P./ T.R., teniendo en cuenta para ello el grado de prioridad contemplado en los respectivos programas.
- Art. 57.- Respecto a parcelas comprendidas dentro de un perímetro de reagrupa- miento, explotadas por simples poseedores, se seguirá el procedi- / miento previsto en el Cap. III del Título III de la presente ley, / a los fines de que juntamente con las operaciones de reagrupamiento se lleven a cabo las de regularización domini- al.
- Art. 58.- Cada proyecto de reagrupamiento comprenderá:
- a) La delimitación del área a reordenar;
 - b) La nómina de los inmuebles comprendidos dentro del área respectiva, con indicación de sus propietarios, poseedores u otros ocupantes; / superficie y mejoras existentes; tipo de explotación y valuación a / los efectos del pago del impuesto inmobiliario;
 - c) Determinación de la unidad económica adecuada al tipo de explota- / tación representativa de la zona;
 - d) Cantidad de productores a reubicar como consecuencia del reagrupa- / miento y superficie necesaria a esos efectos;
 - e) Individualización del o de los inmuebles o fracciones de inmuebles / que será necesario agregar al perímetro a reagrupar, conforme a lo / establecido en el art. 54.
- Art. 59.- A los fines de facilitar la ejecución de cada proyecto de reagrupa- miento, el I.P.T.R. promoverá la constitución de un Comité Asesor, / el que estará integrado por representantes de los propietarios y / ocupantes de los inmuebles a reagrupar, el que será presidido por /

un funcionario del I.P.T.R.

Art. 60.- Una vez delimitada el área, el I.P.T.R. dictará resolución afectando a expropiación a los inmuebles comprendidos dentro de la misma y/o los derechos sobre o con relación a ellos.

Art. 61.- La valuación de las tierras, mejoras y derechos afectados a expropiación, se efectuará con sujeción a las normas establecidas en el Cap. III del Título VII de la presente ley.

Capítulo III - Adjudicación de parcelas reagrupadas

Art. 62.- La adjudicación de unidades económicas resultantes de las operaciones de reagrupamiento, así como las provenientes del parcelamiento de las tierras libres de ocupantes que se hubieren incorporado al área en virtud de lo previsto en el art. 54, se efectuará conforme al siguiente orden de prioridades:

- a) A los propietarios que explotaren en forma directa y personal parcelas dentro del área de reordenamiento y residieren en la misma desde un año antes, como mínimo, de la resolución a que se refiere el art. 60;
- b) A los propietarios que explotaren en forma directa y personal parcelas dentro del área de reordenamiento y que residieren fuera de la misma;
- c) A los poseedores que se encontraren en la situación prevista en el inc. a) del presente artículo;
- d) A los poseedores que se encontraren en la situación del inc. b) del presente artículo;
- e) A otros ocupantes que se encontraren en la situación prevista en el inc. a) del presente artículo.

Art. 63.- Una vez satisfechas en su totalidad las necesidades de adjudicación

de unidades económicas a propietarios, poseedores y otros ocupantes/ comprendidos en las prioridades establecidas en el artículo anterior, quedaren sin adjudicar unidades económicas dentro del perímetro de / reordenamiento, serán adjudicadas a los de otras áreas de reordena- / miento o de regularización dominial, con aplicación del mismo orden/ de prioridades establecido en el art. 62.

Art. 64.- Cuando con relación a una misma unidad económica concurrieren dos o / más interesados colocados en igual rango de prioridad, la adjudica- / ción se resolverá aplicando el puntaje resultante del sistema de pre / ferencias establecido en el art. 80.

TITULO V - COLONIZACION

Capítulo I -Tierras colonizables

Art. 65.- Para los fines de la presente ley se utilizarán:

- a) Las tierras fiscales y las que estén incorporadas al dominio privado de la Provincia, que no tengan un destino específico y que se consi- deren aptas para ser destinadas a una explotación agropecuaria;
- b) Las del dominio privado de particulares que teniendo igual aptitud, sea conveniente su incorporación para el cumplimiento de los progra- mas de colonización.

Art. 66.- Será considerada apta para la colonización, la tierra que por su ca- lidad, condiciones ecológicas y ubicación, hagan aconsejable su frac- cionamiento en unidades económicas, de acuerdo a las pautas estable- cidas en el art. 115.

Art. 67.- Las tierras a que se refiere el inc. b) del art. 65, podrán ser in- corporadas mediante:

- a) Compra en licitación o remate público;
- b) Convenio con los propietarios por los cuales se encomiende al I.P.T.

R. el fraccionamiento de los respectivos inmuebles en unidades económicas para su adjudicación a productores agropecuarios, en las condiciones que se estipulen en forma similar a las establecidas en la presente ley;

- o) Expropiación en la medida que no cumplan con la función social preceptuada por el art. 60 de la Constitución provincial y sea insuficiente para el cumplimiento de los programas de colonización, la tierra fiscal disponible y la que pueda incorporarse del dominio privado de los particulares, sea por compra o convenios.

Art. 68.- Los organismos públicos que tengan en su poder inmuebles que no se encuentren afectados a un destino específico, estarán obligados a transferirlos al I.P.T.R. a su requerimiento, debiendo en caso de desacuerdo someterse la cuestión a la decisión de la Función Ejecutiva

Art. 69.- A los fines de su utilización en los programas de colonización, el I.P.T.R. realizará el estudio de aptitud para ese destino, de las tierras fiscales rurales, tanto de las incorporadas al patrimonio de la Provincia como las que se incorporen en el futuro en función de lo que establece el art. 103.

Art. 70.- Las tierras del dominio de particulares que se adquirieran, se expropien o se acepten para su colonización por cuenta de los propietarios, serán valuadas con arreglo a las normas establecidas en el art. 123. -En los casos de expropiación, el valor justipreciado de ese modo será el que se ofrezca al propietario a los fines de la adquisición del inmueble respectivo por vía de avenimiento.- Si no se llegare a un acuerdo en las gestiones administrativas o se dieran cualquiera de las restantes circunstancias señaladas en el art. 31 de la Ley de Expropiaciones 4.611, se promoverá el pertinente juicio de expropiación, aplicándose las disposiciones de la mencionada ley en todo cuanto no se oponga a la presente.

Capítulo III - Organización de las colonias

- Art. 71.- Una vez tomada posesión de los inmuebles que se incorporen a los / programas de colonización, el I.P.T.R. procederá a efectuar un estudio integral de la tierra a los fines de su fraccionamiento en unidades económicas, con arreglo a las pautas establecidas en el art./ 115.
- Art. 72.- Queda autorizado el I.P.T.R. para efectuar la cesión sin cargo de / las superficies necesarias para la apertura de calles, canales y de más obras de infraestructura que posibiliten el mejor desarrollo de los productores que se radiquen en la colonia.
- Art. 73.- El I.P.T.R. podrá introducir las mejoras que estime económicamente / necesarias y efectuará las reservas que sean indispensables para la instalación de áreas de investigación, experimentación y demostrativas, estaciones zootécnicas, pistas de aterrizaje, trazas de elec-trificación rural, plantas de almacenaje y de transformación de productos y ampliación de centro urbanos.- Asimismo reservará la superficie que sea necesaria para la creación del centro cívico, en el / que se instalará el equipamiento comunitario de la colonia; funda-mentalmente los locales para impartir instrucción escolar, asisten-cia sanitaria, seguridad, comunicaciones y asiento de la administración.
- Art. 74.- A los fines de efectivizar la instalación y funcionamiento de las / obras y servicios mencionados en el artículo anterior, el I.P.T.R./ celebrará con los respectivos organismos públicos con responsabili-dades en cada uno de los mismos, los convenios que sean necesarios / con ese objeto.- Los respectivos organismos estarán obligados a prestar su cooperación ante el requerimiento del I.P.T.R.
- Art. 75.- El Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo estudiará tipos de vivienda adaptados al medio rural e incluirá en sus programas la construcción de las mismas en las colonias del I.P.T.R.

Art. 76.- El I.P.T.R. interviene en el estudio, evaluación y elaboración de proyectos de obras y recursos hídricos en el ámbito de las colonias de su dependencia; como así también en los programas de construcciones de obras hidráulicas en dichas colonias.- Estará a su cargo la conservación, mejoramiento, explotación, operación y preservación / de esas obras y recursos hídricos, y tendrá intervención vinculante en la fijación de cánones y tasas de riego a aplicarse a productos radicados en sus colonias y demás áreas que se encuentren bajo su jurisdicción.

Art. 77.- Cuando se considere conveniente destinar parte de un inmueble adquirido, a la creación o ampliación de un núcleo urbano, el I.P.T.R. / convendrá con las autoridades municipales el trazado respectivo con sujeción a las disposiciones locales vigentes y las previsiones de la técnica urbanística.

Art. 78.- El I.P.T.R. promoverá el parcelamiento de tierras situadas en zonas suburbanas, con la finalidad de radicar en ellas a trabajadores que deseen explotarla con su trabajo personal y/o el de su familia, en forma subsidiaria de su actividad habitual.- Las condiciones con sujeción a las cuales se entregarán dichas parcelas, serán establecidas en la reglamentación que dicte el I.P.T.R.

Capítulo III - Adjudicación de unidades económicas

Art. 79.- El I.P.T.R. adjudicará las unidades económicas a productores que reúnan los siguientes requisitos básicos:

- a) Ser productor agropecuario de profesión, o hijo de productor agropecuario que colabore o haya colaborado en tareas rurales, o egresado / de facultades, escuelas u otros establecimientos de orientación agropecuaria que capaciten para las tareas rurales;

- b) No ser propietario, como tampoco su cónyuge, de otro inmueble de superficie igual o mayor de una unidad económica;
- c) Contar con buenos antecedentes personales.

Art. 80.- Dentro de los que reúnan las condiciones básicas establecidas en el artículo anterior, serán preferidos quienes:

- a) Tengan familia numerosa y apta para colaborar en el trabajo del predio;
- b) Estén domiciliados en la región;
- c) Sean egresados de facultades, escuelas u otros establecimientos de orientación agropecuaria que capaciten para las tareas rurales, siempre que trabajen la tierra en forma directa;
- d) Posean implementos agrarios en relación con las exigencias de las actividades a encarar.

Art. 81.- La adjudicación de unidades económicas se hará mediante el llamado a concurso público, el que se publicitará por edictos que se harán conocer tres veces en el Boletín Oficial y una vez en un diario de circulación en la Provincia.

Art. 82.- El I.P.T.R. organizará un registro permanente de aspirantes a adjudicatarios, mediante el cual se hará conocer en forma directa a los inscriptos, el ofrecimiento público de unidades económicas que se disponga de conformidad con el artículo anterior.

Art. 83.- La adjudicación de las unidades económicas ofrecidas se hará entre los que se presentaren en el respectivo concurso y reuniesen mejores antecedentes y condiciones según las preferencias establecidas en el art. 80, las que estarán ponderadas en una tabla de puntaje que el I.P.T.R. elaborará.

Art. 84.- Los arrendatarios, subarrendatarios y aparceros, que reuniesen los requisitos básicos del art. 79 y hubieren trabajado personalmente el inmueble a adjudicar, por lo menos un año agrícola anterior a la to-

ma de posesión por parte del I.P.T.R., tendrán derecho a que se les adjudique directamente una unidad económica en el inmueble que se coloniza.- Igual derecho tendrán los poseedores y titulares de minifundios que reuniesen los requisitos básicos y a quienes no se les hubiere adjudicado una unidad económica en las operaciones de regularización dominial o de reagrupamiento parcelario.

Art. 85.- Si el número de interesados que se encontraren en cualesquiera de las situaciones contempladas en el artículo anterior, fuese superior al de unidades económicas disponibles, se realizará entre los del primer grupo un concurso de selección y entre los del segundo y tercer grupo otro concurso de selección, en los que se aplicarán las preferencias del art. 80.

Art. 86.- Los ocupantes que carezcan de eficiente aptitud para el trabajo agrícola y de capital de explotación adecuado, podrán ser radicados en reservas especialmente habilitadas, donde se les podrá capacitar con la asistencia económica, social y técnica del I.P.T.R., para que puedan aspirar a la adjudicación de una unidad económica.

Art. 87.- No se adjudicará más de una unidad económica a una misma persona ni a sus hijos o padres, a menos que éstos formen otra familia.- No obstante, toda persona que reuniendo los requisitos básicos del art. 79 contara con seis hijos de cualquier sexo o cuatro varones, mayores de catorce años, que vivan y colaboren con ella, podrán solicitar tantos predios adicionales como veces reúnan este requisito.

Art. 88.- El I.P.T.R. podrá reservar hasta el 20% del número de unidades económicas de una colonia, para adjudicarlas a postulantes que se encuentren en la situación contemplada en el inc. c) del art. 80; para lo cual organizará un concurso de selección reservado para dichos postulantes, en el que se aplicará el sistema de preferencias establecido en el citado artículo.

Art. 89.- Las adjudicaciones se harán en venta, pudiendo el I.P.T.R. cuando / las circunstancias lo hagan aconsejable, adjudicar en arrendamiento / con opción a compra por el término de hasta cinco años, a cuyo venci miento el adjudicatario deberá optar por la compra del predio o pro- ceder a su desocupación.- El precio de venta, canon de arrendamiento y formas de pago, serán fijados de acuerdo con las normas estableci- das en el Cap. V del Título VII de la presente ley.

Art. 90.- Las tierras situadas dentro de las zonas de frontera y de seguridad, serán adjudicadas previa conformidad de las autoridades competentes.

Art. 91.- Las adjudicaciones serán notificadas a los beneficiarios, quienes / dentro del plazo que fije el I.P.T.R. deberán formalizar el respecti- vo contrato, quedando sin efecto la adjudicación en caso de no hacer- lo sin causa justificable.- El predio se otorgará en ese caso al so- licitante que le siga en orden de mérito.

Capítulo V - Colonización privada y empresarial

Art. 92.- Los propietarios que deseen fraccionar sus inmuebles aptos para ex plotación agropecuaria, a los fines de su venta en unidades económi- cas y acepten las normas que dicte el I.P.T.R., quedarán exentos por el término de cinco años del impuesto inmobiliario que grave la ex- tensión colonizada.- Quedarán asimismo eximidos del pago de impuesto de sellos y derechos de inscripción, los contratos y demás actos que se cumplan con motivo de las operaciones de compraventa.

Art. 93.- El I.P.T.R. podrá a través de convenios con los propietarios de tie- rras aptas para la explotación agropecuaria, hacerse cargo de la ges tión de colonizarlos por cuenta de los mismos, con sujeción a las / normas de la presente ley, percibiendo únicamente los gastos que por tal concepto se irroguen.- Las respectivas operaciones y demás actos

originados con motivo de estas gestiones, estarán exentos de impuestos a los sellos y derechos de inscripción; gozando los inmuebles afectados de igual exención en concepto de impuesto inmobiliario por el término de cinco años.

Art. 94.- A efectos de promover las inversiones de capital y la incorporación de empresas de alto nivel tecnológico a la actividad agropecuaria, queda autorizado el I.P.T.R. a afectar tierras fiscales para su entrega a particulares, sean personas de existencia visible o ideal.

Art. 95.- A los fines del artículo anterior, el I.P.T.R. procederá a individualizar los inmuebles fiscales rurales que considere aptos para el desarrollo de dichas actividades, los que ofrecerá en licitación pública mediante edictos que se publicarán tres veces en el Boletín Oficial y una vez en un diario de circulación en la Provincia.

Art. 96.- Los pliegos de condiciones que regirán en las licitaciones públicas a que se convoque conforme al artículo anterior, deberán contener la información técnica, económica, legal, financiera y general mínima que deberán cumplimentar los interesados, como así también los beneficios que se otorgarán y las normas de procedimiento correspondientes.

Art. 97.- Las propuestas que se formulen deberán contener todos los elementos necesarios para apreciar los alcances del proyecto de explotación y de las inversiones que se compromete realizar.- El I.P.T.R. efectuará las correspondientes evaluaciones técnicas de las propuestas presentadas, pudiendo solicitar la colaboración de otros organismos especializados para que se expidan sobre aspectos de sus respectivas competencias.

Art. 98.- La resolución que dicte el I.P.T.R. tendrá el carácter de una preadjudicación, debiéndose elevar las actuaciones al Ministerio de Pro-

ducción y Desarrollo, el que previa intervención de la Dirección de Desarrollo Económico dictará la resolución definitiva.

Art. 99.- Las explotaciones agrícola-ganaderas que desarrollen los que resulten adjudicatarios de las licitaciones públicas que lleve a cabo el I.P.T.R. de acuerdo con el art. 95, estarán exentas del pago del impuesto sobre los ingresos brutos, o el que lo complemente o substituya, por los ingresos provenientes de esas actividades; rigiendo la franquicia tributaria por el término de diez años a partir de la puesta en marcha del proyecto, de acuerdo con la escala establecida en el art. 2o. de la Ley 5.663.

Art.100.- A los efectos establecidos en el artículo anterior, el I.P.T.R. certificará la materia imponible alcanzada por la exención y la comunicará a la Dirección General de Rentas.

Art.101.- En los aspectos relativos a la formalización de los contratos con los que resulten adjudicatarios de estas licitaciones, así como su rescisión, serán de aplicación en lo que sea pertinente las disposiciones contenidas en los arts. 4o., 6o. y 7o. de la Ley 5.550.

TITULO VI - TIERRAS FISCALES RURALES

Capítulo I - Inventario y registración

Art.102.- El I.P.T.R. será el organismo encargado de llevar a cabo la exploración, estudio, mensura, fraccionamiento y registración de la tierra fiscal situada en las zonas rurales, entendiéndose por tales las que están fuera de las zonas urbanas y suburbanas sin riego.

Art.103.- Una vez cumplidas las tareas mencionadas en el artículo anterior, queda facultado el I.P.T.R. para afectar la tierra fiscal rural al cumplimiento de los planes de regularización dominial, reagrupamiento parcelario y colonización, contemplados en la presente ley.

Art. 104.- Se considera fiscal toda tierra situada dentro de los límites territoriales de la Provincia que carezca de otro dueño (art. 2342, inc./lo. del Código Civil), así como las tierras vacantes o mostrencas y/las de las personas que mueren sin dejar herederos (art. 2342, inc./3o., cód. cit.).- El I.P.T.R. será el encargado de promover las pertinentes acciones judiciales en el caso de los bienes vacantes o mostrencos.

Art. 105.- Serán de aplicación en todo cuanto no esté previsto de otro modo en/la presente, las disposiciones contenidas en el Cap. VII del Título/I de la Ley de Catastro 3.778.-

Capítulo II - Administración y disposición

Art. 106.- El I.P.T.R. organizará un régimen que permita la identificación de/los inmuebles fiscales rurales, mejoras existentes y estado de ocu-/pación, el que deberá ser objeto de permanente actualización, para /lo cual se realizarán inspecciones periódicas.- A dicho registro se/incorporarán copias de las cédulas catastrales de toda la tierra fig-/cal rural y de sobrantes fiscales, que obren en poder de la Direc-/ción General de Catastro.

Art. 107.- El I.P.T.R. queda autorizado para otorgar permisos precarios para la explotación agrícola-ganadera de las tierras fiscales rurales, hasta tanto se resuelva su afectación a los programas de regularización do-/minial, reagrupamiento parcelario o colonización.- A estos efectos /se procederá a llamar a licitación pública mediante edictos, que se/publicarán tres veces en el Boletín Oficial y una vez en un diario /de circulación en la Provincia.

Art. 108.- Los interesados que se presenten en las licitaciones públicas a que /se refiere el artículo anterior, deberán especificar en sus propues-/tas la fracción que se pretende, la que no podrá ser inferior a una/

unidad económica; excepto en el caso que por la especificidad de la explotación que se piensa desarrollar, resulte factible la concesión de una parcela de superficie menor.- Además, deberán indicar el precio por hectárea que se ofrece abonar, su forma de pago y el tipo de explotación a que se dedicará la tierra, como así también si se introducirán mejoras necesarias para la explotación, las que sólo podrán retirarse al concluir el término por el cual se otorgó el permiso, si ello no ocasiona menoscabo al predio.- Caso contrario quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a indemnización por su valor.

Art. 109.- A los fines de adjudicar los permisos precarios, el I.P.T.R. tendrá en cuenta no solamente el precio más elevado, sino la que ofrece mayores ventajas teniendo en cuenta el tipo y calidad de la explotación que se propone llevar a cabo, como también las condiciones personales del oferente; todo ello de acuerdo con la reglamentación que dicte el I.P.T.R.- En caso de paridad de precios y demás condiciones ponderables, se otorgará preferencia para el otorgamiento del permiso, al productor agropecuario que reúna mayor puntaje por aplicación de lo dispuesto en el art. 80.

Art. 110.- En los casos que una municipalidad tuviere necesidad de afectar tierra fiscal rural a los fines de la creación o ampliación de núcleos urbanos, deberá requerirlo a la Función Ejecutiva, la que antes de adoptar una decisión deberá requerir la opinión del I.P.T.R., la que se pronunciará acerca de la necesidad o conveniencia de mantener esa tierra como de uso rural.

TITULO VII - DISPOSICIONES COMUNES

Capítulo I - Declaración de utilidad pública

Art. 111.- Declaránse de utilidad pública y sujetos a expropiación, los inmuebles y los derechos de cualquier clase, reales o personales, referidos a los mismos, a los fines del cumplimiento de los programas de:

- a) Regularización dominial de los inmuebles rurales;
- b) Reagrupamiento parcelario que podrá incluir además de los inmuebles afectados, otras tierras necesarias para reubicar en unidades económicas el excedente de minifundistas de las áreas respectivas;
- c) Colonización, para lo cual solamente podrán afectarse aquellas tierras que no sean objeto de una explotación racional llevada a cabo por su propietario en forma directa y personal.

Art. 112.- En los respectivos programas que apruebe el Ministerio de Producción y Desarrollo, se autorizará al I.P.T.R. a individualizar los inmuebles que se afectarán a expropiación, a los fines indicados en los incs. a) y b) del artículo anterior.

Art. 113.- Tratándose de la expropiación de inmuebles a los fines indicados en el inc. c) del art. 111, la medida deberá ser adoptada por la Función Ejecutiva a propuesta del I.P.T.R.

Art. 114.- Los respectivos juicios de expropiación estarán a cargo del I.P.T.R. quien podrá requerir la colaboración de la Fiscalía de Estado; siendo de aplicación el procedimiento previsto en la Ley de Expropiaciones 4.611, en todo cuanto no se oponga a la presente.

Capítulo II - Determinación de unidades económicas

Art. 115.- Para todos los efectos de la presente ley, se considera unidad económica el predio que por su superficie, calidad de la tierra, mejoras ubicación y demás condiciones de explotación, trabajado en forma racional por una familia agraria que pueda realizar la mayor parte d

Las labores, posea capacidad productiva suficiente para cubrir sus / principales necesidades de vida y acumular un capital que le permita mejorar sus condiciones de vida y la técnica de explotación.

Art. 116.- El I.P.T.R. procederá a efectuar el estudio agro-económico general de las tierras rurales de la Provincia, tendiente a determinar las zonas uniformes para cada una de las cuales se establecerán superficies mínimas, por debajo de las cuales no se exigirá el estudio técnico a que se refiere el art. 118.

Art. 117.- Todo fraccionamiento de tierras ubicadas en zonas rurales con o sin riego, deberá ser previamente autorizado por el I.P.T.R., para lo cual se deberá tener en cuenta si las parcelas en que se proyecta dividir el inmueble, pueden ser consideradas unidades económicas.

Art. 118.- A los efectos indicados en el artículo anterior, los propietarios que deseen fraccionar sus inmuebles deberán acompañar con los respectivos proyectos un estudio técnico-agronómico, elaborado por un ingeniero agrónomo o título equivalente, inscripto en el Consejo Profesional de la Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura, el que será girado por la Dirección General de Catastro al I.P.T.R.- El profesional actuante podrá efectuar directamente ante este organismo, una consulta previa acerca de la factibilidad del proyecto de fraccionamiento.

Art. 119.- El I.P.T.R. establecerá los requisitos que deberán contener los informes técnico-económicos, los que mínimamente estarán acompañados de los análisis del agua y de la tierra e informe del rendimiento de la o de las perforaciones que existieran.

Art. 120.- La Dirección General de Catastro no aprobará ningún fraccionamiento, ni los jueces prestarán aprobación u homologarán operaciones de divi

sión de condominio o partición hereditaria, de inmuebles ubicados en zonas rurales con o sin riego, sin la constancia de la autorización / previa extendida por el I.P.T.R.

Art. 121.- A los fines de determinar en los casos de expropiación parcial que / contempla el art. 8o. de la Ley de Expropiaciones 4.611, si son inadecuadas las superficies remanentes de inmuebles rurales, se requerirá el dictamen del I.P.T.R., el que deberá ser acompañado por el expropiante con la demanda respectiva o ser requerido en su caso por / el juez de la causa.

Art.122.- A los fines previstos en el párrafo 2o. del art. 35 del Código de / Aguas aprobado por Ley 4.295, la subdivisión de un inmueble que tenga derecho al uso de aguas públicas, la autoridad de aplicación de / dicho código requerirá dictamen al I.P.T.R. acerca de si se viola lo establecido en el art. 2326 del Código Civil.

Capítulo III - Valuación de bienes

Art. 123.- El precio de los inmuebles que el I.P.T.R. adquiera sea por compra o expropiación, en cumplimiento de cualquiera de las operaciones contempladas en la presente ley, se fijará teniendo en cuenta:

- a) La valuación fijada por la Dirección General de Catastro a los fines del pago del impuesto inmobiliario.- Se tendrá especialmente en cuenta el valor del bien estimado por el propietario en la declaración / jurada a que se refiere el art. 57 de la Ley 3.778;
- b) El valor de productividad apreciada en los diez años precedentes al / de adquisición, dentro de la zona en que se halla ubicado, conforme / al reglamento de tasaciones que dicte el I.P.T.R.

Art. 124.- En los casos de expropiación, el valor determinado en la forma establecida en el artículo anterior, será incrementado automáticamente en un diez por ciento y el monto resultante será el que le ofrecerá el I.P.T.R. al expropiado a los fines contemplados en el Cap. I del Título V de la Ley de Expropiaciones 4.611.

Art. 125.- Tratándose de la expropiación de derechos reales o personales de los que son titulares poseedores u ocupantes de inmuebles objeto de programas de regularización dominial, el valor de dichos bienes será justipreciado por el I.P.T.R. teniendo en cuenta a esos efectos el valor objetivo de los mismos y los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

Art. 126.- El valor de los inmuebles de propiedad de organismos de la Administración Pública provincial o de las municipalidades, que fueran transferidos al I.P.T.R. para el cumplimiento de los programas a cargo del mismo, será el registrado en el patrimonio de esos organismos, debidamente actualizado.- En caso de desacuerdo se lo someterá al dictamen del Tribunal de Tasaciones de la Provincia.

Capítulo IV - Precio y forma de pago

Art. 127.- El I.P.T.R. fijará el valor de venta de las unidades económicas que adjudique en cumplimiento de los distintos programas a su cargo tomando como base el de adquisición, al que se le adicionará el valor de las mejoras que se hubieren incorporado más la parte proporcional de las obras de infraestructura que se construyeren y de los gastos ocasionados con motivo de la adquisición de los respectivos inmuebles su parcelamiento y organización de las colonias.

Art. 128.- En el caso de colonias cuyos respectivos inmuebles se hubieren expropiado y al momento de disponerse la adjudicación de las unidades ecc

nómicas no existiere sentencia firme, el valor de éstas se fijará en forma provisoria y sujeta al reajuste que se practicará en oportunidad de contarse con dicho pronunciamiento judicial.

Art. 129.- El precio de las unidades económicas fijado de acuerdo con las normas establecidas precedentemente, será abonado por el adjudicatario, en la siguiente forma:

- a) Diez por ciento del precio al contado, en el momento de formalización del respectivo contrato;
- b) El saldo en cinco cuotas anuales, fijándose el vencimiento de la primera de ellas al término del segundo año posterior a la formalización del respectivo contrato.

Art. 130.- En el caso de arrendamiento con opción a compra previsto en el art. 89, el canon será igual al tres por ciento del precio de venta de la respectiva unidad económica.

Art. 131.- El pago de los servicios se relacionará con el proceso productivo, fijándose los respectivos vencimientos en las épocas de mayores ingresos.

Art. 132.- El I.P.T.R. podrá suspender los pagos en casos de pérdidas total o parcial de la cosecha, debidas a casos fortuitos o de fuerza mayor que impliquen riesgos no asegurable.- Los servicios atrasados se correrán al año siguiente, sin acumularse y sin interés punitivo.

Art. 133.- Los propietarios, poseedores y demás ocupantes de los inmuebles comprendidos en los programas de regularización dominial, reagrupamiento parcelario o colonización, a quienes se les adjudiquen de acuerdo con el respectivo proyecto unidades económicas dentro del área objeto de esas operaciones o fuera de ella, compensarán hasta la concurrencia del menor valor, el monto del precio o de la indemnización que les corresponda por la adquisición o expropiación de sus derechos, con el importe del precio de la unidad económica que se les adjudique.- El saldo de precio, si lo hubiere, será abonado en las condi-

ciones que se estipulen y, en defecto de acuerdo, conforme a las normas establecidas en el art. 129.

Art. 134.- Mientras no se haya abonado íntegramente el precio de compra, el adjudicatario no podrá transferir la titularidad del predio ni constituir sobre el mismo gravámenes reales, sin la autorización previa / del I.P.T.R., quien la otorgará teniendo en cuenta el grado de cumplimiento del adjudicatario a las obligaciones impuestas en el respectivo contrato y los motivos que fundamentan el pedido de autorización.

Art. 135.- Los adjudicatarios podrán hacer en cualquier momento, amortizaciones extraordinarias de su deuda.

Art. 136.- El otorgamiento del título de propiedad a favor del adjudicatario, / tendrá lugar cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) Transcurso del término de cinco años desde la firma del contrato de adjudicación;
- b) Pago como mínimo del cincuenta por ciento del precio de compra;
- c) Cumplimiento satisfactorio de todas las obligaciones a cargo del adjudicatario.

Art. 137.- Simultáneamente con la transmisión del dominio se constituirá una hipoteca de primer grado a favor del I.P.T.R. en garantía del saldo de precio adeudado.- El I.P.T.R. podrá autorizar la constitución de / otra hipoteca en primer grado en garantía de préstamos otorgados / por entidades financieras con la autorización del I.P.T.R., quien la otorgará cuando esos préstamos tengan por objeto introducir mejoras / económicamente necesarias en el predio.- En estos casos, la primera / hipoteca constituida a favor del I.P.T.R., será considerada de segundo grado.

Art. 138.- El escribano que otorgue una escritura de la que resulte una transmisión a cualquiera de las disposiciones de la presente ley, incu-

rrirá en falta cuya sanción se aplicará conforme a las normas de la Ley 5.392 que rige el ejercicio del Notariado.

Capítulo V - Derechos y obligaciones de los adjudicatarios

Art. 139.- Serán derechos de los adjudicatarios en compra:

- a) Posesión inmediata y pacífica de la unidad adjudicada;
- b) Asesoramiento técnico que prestará el I.P.T.R. para la adecuada explotación de la unidad;
- c) Reconocimiento del valor de las mejoras económicamente necesarias que hubiere introducido con autorización del I.P.T.R.;
- c) Otorgamiento del título de dominio de la unidad en la oportunidad y condiciones establecidas en el art. 136;
- d) Exención del pago de impuesto inmobiliario por el término de cinco años a contar de la toma de posesión y de las tasas y derechos referentes a la escrituración de la unidad.

Art. 140.- Los adjudicatarios de programas de regularización dominial gozarán de los mismos derechos que establece el artículo anterior, con excepción de aquéllos a quienes se les adjudicara la misma parcela / cuya posesión ejercían, en cuyo caso sólo tendrán derecho a que se les otorgue de inmediato y en forma simultánea, la posesión y el / título de dominio de la unidad.

Art. 141.- Serán derechos de los adjudicatarios en arrendamiento con opción a compra:

- a) Tenencia de la unidad adjudicada;
- b) Asesoramiento técnico que prestará el I.P.T.R. para la adecuada explotación de la unidad;
- c) Reconocimiento del valor de las mejoras económicamente necesarias que hubiere introducido con autorización del I.P.T.R.;

- d) Optar en cualquier momento dentro del plazo de su contrato, por la compra de la unidad.

Art. 142.- Serán obligaciones de los adjudicatarios en compra:

- a) Residir en la unidad con su familia; pudiendo ser autorizado a hacerlo fuera de la misma, si ello no constituyera un impedimento para la atención personal de la explotación;
- b) Explotar la unidad en forma directa y personal, de acuerdo con las normas que le imparta el I.P.T.R.;
- c) Realizar los pagos correspondientes, en los plazos, formas y lugares que se estipulen;
- d) Conservar en buen estado las mejoras existentes en la unidad y no realizar obras perjudiciales, siendo responsable de todo daño o deterioro a la unidad o sus mejoras, ocasionados por su culpa o la de sus familiares, personas a su cargo, animales o cosas de su propiedad;
- e) Cumplir el plan de trabajos e introducir las mejoras, a que se hubiere obligado;
- f) Participar en los trabajos comunes de bien general para la colonia contribuir en la forma proporcional que corresponda con los gastos que ello demande;
- g) No realizar trabajos o actividades perjudiciales a los intereses de terceros o generales de la colonia o región;
- h) No transferir ni ceder en todo o en parte los derechos a la adjudicación, sin autorización del I.P.T.R., ni arrendar o dar en aparcería y/o cualquier otro título la explotación de la unidad.

Art. 143.- Los adjudicatarios de programas de regularización dominial tendrán las mismas obligaciones que establece el artículo anterior, con excepción de aquéllos a quienes se les adjudicara la misma parcela / cuya posesión ejercían, en cuyo caso sólo quedarán obligados al cur

plimiento de las obligaciones pactadas en el respectivo contrato / de adjudicación y en el de constitución de la agrupación agropecuaria prevista en el art. 52.

Art. 144.- Los adjudicatarios en arrendamiento con opción a compra estarán sujetos a las obligaciones establecidas en el art. 142; más la del deber de optar por la compra de la unidad, antes del vencimiento / del plazo de su contrato.

Capítulo VI - Conclusión de las adjudicaciones

Art. 145.- Las adjudicaciones podrán concluir:

- a) Por rescisión de mutuo acuerdo entre el I.P.T.R. y el adjudicatario
- b) Por caducidad impuesta por el I.P.T.R., ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones puestas a cargo del adjudicatario;
- c) Por nulidad en caso de falseamiento de los datos tenidos en cuenta para el otorgamiento de la adjudicación;
- d) Por fallecimiento del adjudicatario.

Art. 146.- En caso de rescisión o fallecimiento, el I.P.T.R. procederá a devolver al adjudicatario o a su sucesión, las sumas amortizadas, imputándose los intereses abonados a compensar el uso y goce de la unidad.

Art. 147.- En los casos de caducidad o nulidad, el adjudicatario perderá a favor del I.P.T.R. las sumas abonadas en concepto de amortización e intereses, hasta un máximo del cincuenta por ciento del precio de venta.- El excedente le será reintegrado con deducción de los intereses abonados, que se imputarán a compensar el uso y goce de la unidad.

Art. 148.- En todos los casos le serán indemnizadas al adjudicatario o a su sucesión, el valor de las mejoras económicamente necesarias que hubiere introducido con autorización del I.P.T.R., previa deducción de todo monto que adeudare por cualquier concepto.

Art. 149.- En caso de fallecimiento del adjudicatario, el I.P.T.R. podrá según las circunstancias:

- a) Continuar la adjudicación con los herederos del causante, siempre que entre ellos hubiere por lo menos uno apto en las condiciones establecidas en esta ley, para continuar con la explotación del predio.- En este caso se declarará transmitida la adjudicación a nombre de los integrantes de la sucesión, quienes designarán a uno de entre ellos para que los represente ante el I.P.T.R.;
- b) Rescindir la adjudicación si no hubiere heredero apto o ninguno qui-siere continuar con la explotación del predio.- En este supuesto el, I.P.T.R. depositará a nombre de la sucesión, el importe de las devoluciones e indemnizaciones que correspondieran por aplicación de las normas de los arts. 146 y 148.

TITULO VIII - DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo único

Art. 150.- El I.P.T.R. gestionará de las municipalidades la eximición de gravámenes por los inmuebles, construcciones, rodados, semovientes, contratos y actuaciones que realice en función de la presente ley, mientras aquéllos permanescan en su poder.- Asimismo solicitará que la exención alcance a la construcción o ampliación de la vivienda rural de los adjudicatarios.

Art. 151.- Facúltase al I.P.T.R. para recurrir a la vía de apremio para el cobro de sus créditos contra los adjudicatarios y permisionarios, a cuyo fin los certificados de deuda que emita constituirán título ejecutivo.

Art. 152.- Decláranse de orden público las disposiciones de la presente ley, quedando derogadas las leyes 4.426, 4.502, 4.626 y 5.482, y demás

normas legales y reglamentarias que se opongan a la presente.- Las / adjudicaciones sujetas a las leyes que se derogan continuarán rigiéndose por éstas; pudiendo los titulares de las mismas acogerse a las/ disposiciones de esta ley.

Art. 153.- Dentro de los noventa días a contar de la promulgación de la presente ley, el I.P.T.R. elevará a consideración del Ministerio de Producción y Desarrollo para su ulterior aprobación por la Función Ejecutiva, proyecto de reglamentación de la presente ley.

Art. 154.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS DEL ANTEPROYECTO DE LEY

A comienzos del corriente año la Función Ejecutiva en ejercicio de las facultades que le fueron conferidas por el art. 45 de la Ley 5.634 de Ministerios, dispuso la supresión de la Dirección General de Colonización dependiente de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Recursos Naturales Renovables, encomendando las funciones que aquélla tenía a su cargo al Instituto del Minifundio y de las Tierras Indivisas -I.M.T.I., al que le fueron transferidos, además el personal y los bienes muebles e inmuebles pertenecientes a la repartición suprimida.

A raíz de esta medida, se hizo necesario encarar la forma como se articularán en un único ordenamiento legal, las funciones enunciadas en las leyes 4.502 y 4.426.- Con ese objeto se reformularon los términos de referencia de la asistencia técnica que venía prestando el Consejo Federal de Inversiones en materia de desarrollo rural en general y colonización en particular, de modo que se encarase la tarea de elaborar un plexo legal abarcativo del contenido de ambas leyes, con las debidas adaptaciones y modificaciones que la nueva situación y la experiencia recogida en su aplicación hicieran aconsejable.

Fruto de esa labor, en la que tuvieron participación funcionarios del I.M.T.I. y de la ex-Dirección General de Colonización y que fue seguida con particular interés por el señor Ministro de Producción y Desarrollo, en cuya jurisdicción administrativa se desarrollan las funciones en cuestión, es el anteproyecto que se ha elaborado.

De modo general corresponde señalar que dicho anteproyecto recoge toda la materia tratada en aquellas dos leyes, cuya aplicación ha pasado a ser responsabilidad de un único organismo; lo que, valga como una primera consideración, constituye un avance positivo ya que resulta asegurada la necesaria coordinación entre los cometidos de una y otra normativa, anteriormente disociados legal e institucionalmente.

A los fines de integrar en este nuevo ordenamiento todas las acciones referidas al uso, ocupación, titulación y división de la tierra rural, se le han incorporado secciones nuevas, tales como las relacionadas con las tierras fiscales ubicadas en las zonas rurales y con el fraccionamiento de inmuebles de esas zonas.- Se ha considerado que con esta integración, se hará factible armonizar la aplicación de los principios básicos que deben presidir el manejo de este fundamental recurso natural que es la tierra, mediante los planes agrarios que tienen en él, el instrumento esencial para su exitosa ejecución.

Seguidamente se dan en una suscita síntesis, los fundamentos de las disposiciones más importantes que se proponen en este anteproyecto; observándose en su exposición el orden de las distintas partes del trabajo.

TITULO I - OBJETO Y MODOS DE ACTUACION

En el primero de los dos capítulos que componen el título inicial de la ley, se enuncian los objetivos que se propone alcanzar la Provincia a través de la política agraria que implantará, inspirada en el enunciado que hace la Constitución local en su art. 61.- En él se señala que "la tierra es considerada factor de producción y no de renta y debe ser objeto de explotación racional".- Para ello -agrega el precepto constitucional- "la política agraria tenderá al establecimiento de unidades de producción económica racionalizadas, teniendo en cuenta las particularidades regionales de la Provincia, el perfeccionamiento de los títulos de los inmuebles rurales, la radicación del trabajador y de capitales, la organización de productores, la promoción del acceso a los mercados, la defensa de la actividad productiva y el crédito agrario conforme a la capacidad de trabajo del agricultor".

Esos propósitos que enumera la transcripta norma de la ley suprema provincial, están receptados en su mayoría en el texto del art. 1º. de la ley y son los que deben orientar la política del gobierno en lo que se refiere al manejo de la tierra rural.

El siguiente artículo pretende insuflar aun más en los responsables de trazar y ejecutar la política agraria, el espíritu que animó a los constituyentes provinciales en la redacción de las disposiciones que se relacionan con esta materia.- Con ese propósito se establece que en la interpretación de esta ley, se tenga en cuenta el principio consagrado en el art. 60 de la Constitución, por el que se atribuye a la propiedad privada una función social; por lo que la misma "queda sometida a las restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de bien común".

El segundo capítulo de este primer título, trata de un aspecto que es considerado primordial, en cuanto apunta a maximizar los beneficios de las acciones que se lleven a cabo, de las que se ocupa la ley.- Ello sólo será posible si se racionalizan y metodizan esas acciones, para lo cual es absolutamente necesario contar con una visión planificada de la realidad sobre la cual se pretende actuar.

Ello exige -en primer término- una visión globalizadora de los datos de esa realidad, para lo que debe comenzarse por trazar un plan que partiendo de un detenido análisis de los mismos, sea factible contar con adecuado diagnóstico de la situación, que permita a su vez seleccionar los objetivos y, por fin, determinar las medidas que deban aplicarse para alcanzar las metas propuestas

En la ley se tratan por separado las tres fases de este proceso planificador.- El primero, de mayor contenido y abstracción, es el plan propiamente dicho, que abarca un espectro amplio de actividades en el que por lo general deben intervenir diversas áreas de gobierno.- Tal sería, por ejemplo, el "Plan de desarrollo rural integral del área de Los Llanos", que tiene como componentes programas de generación, adaptación y transferencia de tecnología; desarrollo de sistemas de producción; investigación hidrogeológica; comercialización; saneamiento de títulos; modernización del catastro rural; obras viales; empresas de servicios; salud, vivienda, educación; etc.

Es por su misma amplitud que la responsabilidad de la aprobación de los planes, se la atribuye a la Función Ejecutiva; de manera que las directivas contenidas en ellos, resulten imperativas para toda la Administración Pública / provincial.- Dada la autonomía de que gozan, para las municipalidades les servirán como pautas orientativas para el desarrollo de las actividades de carácter / communal, dentro del campo de sus propias competencias.- Para el sector privado / tendrán el carácter de indicativas, o sea, le señalará cómo el Estado puede / acompañar e incluso favorecer la actividad de los particulares y cuáles son las áreas prioritarias que el gobierno tiene interés en desarrollar.

Una vez que se cuente con esos planes, que dada la materia han de / ser preparados por el Ministerio de Producción y Desarrollo con intervención de las restantes áreas de gobierno en razón de sus respectivas competencias, se es tará en condiciones de elaborar los programas sectoriales, en los que con mayor grado de precisión estará definida la participación que le corresponde a cada / sector de dicho ministerio, así como la metodología a seguirse.-

La confección de estos programas entra dentro de las funciones de / la autoridad de aplicación de la ley, quien los someterá a la aprobación del Mi nisterio de Producción y Desarrollo, en razón de que la responsabilidad prima- / ria de su ejecución recaerá en aquél organismo y de otras reparticiones ubica- / das en el ámbito de ese ministerio, principalmente de la Secretaría de Agricul- / tura, Ganadería y Recursos Naturales Renovables.

Finalmente y como último eslabón de esta planificación, están pre- / vistos los proyectos, que constituyen las realizaciones particularizadas de las acciones contempladas con generalidad en los programas.- En esta instancia, la / responsabilidad de su preparación, ejecución y control será de la autoridad de / aplicación de la ley; sin perjuicio de la participación que les corresponda a / otras áreas de la Administración y también del sector privado, cuya cooperación ha de ser estimulada.

La Provincia no cuenta con una legislación que regule todo lo rela-

tivo al ordenamiento territorial, razón por la cual se considera conveniente / incorporar a esta ley alguna previsión en torno a lo que es materia del uso y / ocupación de la tierra con aptitud agropecuaria.- Lo recomendable es -y a eso / apunta este agregado- que todo cambio de un uso productivo a otro urbano, en / el que el suelo se utiliza como mero sostén de construcciones o espacios via- / rios, debe ser acordado por las autoridades municipales con el organismo de / aplicación de la ley, de modo que éste tenga la oportunidad de dar su opinión / acerca de la necesidad o innecesidad de mantener el destino productivo de la / tierra que se proyecta afectar a usos urbanos.

La preocupación por el tema ambiental también está presente a tra- / vés de una disposición que ordena evaluar el impacto que producirán las distin- / tas acciones que se llevarán a cabo en función de esta ley; por ejemplo la con- / versión de una zona boscosa en campo de pastoreo para la hacienda o cualquier / otro cambio en el uso de la tierra, susceptible de provocar consecuencias nega- / tivas para el ecosistema.

TITULO O II - AUTORIDAD DE APLICACION

Se comienza por denominar al organismo que tendrá a su cargo la / aplicación de esta ley, como INSTITUTO PROVINCIAL DE LA TIERRA RURAL, nombre / que responde a la idea de aludir, de alguna manera, a la totalidad de los come- / tidos que deberá cumplir y que apuntan en todos los casos a la tierra rural: su / titulación, reagrupamiento, colonización, fraccionamiento y manejo de la que es / fiscal.

Se estima conveniente mantener el carácter autárquico del organismo / por considerar que con ello se asegura de algún modo una mayor agilidad y efica- / cia administrativa.- Jurisdiccionalmente debe estar ubicado en el ámbito del Mi- / nisterio de Producción y Desarrollo, dadas las funciones que éste tiene asigna- / das por la Ley 5.634 de Ministerios y será por su intermedio que estará bajo el / control directo del Gobernador, conforme a lo dispuesto en el art. 127, segunda / parte, de la Constitución.

A través de las disposiciones contenidas en el capítulo II de este título, se atribuyen a este ente facultades suficientemente amplias, tanto en la gestión administrativa como en la toma de decisiones, incluida la disposición de fondos y de bienes en general.

Con la finalidad de permitir que en la adopción de determinadas medidas, tengan participación los sectores privados vinculados íntimamente con el quehacer del organismo, se dispone que dos de los cinco miembros del directorio sean representantes de los productores agropecuarios y de las cooperativas rurales.- Su forma de elección será reglada por la Función Ejecutiva, de modo que ambos directivos invistan una auténtica representatividad de quienes están directamente involucrados en la gestión del ente.

Las facultades y deberes tanto del directorio como del presidente, se encuentran taxativamente enunciadas; procurándose que entre ambos órganos exista un adecuado reparto y complementación de responsabilidades.

Un capítulo importante es el relativo al régimen económico-financiero, partiendo de la premisa que es absolutamente necesario habilitar al ente para que disponga de los recursos que se le asignan.- Desde luego que ello será en actividades contempladas en los programas aprobados por el Ministerio de Producción y Desarrollo y estarán enmarcados además, en los planes trazados por la Función Ejecutiva.

Con el objeto de dotar al ente de una mayor fluidez en esta materia se propone asignarle, además de los recursos ordinarios de origen presupuestario del producido de sus propias operaciones, un porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario rural.- Si bien al presente puede pensarse que esta fuente de recursos no tendrá una importancia significativa, se estima que con la regularización de la situación jurídica de muchos inmuebles y la paulatina incorporación de tierras a la actividad productiva, merced a la gestión colonizadora por una parte y el relevamiento que se irá haciendo de la tierra fiscal, al que acompañará la entrada en producción de la que se vaya entregando a particulares la recaudación de aquel gravamen se incrementará.- La afectación de una parte /

de la misma para favorecer los cometidos del ente, es totalmente procedente habida cuenta del efecto de retorno al sector de la producción agropecuaria, que tendría una medida de esta naturaleza.

Se contempla la posibilidad de recurrir a las fuentes crediticias de entidades financieras, con la finalidad de viabilizar las inversiones necesarias para la implementación de los programas.- Dado que en la mayoría de los casos, se exige para el otorgamiento de esos préstamos, el aval de la Provincia, en la ley se autoriza a la Función Ejecutiva para concederlo, comprometiendo incluso los fondos que le corresponde en concepto de coparticipación de impuestos nacionales.

Este título de la ley dedicado a la autoridad de aplicación, se completa con el referido al Registro Público Notarial, institución creada en el año 1985 por una ley especial que lleva el No. 4.626 y que ha demostrado que constituye una eficaz herramienta para el desenvolvimiento de la gestión del I.M.T.I.; por lo que es de todo punto de vista conveniente mantenerla en esta ley.

TITULO III - REGULARIZACIÓN DOMINIAL

El primero de los cometidos que se le asigna al I.P.T.R., es el referido a la titularidad de las explotaciones agropecuarias que se desarrollan en las llamadas mercedes o campos comuneros.- En las sucesivas leyes sancionadas desde el año 1967, a estas operaciones se las llamó de "saneamiento"; término éste que podría entenderse que conduce al equívoco de que se trata de una medida tendiente a "limpiar" o más propiamente "sanear" el título de propiedad que los poseedores ya tendrían.

En rigor, de lo que se trata es de otorgarles, por primera vez, un título perfecto de dominio en los términos del Código Civil; entendiéndose en este sentido que es más ajustado llamar a esta operatoria "regularización dominial", lo que da la idea verdadera de dar el dominio a quien no lo tiene aún.

Además el término "saneamiento" tiene una acepción propia en el derecho de fondo, sobre el que le compete legislar al Congreso Nacional: el Código Civil establece que es la obligación anexa a la de evicción, por la que debe responder quien por título oneroso transmitió derechos o dividió bienes con otros, respecto al adquirente que fuese privado o turbado del derecho de propiedad, goce o posesión de la cosa adquirida (arts. 2089, 2091, 2109 y cono.).

La Constitución provincial no habla de "saneamiento" sino de "perfeccionamiento" de los títulos de los inmuebles rurales (art. 61), lo que se aproxima más al concepto de "regularización dominial".- Por otra parte, es ésta la expresión usada en el Decreto del P.E.Nacional 591/92, que aprueba la reglamentación de la Ley 23.967, de transferencia de tierras fiscales a las provincias para su posterior venta a los actuales ocupantes.- Esa transferencia debe hacerse -según la citada reglamentación- con cargo al desarrollo de planes y programas para la radicación definitiva y la regularización dominial a favor de esos ocupantes y su grupo familiar.- Un decreto posterior No. 1.251/92, que aprueba la estructura organizativa de la Comisión de Tierras Fiscales Nacionales-Programa Arraigo, crea la Dirección de Regularización Dominial, cuya misión es la de "desarrollar las gestiones administrativas necesarias para posibilitar la transferencia de las tierras a sus actuales ocupantes".

Este título III comienza con la obligación de programar las acciones que se llevarán a cabo en esta materia; lo que responde a la necesidad de que al tiempo de emprender estas operaciones, se cuente con una visión global de las situaciones que se dan en la Provincia de este tipo.- Sólo así será posible establecer un orden de prioridades dado por las circunstancias socio-económicas, que hacen que deban iniciarse en una zona antes que en otra.- Se deberá en algún momento llegar a confeccionarse un registro a nivel provincial, de la totalidad de los campos comuneros o mercedes existentes en la Provincia, con el detalle de su superficie, estado de ocupación, tipo de explotación que se lleva a cabo, clase de derechos que se invocan por los poseedores u ocupantes. Sólo así podrá programarse racionalmente las acciones a realizarse.

La cuestión más difícil que se plantea al tiempo de encarar una reforma al procedimiento establecido por la Ley 4.426, es el relativo a la reubicación del excedente de poseedores afectados, en caso que no sea suficiente la tierra comprendida dentro del área que se procesa, como para dotar a cada uno de ellos de una unidad económica, tal como lo prescribe como regla general la mencionada ley (arts. 10., inc. b; 24; 34, inc. a; 45, inc. c y 54).- Lo que la ley manda es "radicar en esas áreas, con títulos de dominio perfecto y en unidades parcelarias que permita el aprovechamiento adecuado y racional de la tierra a sus actuales poseedores".

Solamente en casos excepcionales la ley autoriza adjudicar parcelas de menor superficie que la unidad parcelaria familiar y de producción, "cuando las características del predio destino de la explotación y situación social así lo aconsejaren" (art. 54 in fine).

Por carencia de recursos financieros que permitiesen afrontar el pago de las indemnizaciones a que daría lugar el reacondicionamiento de los poseedores y el desarraigo de aquéllos que no aceptaren ser reubicados, ha forzado la solución de mantener la estructura fundiaria de las áreas que se procesan a los fines de otorgarles título de dominio a quienes las vienen ocupando y explotando.- Esa misma falta de recursos imposibilita la adquisición de otros inmuebles, libres de ocupantes, en los cuales pudieran ser relocalizados los que deberían abandonar sus actuales explotaciones; solución ésta que estaba expresamente contemplada en la anterior Ley 3.408 del año 1972.- Por el art. 63 de ésta, se declaraba de utilidad pública y sujeta a expropiación, la superficie de los inmuebles rurales que excediese de dos unidades económicas y que fuesen necesarias para la reubicación de la población excedente resultante del procesamiento y división de mercedes o campos comuneros o del reagrupamiento o concentración parcelaria.

En el diagnóstico efectuado sobre la legislación y situación existente, se señaló que la forma cómo se ha debido encarar el saneamiento, conduce

a la consolidación jurídica del minifundio, lo que no resuelve los graves problemas que éste trae aparejados tanto para los productores como para la preservación del recurso tierra.

Se dijo allí que en un futuro, si se quisiese aplicar a esta estructura minifundística a la que se consolidó con el otorgamiento del título de dominio, el remedio que la propia Ley 4.426 contempla en su Título IV, que es el reordenamiento de los minifundios agrícolas —a los que ve con tanto desfavor que los declara de utilidad a los fines de expropiarlos para luego reagruparlos—, ello demandaría una mayor erogación y duplicación de trabajos, ya que se haría necesario realizar nuevos estudios, una segunda división parcelaria, esta vez ya en unidades económicas y un más oneroso costo de las expropiaciones, ya que en lugar de indemnizar únicamente derechos y acciones de los que eran poseedores, habrá que afrontar el pago de las indemnizaciones a los que en ese momento serán adjudicatarios—propietarios de las parcelas que se expropian.

Existen otras razones que pueden argüirse como crítica a esta consolidación de una estructura defectuosa, que conspira contra el bienestar y progreso de los productores constreñidos a la estrechez de su parcela antieconómica.— Estas razones han sido expuestas en el diagnóstico efectuado y se las puede resumir así: a) genera una clara contradicción entre los dos objetivos de la ley al disociar los procedimientos de saneamiento y reagrupamiento; b) atenta contra la conservación del recurso tierra, al forzar su sobreexplotación y c) no respeta la normativa general impuesta a todos los propietarios de inmuebles rurales de la Provincia, que prohíbe el fraccionamiento de los mismos en parcelas inferiores a la unidad económica.

El análisis detenido de esta delicada cuestión, con el intercambio de opiniones con los funcionarios provinciales, condujo a la necesidad de procurar una solución que conciliara los aspectos técnico-económicos por un lado, con los humanos y también sociales de la realidad de la Provincia.— Si no es posible llevar a cabo el remodelamiento de las explotaciones de las que son titu-

lares los poseedores de las mercedes o campos comuneros y dotar a cada uno de ellos de una unidad económica, y tampoco aparece conveniente dejarlos en la misma situación minifundiaria en que se encuentran, la salida podría estar en potenciar los recursos de esas explotaciones.- Ya que en la situación actual de la Provincia, debe descartarse la posibilidad de ampliarles la superficie de la explotación, debe apelarse a modificar las modalidades de trabajo.

Dentro de este orden de ideas, la forma más recomendable podría ser la conversión de todas las explotaciones comprendidas en el área cuya regularización dominial se pretende hacer, en una única explotación comunitaria.- O sea que la totalidad de los titulares de esas explotaciones, se asociaran para la constitución de una cooperativa de producción, en la que el trabajo de la tierra se lleva a cabo comunitariamente y las parcelas pertenecen al ente cooperativo.

Pese a las innegables ventajas que ofrecen las cooperativas de producción, debe reconocerse que esta forma de asociación no se encuentra muy difundida en la Argentina y que presenta dificultades su constitución, máxime cuando se parte de un tipo de explotaciones individuales.- Seguramente será más factible la organización de otras clases de cooperativas, como por ejemplo las de comercialización de productos y subproductos agrícolas o ganaderos, las de compra y venta en común de herramientas y elementos necesarios para la producción agropecuaria, de industrialización, de crédito, etc.- En todas éstas los asociados, trabajan individualmente sus campos, pero puede haber utilización comunitaria de determinados elementos e insumos.- Un ejemplo exitoso que puede citarse es el de los "moshav" de Israel, donde el sistema de trabajo es individual, mientras que las herramientas son comunes y los productos se venden por medio de la cooperativa.- Lo esencial es que cada miembro es responsable de su explotación y tienen viviendas individuales propias.

No necesariamente la forma de asociación debe ser la cooperativa.- Puede ser cualquier otra, al estilo del sistema practicado en Francia bajo el /

régimen creado por Ley 62-917 del 8/8/62, llamado de "agrupaciones agrícolas de explotación común".- Las mismas tienen el carácter de sociedades civiles de personas y su objeto es permitir la realización de trabajos en común, que pueden consistir simplemente en la venta por la comunidad del fruto del trabajo de los asociados.- Pueden ser miembros quienes hagan una aportación en dinero, en especie o en trabajo, con el fin de contribuir a la realización de sus objetivos.- La obligación de los asociados es participar efectivamente en el trabajo común pudiendo incluso adherirse para hacer explotar por la agrupación la totalidad parte de la superficie que pertenece al asociado.

En la anterior Ley de Colonización de La Rioja No. 866 de 1941, estaban contempladas estas formas comunitarias de trabajo.- El art. 42 de esa ley disponía: "Con el fin de facilitar el trabajo colectivo, establézcase en las granjas regionales la tradicional institución de la Minga entre los trabajadores de aquélla; consistente en la colaboración desinteresada y recíproca en el laboreo de la tierra hasta la final extracción del producto, al uso de nuestros antepasados.- Las mingas serán organizadas por la Dirección".

El sistema de la minga (nombre que proviene del quichua: "minc'ay" se practicaba antiguamente en todo el altiplano; siendo conocido en Chile como "mingaco".- Tiene una cierta similitud con el "ayllu peruano", si bien en este último caso los miembros de esa comunidad estaban ligados por lazos tribales o religiosos.- Basada en esta institución, existe en Perú una legislación muy completa sobre Comunidades Campesinas, que tiene raíz constitucional y está contemplada en el propio código civil, además de leyes y estatutos especiales.

Otros antecedentes de asociaciones agrarias es la Ley No. 5 del 26 12/67 de Chile, sobre Comunidades agrícolas, de gran interés para este trabajo ya que se trata de terrenos rurales pertenecientes a varios comuneros, cuyo número es manifiestamente superior a la capacidad productiva del predio.- El dominio se otorga a la comunidad, haciéndose constar en el Registro la nómina de los comuneros y sus cuotas y derechos.- En España, también, se encuentra muy difundida la institución conocida como Hermandades sindicales de labradores y ganade

ros, y otras modalidades asociativas como el caso de las agrupaciones de labradores para fines específicos, trigueras, etc.- Italia también cuenta con una legislación que regula la constitución y funcionamiento de consorcios para diversos fines, tales como construcción de obras de mejoramiento fundiario; sistematización hidráulica, electrificación, comunicaciones, adquisición de maquinaria, sistematización de terrenos, etc.- La constitución de cooperativas fue impulsada años atrás en forma paralela a la ejecución de los planes de reforma agraria.- De acuerdo con la ley, cada campesino que recibía tierra en virtud de uno de estos planes, debía formar parte de la cooperativa local, aun cuando nunca se hizo una aplicación rigurosa de esta obligación, dejando que el campesino participara o no en la cooperativa.

En definitiva, en la ley proyectada están previstas los dos sistemas de asociación.-El primero, es el de la cooperativa de producción, a la que se le adjudicaría en propiedad toda la tierra comprendida en el área de regularización dominial.- El segundo contempla la adjudicación en forma individual a los poseedores de las parcelas que integran el área, previa constitución por éstos de una agrupación bajo cualquier forma asociativa: cooperativa u otra modalidad societaria, consorcio, etc.- El I.P.T.R. reglamentaría todo lo referente a su constitución, funcionamiento, relaciones con el organismo, etc.

En cuanto al procedimiento a seguirse en estas operaciones de regularización dominial, en general se mantienen las reglas contenidas en la actual Ley 4.426, con algunas simplificaciones.

Por lo que hace a la adjudicación de las parcelas cuya titulación / dominial ha de regularizarse, se establece en primer lugar la que responde al / procedimiento que prescribe la ley actual como regla general; esto es, de unidades económicas en que se ha fraccionado el área respectiva y en segundo lugar / el supuesto de que ante circunstancia económico-sociales, el I.P.T.R. encontrare aconsejable mantener la estructura fundiaria y promover la formación de una / agrupación agropecuaria, de acuerdo con las modalidades antes referidas.

A su vez en este segundo supuesto se distingue el caso de que la agrupación formada sea una cooperativa de producción, de las otras clases posibles de asociación.- Si se da el primer caso, la adjudicación -como se dijera / anteriormente- será discernida al ente societario, que pasará a ser el titular / de dominio de toda la tierra comprendida en el área de regularización.- En el / otro caso, se practicará el fraccionamiento del área manteniendo el parcelamien / to existente y se les adjudicará a cada uno de los poseedores la misma superfi / cie que venían explotando; previa constitución por parte de ellos de una agrupa / ción cuyo objeto ha de ser la realización en común de trabajos, servicios o / cualquier tipo de actividad de interés para todos los integrantes de esa comu / nidad.

TITULO IV - REAGRUPAMIENTO PARCELARIO

También respecto a las acciones que se decida llevar a cabo con el / objeto de solucionar el problema del minifundio, se establece la necesidad de / que ellas respondan a una programación que deberá preparar el I.P.T.R. y apro / bar el Ministerio de Producción y Desarrollo.- La intención es, al igual que en / el caso de la operatoria de regularización dominial, de ir priorizando el mejo / ramiento de la estructura fundiaria, en aquellas zonas donde los defectos de la / misma presentan características de mayor gravedad.- Y detectar estas situacio / nes sólo es posible a partir de un conocimiento integral a nivel provincial, / que permita planificar las acciones correctivas a través de programas graduales / de reagrupamiento de las parcelas antieconómicas.

Dado que en toda operación de conversión de unidades antieconómicas / en otras que posean la superficie adecuada, es imprescindible disponer de tie / rras suficientes, libres de ocupantes, para ubicar en ellas el excedente de mi / nifundistas que debe ser desplazado de sus actuales ocupaciones, paralelamente / al inicio de las operaciones de reagrupamiento deberá gestionarse la incorpora-

ción al programa dá otras tierras en cantidad suficiente para dotar a todos los minifundistas del área respectiva, de unidades económicas de producción.

En España, por ejemplo, el procedimiento seguido para corregir la excesiva fragmentación de la propiedad agrícola, hace intervenir además del organismo específico que es el Servicio de Concentración Parcelaria, a la autoridad en materia de colonización.- Es así que el decreto que dispone la concentración, contiene simultáneamente la declaración de utilidad pública de la misma, la determinación del perímetro de la zona a concentrar y la autorización al Instituto Nacional de Colonización para que adquiera una o varias fincas para ser, aportadas, para lo cual queda autorizado para expropiarlas si fuere necesario, (Ley del 20/12/52, t.o. por decreto del 10/8/55).

La Ley vigente 4.426 solamente declara de utilidad pública y sujeto a expropiación, a los inmuebles que constituyan predios minifundiarios (art.43) a diferencia de la anterior Ley del año 1972 Nro. 3.482, cuyo art. 63 -ya mencionado anteriormente- establecía la expropiabilidad para la reubicación de los minifundistas a quienes hubiere que desplazar por aplicación de los programas / de reagrupamiento, del excedente de superficie de los inmuebles rurales que excediese de dos unidades económicas; además desde ya de los propios minifundios/ (art. 37, inc. o).

En cuanto al procedimiento a seguirse, se diferencian los supuestos de que los minifundistas cuenten o no con título de dominio.- En el primer caso, el reagrupamiento podrá llevarse a cabo mediante acuerdo entre los titulares de las explotaciones y también de oficio por el I.P.T.R. según la urgencia y/o grado de necesidad que tenga la operatoria.- Si por el contrario, se tratara de meros poseedores ubicados en mercedes o campos comuneros, se seguirá el procedimiento establecido para los programas de regularización dominial, en el que sí/ se reestructurarán las unidades de explotación por entenderse que juegan razones que no hacen conveniente mantener la fragmentación existente, ni aun con la constitución de agrupaciones para realizar ciertos trabajos en común.

En el último capítulo de este título se regla lo referente a la forma cómo se adjudicarán las unidades económicas resultantes de las operaciones de reagrupamiento parcelario; estableciéndose para ello un orden de prioridades.- Por el mismo se privilegia, en primer término, a los titulares de dominio de las respectivas parcelas que las vienen explotando en forma directa y personal, priorizando a su vez, de entre ellos, a quienes residieren en la misma parcela desde cierto tiempo atrás.- Luego se tendrán en cuenta los que siendo propietarios y también titulares directos y personales de las explotaciones, tuvieren su residencia fuera del área de reagrupamiento.- En tercer y cuarto lugar a los simples poseedores que se encuentren respectivamente en la primera y segunda de las situaciones precedentemente referidas y por último a otros ocupantes, que no tuviesen la posesión de parcelas reagrupadas, pero que igualmente trabajan directa y personalmente esa tierra y residen en ella.

Si con relación a una misma parcela concurren dos o más postulantes, la situación se dirimirá aplicando el sistema general de preferencias que se establece en esta ley, en el cual se tienen en cuenta el número de familiares que acompañan al productor en los trabajos agrícolas y los elementos de laboreo adecuados al tipo de explotación.

TITULO V - COLONIZACION

Por la primera de las disposiciones de este título se establecen cuáles son las tierras susceptibles de ser destinadas a colonización; mencionándose al efecto -en orden preferente- las que pertenecen a la Provincia, sean las propiamente fiscales o aquéllas que se incorporaron a su dominio privado y que por diversas circunstancias no están afectadas a la finalidad específica para la cual fueron adquiridas.- En segundo término están las pertenecientes al dominio privado de los particulares, que se incorporen por alguno de los medios que se establecen: compra -que debe ser en licitación o remate,

público- , convenio con los propietarios o expropiación.

En todos los casos las tierras deberán poseer aptitud para el destino a dárseles, la que estará dada por sus condiciones ecológicas y ubicación que permiten su fraccionamiento en unidades económicas.- Si se recurre a la expropiación, ella será factible en la medida que los inmuebles a afectar no cumplan con la función social preceptuada por el art. 60 de la Constitución provincial y que, además, no se cuente con suficiente tierra suficiente, de origen fiscal o privado incorporable por compra o convenio.

Para facilitar la utilización de tierra fiscal para los programas de colonización, se encomienda al I.P.T.R. el relevamiento, clasificación y registración de la ubicada en las zonas rurales.

En un capítulo especial se tratan los aspectos vinculados con la organización de las colonias, lo que se considera reviste suma importancia para el logro de los objetivos que se procuran.- Se dispone en primer lugar que deberá hacerse un estudio integral de la tierra a los fines de su fraccionamiento en unidades económicas, contemplándose luego la necesidad de introducir por parte del I.P.T.R. aquellas mejoras que se consideren económicamente necesarias, así como la de efectuar las reservas que se destinarán a múltiples finalidades, como las de investigación, experimentación, demostración, electrificación, almacenaje, centro ofívico, etc.

Está previsto que la prestación de los distintos servicios educativos, asistenciales, de seguridad, comunicaciones, etc., se hará por intermedio de los respectivos organismos públicos con competencia en cada uno de ellos, con quienes el I.P.T.R. celebrará los convenios que sean necesarios a esos efectos.

Una cuestión importante se la ha previsto en la ley y es la relativa a la ingerencia que se considera deba tener el organismo de aplicación, en materia de los recursos hídricos a utilizarse con fines de regadío en las colonias.- La idea es que intervenga tanto en los estudios previos como en la

elaboración de los proyectos de obras hidráulicas, así como en la construcción de las mismas en el interior de las colonias. En cuanto a la conservación, mejoramiento, explotación, operación y preservación de dichas obras, deben estar a cargo del I.P.T.R., quien tendrá también intervención en la fijación de cañones y tasas de tiego a aplicarse a los adjudicatarios de sus colonias.

Se ha considerado que carece de razonabilidad que el organismo que tiene la responsabilidad en lo referente a la radicación y desarrollo de los productores adquirentes de unidades económicas en tierras que coloniza, permanezca ajeno en todo lo relativo a este factor fundamental que es el agua en las actividades agrícola-ganaderas de La Rioja.

Termina este capítulo sobre organización de las colonias, con dos previsiones: una, respecto a los acuerdos que deberán llevarse a cabo entre el I.P.T.R. y las autoridades municipales, cuando se deba destinar una parte de la colonia a la creación o ampliación de un núcleo urbano, y el otro sobre el parcelamiento de tierras suburbanas en las que puedan radicarse asalariados, que trabajen las parcelas en forma subsidiaria de sus actividades habituales.- Esto último estaba contemplado en la Ley nacional de colonización sancionada en el año 1954, que lleva el No. 14.392 (art. 28).

Seguidamente y en este mismo título, la ley se ocupa del tema de la adjudicación de las unidades económicas formadas en las colonias.- En primer término, se señalan cuáles son los requisitos básicos que se exigen para ser adjudicatario, luego quienes de entre ellos serán preferidos, habiéndose estructurado un orden de prioridades que tiene en cuenta la mayor fuerza de trabajo familiar, la mejor capacitación para el desarrollo de la explotación a encarar y la posesión de los elementos de trabajo necesarios con relación a las actividades que se desarrollarán, es decir, no la cuantía del capital de que disponen, sino la adecuación del mismo al tipo y exigencias de la respectiva explotación.

Se privilegia también estar domiciliado en la región donde está ubicada la colonia; lo que responde a la idea de que en esta forma se favorece la aplicación de prácticas experimentadas en la región.

Se mantiene la previsión de la Ley 4.426 (art. 50), de adjudicar en grado de preferencia, parcelas en los programas de colonización, a minifundistas a quienes no hubiere sido posible entregarles unidades económicas en las operaciones de reagrupamiento, con o sin regularización dominial.- De esta forma se extiende la preferencia, de modo explícito, a los llamados "desarraigados", provenientes de las operaciones de regularización a quienes sólo se les podía asentar en lotes adecuados para la construcción de viviendas o gestionarles la obtención de una fuente de trabajo (art. 25).

Si bien todas las adjudicaciones deben hacerse, como regla general, a través de ofrecimientos públicos a los que deberán presentarse a concursar quienes aspiren a que se les otorgue una unidad económica, se exceptúan de ese procedimiento a quienes vienen explotando la misma tierra que se ofrece en forma personal, por lo menos desde un año antes de la toma de posesión de la tierra por el I.P.T.R.- Igual derecho tendrán los poseedores y titulares de minifundios que reuniesen los requisitos básicos y a quienes no se les hubiese adjudicado una unidad económica en las operaciones de regularización dominial o de reagrupamiento parcelario.

Previendo el caso de que al encarar la adjudicación de las parcelas de una colonia, existan ocupantes que por distintos motivos -edad, salud, carencia notable de recursos, etc.- es dable presumir que no podrán encarar con eficiencia una explotación agropecuaria, se faculta al I.P.T.R. para reservar una fracción que podrá ser subdividida en parcelas menores de la unidad económica, las que serán ofrecidas a dichos ocupantes como residencia y donde eventualmente se les podrá capacitar -según las circunstancias- para una futura adjudicación de unidades económicas.

Las adjudicaciones serán discernidas, en principio, bajo la forma de venta de las unidades económicas; pero se prevé la posibilidad si las circunstancias lo hacen aconsejable -por ejemplo, la imposibilidad de afrontar el pago del 10% del precio al formalizar la adjudicación- de entregarlas en arrendamiento con opción a compra, por el término de hasta cinco años.- Esta alternativa está contemplada actualmente en la Ley 4.502 (arts. 17, inc. f; 18, inc. e y 26).- También lo estaba en la Ley nacional de colonización del año 1940, No. 12.636 (art. 31).

El último de los capítulos dedicados a la colonización trata de las operaciones privadas de este tipo que propietarios de tierras rurales / desearan llevar a cabo, los que se verían favorecidos con la exención de impuestos inmobiliario y de sellos y de derechos de inscripción, siempre que aceptaren las normas que al respecto les dictase el I.P.T.R.

Asimismo se contempla la posibilidad de que propietarios de campos le encomienden al I.P.T.R. su parcelamiento en unidades económicas y ulterior colonización por cuenta de los mismos.- Estas operaciones se llevarían a cabo con sujeción a las normas de esta ley; percibiendo el I.P.T.R./ únicamente los gastos que se irroguen por toda su gestión.

Al final de este último capítulo se contempla la figura de la / llamada colonización empresarial -también prevista en la Ley 4.502-, que tiene como propósito atraer inversiones de capital y la incorporación de empresas de alto nivel tecnológico a las actividades agropecuarias.- Para ello / el I.P.T.R. afectará tierras fiscales que previamente habrá individualizado / y a las que ofrecerá en licitación pública.

Quienes se presenten deberán proporcionar toda la información / técnica, legal, económico-financiera y demás que se exija en los respectivos pliegos, que fundamenten el proyecto de explotación que se proponen desarrollar; todo lo cual será evaluado por el I.P.T.R., el que podrá solicitar a / esos fines la colaboración de otros organismos especializados.

La idea central respecto a esta forma de colonización, es que / ella no difiere en lo fundamental de otras acciones de promoción económica / que lleva a cabo el Estado para alentar inversiones que desarrollen la actividad productiva.- En todas ellas el principal instrumento promocional es la / exención o diferimiento de impuestos, que puede o no ir acompañado con la entrega de tierras fiscales para la instalación de los establecimientos industriales o agrícola-ganaderos.

Es oportuno recordar que a los fines de impulsar el desarrollo / de estas actividades en la Provincia de La Rioja, el propio Gobierno nacional instituyó un régimen especial en apoyo del "Plan de Acción Inmediata" / formulado por el gobierno local.- El Decr.Ley del Poder Ejecutivo Nacional No. 17.424 dictado el 5/9/67, autorizaba deducir del impuesto a los réditos, el / 100% de los montos invertidos en reproductores y el 200% del costo de los / combustibles y energía eléctrica consumidos para la extracción de agua por / bombeo para ser utilizadas en regadíos.- Además eximía del pago de dicho impuesto, los beneficios provenientes de explotaciones agrícola-ganaderas realizadas en predios adquiridos mediante el régimen de saneamiento de la propiedad rural indivisa establecido por la Ley 3.207 que creó el I.M.T.I.; como así también a las explotaciones realizadas en tierras incorporadas a la / producción mediante el riego por bombeo de aguas subterráneas.

En el año 1979 fue sancionada la Ley nacional 22.021, por la que se estableció un régimen especial de franquicias tributarias a los efectos / de estimular el desarrollo económico de La Rioja, que comprendía a las explotaciones agrícola-ganaderas.- Esta ley autorizaba a deducir del impuesto a / las ganancias, el 100% de las inversiones en maquinaria agrícola, tractores, / acoplados, elementos de tracción y transporte, equipos de lucha contra incendio, electrificación, inseminación artificial, galpones, silos, alambrados, / bañaderos, corrales; praderas permanentes, alfalfares, reproductores; vivienda, viñedos, montes frutales, etc.- La aplicación de esta ley nacional fue /

reglamentada por la Provincia mediante Ley 4.292 del año 1983; siendo de destacar que en cuanto se refiere a las actividades agrícola-ganaderas, no fueron alcanzadas por la situación de emergencia que estableció la Ley nacional 23.697 (arts. 1o. y 4o.), a la que adhirió la Provincia por Ley 5.479 sancionada en el año 1990.

Completando esta reseña de los distintos regímenes de promoción/económica, cabe agregar la sanción de las Leyes 5.550 en 1991 y 5.663 en 1992.- Por la primera se autoriza la entrega en comodato u otras figuras jurídicas contractuales, a particulares interesados en explotarlos con un destino productivo, los bienes inmuebles de propiedad del Estado provincial que no tuvieren un uso público o privado determinado y actual.- La segunda implanta un régimen de desgravación del impuesto sobre los ingresos brutos, a las explotaciones industriales que se radiquen en el territorio de la Provincia.

El sistema que se propugna a los efectos de incentivar las inversiones en el agro, se inspira en estas dos últimas leyes.- Los que resulten adjudicatarios de las tierras fiscales que el I.P.T.R. ofrecerá públicamente y desarrollen las explotaciones agrícola-ganaderas a que se comprometieron, gozarán de exención del impuesto sobre los ingresos brutos, o el que lo complementa o substituya, por los ingresos provenientes de esas actividades durante el término de diez años.- Esa desgravación se aplicaría de acuerdo con una escala similar a la establecida en la mencionada Ley 5.663 y todo lo relativo a la formalización de los contratos como a su eventual rescisión, se regirá por las disposiciones de la otra Ley 5.550.

TITULO VI - TIERRAS FISCALES RURALES

La importancia que reviste el conocimiento integral del patrimonio inmobiliario fiscal, determina la incorporación al articulado de esta /

ley, una sección especial relativa al relevamiento, administración y disposición de la tierra de ese origen ubicada en las zonas rurales.

Esa tarea se la confía al I.P.T.R., lo que hasta el presente le está encomendado a la Dirección General de Catastro según la Ley de la materia 3.778, que coloca como obligación de dicho organismo, "levantar inventario detallado y completo de los bienes inmuebles que correspondan al Estado Provincial"; lo que en su gran parte no ha podido ser cumplido por insuficiencia de recursos humanos y económicos.

Es por ello que se ha considerado que la nueva ley debe ocuparse del tema, atribuyendo al I.P.T.R. la responsabilidad no sólo de llevar a cabo la exploración, sino también el estudio, mensura, fraccionamiento y registración de la tierra fiscal rural.- Únicamente de este modo se estará en condiciones de ir destinando esa tierra a los programas de regularización dominial, reagrupamiento parcelario y colonización.

La tierra que se vaya relevando se irá incorporando gradualmente al patrimonio de la Provincia, inscribiéndose a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble, previa mensura de la misma que permita su plena identificación física.- Este procedimiento se fundamenta en lo que establece el art. 2342, inc. 1o., del Código Civil, según el cual pertenecen a las provincias, en carácter de bienes privados, todas las tierras que estando situadas dentro de los respectivos límites territoriales, carecen de otro dueño.

En cuanto al procedimiento a seguirse para llevar a cabo estas operaciones, será el que prescribe la mencionada Ley de Catastro, en todo lo que no se oponga a la proyectada.- Así, deberán publicarse edictos mediante los cuales se citen a todos aquellos que se consideren con derechos sobre las tierras que se presumen fiscales y, en el caso de las vacantes o mostrencas a que se refiere el inc. 3o. del art. 2342 del Código Civil, deberá mediar intervención judicial.

En el diagnóstico que se efectuó sobre la legislación vigente en la Provincia, se señaló con especial énfasis la cuestión relacionada con las disposiciones convenidas en varias de las nuevas cartas orgánicas municipales.- De acuerdo con algunas de esas disposiciones, la jurisdicción y en algunos casos aun el dominio sobre las tierras fiscales situadas dentro de los límites departamentales, corresponderían a las respectivas municipalidades.

Una interpretación extensiva de esas disposiciones, conduciría a admitir que el gobierno provincial carecería en gran parte del territorio, / de poderes jurídicos y administrativos sobre el patrimonio inmobiliario fiscal.- No obstante, partiendo de la base que la Constitución local atribuye a la Cámara de Diputados, competencia para "legislar sobre el uso, distribu- / ción y enajenación de las tierras del "Estado provincial, requiriéndose de / los dos tercios de los votos de sus miembros para la cesión de tierras fisca- les con el objeto de utilidad social expresamente determinada" (art. 102, / inc. 5), cabe interpretar que esas facultades que se han arrogado algunas / municipalidades en esta materia, podrán ser ejercidas en tanto y cuanto la / Legislatura les transfiera previamente el dominio y/o la jurisdicción sobre/ las tierras fiscales situadas dentro de sus respectivos territorios.

Esta interpretación se corresponde -según se señalara en aquella ocasión al efectuar el diagnóstico legal- con la disposición contenida en el Código Civil, que considera que "son bienes municipales las que el Estado o/ los Estados han puesto bajo el dominio de las municipalidades"(art. 2344).- / Es decir, que se requiere un acto expreso de voluntad de la Provincia, resul- tante de una ley que sancione la Legislatura, para colocar tierras fiscales/ bajo el poder de los gobiernos municipales.

Por supuesto que deben respetarse los poderes jurisdiccionales / que cofresponen a los municipios en las zonas urbanas y aun en las suburba- nas afectadas a la creación de nuevos centros poblados o a la ampliación de/ los existentes.- Se recuerda una vez más, que la Ley de Catastro 3.778, reco

noce esa competencia municipal, al establecer que "para el fraccionamiento / de tierras, serán de aplicación las normas contenidas en el Reglamento de / Fraccionamiento de Tierras, con excepción de las zonas comprendidas en los / planes reguladores comunales, donde serán de aplicación las ordenanzas municipales referentes al uso y división de la parcela" (art. 38/7).- A esos / efectos, las prescripciones de los planes reguladores que sean aprobados pasan a formar parte de la ley catastral (art. 38/8).

A su vez, es razonable que la autoridad de aplicación de esta ley haga oír su opinión al tiempo que se quiera variar el uso agropecuario actual o potencial de la tierra, sustituyéndolo por otro urbano; que es lo que ocurre cuando se incorpora una porción de suelo rural a un plan regulador a los fines de la creación o ampliación de un núcleo urbano, o cuando directamente -sin plan de ninguna naturaleza- se pretende dividir en lotes urbanos una / fracción de tierra rural, sustrayéndola inconsultamente de su función productiva.

En el segundo capítulo de este título, se establecen normas relativas a la administración y disposición de las tierras fiscales rurales.- Se pretende que en forma paulatina y a través de estudios y reconocimientos que se lleven a cabo en forma permanente, se tenga una información completa acerca de la calidad de esa tierra, estado de ocupación, si existen mejoras incorporadas, etc.

Se contempla el otorgamiento de permisos precarios a particulares, para la explotación agrícola-ganadera de esas tierras, hasta tanto se resuelva su incorporación de los programas orgánicos del I.P.T.R. en materia de regularización dominial, reagrupamiento parcelario y colonización.

La entrega de los permisos deberá hacerse a través de un procedimiento concursal, para lo cual se llamará a licitación pública al que deben presentarse los interesados, indicando la fracción que pretenden y el precio por hectárea que se ofrece abonar.

TITULO VII - DISPOSICIONES COMUNES

En esta parte de la ley se reúnen diversos capítulos que tratan de instrumentos normativos que son comunes para varios o todos los cometidos encomendados al I.P.T.R.

En primer lugar se inserta una declaración genérica de utilidad pública a los fines expropiatorios, de los inmuebles y derechos que fuesen necesarios para el cumplimiento de los distintos fines que se propone alcanzar la ley, esto es: regularización dominial, reagrupamiento parcelario y colonización.

Declaraciones genéricas de utilidad pública aparecen en la Ley 4.426 respecto a los inmuebles que constituyen mercedes o campos comuneros y los derechos que se refieren a los mismos (art. 26), como también a los que constituyen predios minifundiarios (art. 43).

No existe, en cambio, una declaración igual en la Ley 4.502, apartándose aquí de la tradición legislativa en La Rioja, cuyas anteriores leyes de colonización sí la tenían.- La del año 1941, que lleva el No. 866, contenía una disposición por la que se declaraba de utilidad pública a todas las tierras que fueren necesarias para llenar las finalidades contempladas en la misma.- La siguiente Ley 1.990, del año 1953, autorizaba al Poder Ejecutivo para expropiar las tierras que se considerasen útiles para su colonización, con la sola excepción de aquéllas que sean objeto de una racional explotación y las que no excedan de 40 hectáreas (art. 2o.).

En el orden nacional, la Ley 12.636 sancionada en el año 1940, a la que adhirió La Rioja por la precitada Ley 866, también declara en forma genérica de utilidad pública y sujetas a expropiación, las tierras que el organismo de aplicación -que era el Consejo Agrario Nacional- juzgara preciso incluir en los planes colonizadores (art. 12).

La procedencia de tal declaración genérica de utilidad pública /

está admitida por la Ley General de Expropiaciones 4.611 y se la encuentra, desde ya, en numerosas leyes provinciales (de vialidad, energía, etc.)

En el proyecto se diferencia, en lo que se refiere a la autoridad facultada para individualizar los bienes a expropiarse, entre los que se requieren para los programas de regularización dominial y reagrupamiento parcelario, de los necesarios para colonización.- Los primeros podrán ser materia de decisión del organismo de aplicación de la ley, manteniéndose el sistema actualmente en vigencia, en el que el I.M.T.I. posee esa facultad (arts. 24 y 47 de la Ley 4.426).- Se tiene en cuenta, además, que según el proyecto, las operaciones de ese carácter contarán con la aprobación genérica del Ministerio de Producción y Desarrollo, dada en oportunidad de aprobar el respectivo programa por el que se autorizará al I.P.T.R. a individualizar los bienes que deben afectarse.

En cambio, tratándose de bienes que deban afectarse a expropiación a los fines de implementar programas de colonización, se ha estimado conveniente que la individualización de esos bienes sea autorizada por la Función Ejecutiva, a través del dictado de un decreto.- Debe tenerse en cuenta que, por estar destinados a colonización, los inmuebles que se afecten serán de una superficie apreciable, superior desde ya a los de los minifundios a reagruparse o los derechos de los poseedores de tierras cuya situación dominial se va a regularizar.- Es ésta, por otra parte, la tradición legislativa en la materia: en las dos leyes anteriores de colonización que rigieron en la Provincia, precedentemente mencionadas (nros. 866 y 1.990), era el Poder Ejecutivo quien estaba legalmente autorizado a individualizar los inmuebles cuya expropiación era necesaria.

Con la finalidad de introducir un recaudo importante en materia de seguridad jurídica, se establece una limitación a la expropiabilidad genéricamente consagrada, disponiéndose que sólo podrán afectarse aquellas tierras que no sean objeto de una explotación racional llevada a cabo por /

su propietario en forma directa y personal.- A contrario sensu: son inexpropiables las tierras trabajadas racionalmente y en forma directa y personal / por sus propietarios.- De esta manera se privilegia y resguarda el concepto de racionalidad en las explotaciones cuando va acompañada del trabajo directo y personal del propietario.

El siguiente capítulo de este título VII se ocupa de la determinación de las unidades económicas.- Sobre este punto, cabe expresar que se / parte de la idea de que debe existir una única definición de "unidad económica".- Actualmente existen tres clases de unidades parcelarias: a) la llamada "familiar" del art. 54, apartado 1o. de la Ley 4.426, que la reduce a / una unidad de subsistencia; b) la de "explotación", que apunta exclusivamente a la rentabilidad de la empresa agropecuaria sin aludir al grupo familiar prevista en el apartado 2o. de la disposición precitada, y c) la "económica" definida en el art. 7o. de la Ley 4.502, en la que se aúnan los elementos de trabajo y sustento familiar, con los de incorporación de tecnología y evolución favorable de la empresa.

De las tres, se considera que es la última la que responde a una conceptualización de "unidad económica", en la que se conjugan criterios técnico-económicos y sociales.- Ella representa la medida de explotación agropecuaria deseable para los programas de colonización y de afianzamiento en general de los grupos familiares, en el trabajo de la tierra.- Es, en definitiva, la definición que se adopta en el proyecto y que responde, por otra parte, a los precedentes contenidos de leyes nacionales, tales como las Nros. / 12.636 y 14.392 de colonización y 13.995 de tierras fiscales.

A efectos de normatizar adecuadamente lo relativo a la determinación de esta unidad óptima de explotación, se atribuye al I.P.T.R. la facultad de autorizar cualquier fraccionamiento de tierras situadas en zonas rurales; para lo cual tendrá en cuenta si las parcelas proyectadas constituyen o no unidades económicas.- En la actualidad, esa función debería ser cumplida /

por la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Recursos Naturales Renovables -sucesora de la ex-Dirección General de Agricultura, Ganadería e Industrias- a la que el Decreto-ley 2.341/57 le encomienda esa función de expedirse en los proyectos de fraccionamientos rurales (art. 7o.).

A esos efectos, en el proyecto se dispone que la Dirección General de Catastro debe remitirle al I.P.T.R. en consulta, todo pedido que se le formule de aprobación de un fraccionamiento de inmuebles rurales; acompañándole el estudio que debe presentar el solicitante, que justifique el carácter de unidad económica de las parcelas en que se pretende dividir el inmueble, con su correspondiente análisis del agua y de la tierra e informe del rendimiento de la o de las perforaciones que existieren (Disposición No. 905 68 D.G.C.).

Esta intervención previa vinculante del ente, se la extiende a los fraccionamientos resultantes de operaciones de división de condominio o partición hereditaria, para las que en la actualidad no se exige en virtud de lo que dispone el mencionado decreto-ley (art. 14).- Se estima que son idénticas las razones por las cuales no debe autorizarse un fraccionamiento en parcelas inferiores a la unidad económica.- En materia de división hereditaria, el Código Civil prescribe expresamente que "la división de bienes no podrá hacerse cuando convierte en antieconómico el aprovechamiento de las partes, según lo dispuesto en el art. 2326" (art. 3475 bis incorporado por la Ley 17.711).- La extensión de esta prohibición de dividir antieconómicamente los inmuebles rurales, al supuesto de partición hereditaria, vendría a completar adecuadamente a la normativa nacional, esta cuestión que hace al buen uso del recurso suelo.

Asimismo se hace aplicable la intervención del ente, en los casos en que debe determinarse la viabilidad de una expropiación parcial de inmuebles rurales, contemplada en la ley 4.611 (art. 8o.) y de la subdivisión de/

inmuebles que tengan derecho a uso de aguas públicas, prevista en el Código de Aguas aprobado por Ley 4.295 (art. 35).

Se le encomienda también al ente la tarea de llevar a cabo el estudio agroeconómico general de las tierras rurales, encaminado a determinar las zonas homogéneas para cada una de las cuales se establecerán superficies mínimas.- En la medida que se vaya realizando este trabajo, se irá facilitando la labor de expedirse en cada caso que se solicita la aprobación de un fraccionamiento rural.

El siguiente capítulo trata un tema de suma importancia, que es el relativo a la forma de valuar los bienes que se decida adquirir por compra o expropiación.- Tanto en la Ley 4.426 como en la 4.502 esta cuestión ha sido omitida, lo cual deja librado aparentemente a la discrecionalidad de los funcionarios el método a seguirse, en un aspecto tan delicado que hace a los intereses patrimoniales del Estado.

Al respecto se establece que el precio de la tierra será fijado/tomándose en cuenta dos factores: a) la valuación fiscal del inmueble y b) / el valor de productividad apreciada en un determinado número de años.

La fijación de la valuación a los efectos del pago del impuesto/inmobiliario, es función de la Dirección General de Catastro, la que de acuerdo con lo que dispone el art. 67 de la Ley 3.778, en la primera valuación que efectúe de un inmueble, debe considerar la estimación del valor del bien hecho por el propietario en la declaración jurada a que se refiere el art. 57.

El segundo factor a tenerse en cuenta, que es el valor de productividad del bien, deberá ser ponderado conforme a lo que se determine reglamentariamente por el I.P.T.R.; teniendo como parámetro esencial, la utilización de los volúmenes físicos de producción, las que podrán ser reducidas a unidades homogéneas o "unidades de producción".

Igualmente importante es la cuestión referida a la determinación

del precio tanto de venta como del arrendamiento con opción a compra, así como de su forma de pago, de los que se ocupa el capítulo IV de este título.-/ En el diagnóstico efectuado se señaló que ni en la Ley 4.502 de colonización ni en la 4.426 orgánica del I.M.T.I., hay normas al respecto.- Solamente se dice en la primera de dichas leyes, en forma por demás ambigua, que "las unidades podrán adjudicarse por concurso de antecedentes al precio básico que / se estipule" (art. 22); lo que daría la idea de que en cada caso se conven- / dría entre las partes.- Igualmente imprecisa es la disposición contenida en / el art. 26 para el caso de arrendamiento con opción a compra, en la que se / expresa que "la autoridad de aplicación fijará la cuota mensual o anual".- / Pero en ninguno de esos artículos se establece alguna metodología o pautas / para determinar esos valores ni su forma de pago.

En cuanto a la Ley 4.426, la única referencia sobre el particu- / lar es la contenida en el art. 34, inc. c), que establece que la tasación de / cada una de las parcelas comprendidas en el proyecto de división, debe hacer / se conforme a su "aptitud agraria"; expresión que por su amplitud no consti- / tuye una regla precisa.

Se ha considerado que el valor de las parcelas que se adjudican, / debe tener como base el costo de adquisición del respectivo inmueble, al que / se le adicionará el valor de las mejoras que el I.P.T.R. hubiere incorporado / para habilitarlo o acrecentar sus condiciones de explotación; más el de las / obras de infraestructura que se hicieren (caminos, canales, equipamiento en / general, etc.) y los gastos ocasionados con motivo de la adquisición del in- / mueble, su parcelamiento y organización de la colonia.

Puede ocurrir en el caso que el inmueble hubiese sido adquirido / mediante expropiación, que al tiempo de ofrecerse públicamente las unidades / económicas no hubiere recaído en el respectivo juicio, sentencia definitiva / fijando la indemnización debida a su propietario.- En este supuesto, se fija-

ría un valor provisorio a los fines de la adjudicación, que sería oportunamente reajudstado.

En cuanto al precio del arrendamiento con opción a compra, se le fija en el 3% del valor de la unidad económica, en forma similar a la establecida en la Ley nacional de colonización del año 1940 No. 12.636 (art. 31).

Se contempla el otorgamiento de un plazo de gracia para el pago de la primera cuota, a fin de facilitar las inversiones que por lo común deben hacerse en los primeros tiempos.- Igualmente se autoriza la remisión de pago en casos de siniestros de origen natural; pero a diferencia de la ley vigente 4.502 que requiere el dictado de un decreto por el Ejecutivo para acordar ese beneficio (art. 24), en el proyecto se le atribuye facultades para disponerlo al I.P.T.R., por considerarse innecesario llevar a aquel nivel una decisión de esa naturaleza.

Se incorpora una norma por la cual expresamente se instituye el sistema de compensación hasta la concurrencia del menor valor, del precio o de la indemnización que pueda corresponderles por la adquisición o expropiación de sus derechos, a los propietarios, poseedores y demás ocupantes de los inmuebles comprendidos en los programas de regularización dominial y de reagrupamiento parcelario, con el importe del precio de la unidad económica, que se les adjudique.

Finalmente se establecen en este capítulo, las normas a que queda sujeto el otorgamiento del título de propiedad a favor de los adjudicatarios y la constitución de hipoteca a favor del I.P.T.R. en garantía del saldo de precio.- A efectos de facilitar la obtención de créditos que tengan por objeto la incorporación de mejoras en el predio, se autoriza al I.P.T.R. a consentir el relegamiento de su hipoteca a favor de la que deba constituirse como aseguramiento del préstamo de entidades financieras, la que quedará como de primer grado.

El siguiente capítulo de este título VII está referido a los derechos y obligaciones emergentes de la adjudicación de unidades económicas.- Sus disposiciones se aplican por igual a quienes hayan resultado adjudicatarios en programas de colonización, de reagrupamiento parcelario y también de regularización dominial.- Se exceptúan en este último caso, aquéllos poseedores que se les hayan adjudicado las mismas parcelas que venían explotando, / contemplado en el art. 52 del proyecto.- Aquí la intervención del Estado se limita a regularizar esas ocupaciones mediante el otorgamiento del título de dominio, quedando en todo caso para una etapa posterior el ubicar a los titulares en unidades económicas, en cuya oportunidad sí quedarán sometidos en / cuanto a sus derechos y obligaciones al régimen común de adjudicaciones.

Los adjudicatarios en arrendamiento con opción a compra tienen sus derechos específicos; mientras que sus obligaciones son similares a los adquirentes de las unidades económicas, a las que se les agrega el deber de optar por la compra antes del vencimiento del plazo de su contrato, que tiene una duración máxima de cinco años según el art. 89.

Finalmente en el último capítulo de este título de disposiciones comunes, se regla lo relativo a las causas que pueden motivar el cese de las adjudicaciones y las consecuencias que se derivan según la causal que / provocó la conclusión del contrato.

Esas causales son cuatro: el mutuo acuerdo, la caducidad, la nulidad y el fallecimiento.- En la primera y la última, puesto que no existe / culpa del adjudicatario, se le reintegran a él o a su sucesión -según el caso- las sumas amortizadas; compensando los intereses abonados con el uso y / goce de la unidad.- En cambio, si la conclusión de la adjudicación es debida al incumplimiento de las obligaciones o haber incurrido en falsedad en ocasión del respectivo concurso, se le sanciona con la pérdida de lo amortizado e intereses abonados, hasta un tope del 50% del precio de la unidad, reintegrándosele el excedente, menos los intereses que compensan el uso y goce dis

frutados.

En cuanto a las mejoras introducidas por el adjudicatario se les indemniza su valor al concluir el contrato, en la medida que las mismas revisan el carácter de económicamente necesarias para la explotación y haya sido autorizada su incorporación por el I.P.T.R.

Esta solución respecto a las mejoras es aplicable por igual cualquiera fuere la causal que motiva dar por concluida una adjudicación.- Como se señalara en el diagnóstico efectuado, "debe tenerse en cuenta que aun en el caso del que hubiere edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, si el dueño de éste pretendiere conservar lo hecho, debe abonar el edificante, sembrador o plantador el mayor valor adquirido por el terreno (art. 2589 del Código Civil).- En su redacción anterior a la reforma del año 1968, esta disposición del Código Civil obligaba solamente 'al reembolso del valor de los materiales y de la obra de mano".

Un motivo más abona la razonabilidad de esta solución que se da al tema del resarcimiento por las mejoras aun en caso de conclusión de la adjudicación por culpa del titular: se trata de mejoras económicamente necesarias autorizadas por la autoridad de aplicación de la ley, lo que supone un incremento del valor de la tierra y la voluntad del I.P.T.R. de que permanezcan incorporadas a ésta.- Y en definitiva, el desembolso que deba hacerse para indemnizar al ex-adjudicatario su valor, será reintegrado por el nuevo adquirente de la unidad.

TITULO VIII - DISPOSICIONES GENERALES

En esta parte final de la ley, agrupadas en un capítulo único se han proyectado diversas disposiciones referidas a tópicos variados.- Por la primera de ellas se busca facilitar el asentamiento de quienes resulten adjudicatarios de las unidades económicas formadas en virtud de los distintos /

programas que lleve a cabo el I.P.T.R., para lo cual se faculta a éste para gestionar de las municipalidades, la exención del pago de determinados gravámenes que perciben las mismas, incluidos los que recaen sobre las construcciones o ampliaciones de la vivienda propia.- Una forma de llegar a esos acuerdos, podría ser mediante la celebración de convenios con los gobiernos comunales, los que al apoyar de este modo la acción colonizadora, estarían promocionando que ella se lleve a cabo en sus respectivas jurisdicciones.

Por otra de estas disposiciones se otorga fuerza ejecutiva a los certificados de deuda que expida el I.P.T.R.; con lo cual se verá facilitada la actuación que se entable en sede judicial para el cobro de las respectivas acreencias.

Se derogan expresamente las cuatro leyes que de modo específico se refieren a lo que es materia de esta nueva que se ha proyectado y que son la 4.426 orgánica del I.M.T.I.; la 4.502 de colonización; la 4.626 que crea el Registro Público Notarial y la 5.482 que modifica parcialmente a la 4.426. A ello se añade la derogación genérica de toda otra norma legal o reglamentaria que se oponga a la nueva ley; más la declaración de orden público de las disposiciones de ésta.

Por último se encomienda al I.P.T.R. la preparación de un proyecto de reglamentación de la ley, la que deberá elevarse a consideración del Ministerio de Producción y Desarrollo, quien la someterá a su vez a aprobación de la Función Ejecutiva.