



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

Introducción

En Río Negro, tal como sucedió en todo el país, la conformación inicial de la estructura productiva y del poder económico ha estado ligada a la propiedad de la tierra. La especulación y búsqueda de adueñarse de las tierras fiscales ha sido, desde la época de la conquista militar, un constante que aún hoy se mantiene, contribuyendo a la irresolución de una problemática esencialmente compleja y, consecuentemente, poniendo freno al desarrollo económico-social de la Provincia y su efectiva y eficiente ocupación del territorio.

Actualmente -y según las estimaciones oficiales¹- existen en la Provincia de Río Negro 4.506.346 Has de tierras fiscales², administradas por la Dirección General de Tierras y Colonización. La Ley N° 279 del año 1961 prevé la creación de un ente autárquico con descentralización funcional y financiera cuyo órgano de conducción es un Directorio multisectorial, denominado Instituto de Promoción Agraria -I.P.A.- (Ley 279, Título I "Del organismo de aplicación", artículos 6 a 19); pero el I.P.A. nunca se constituyó y, en consecuencia la Dirección General de Tierras se encargó de cumplir sus funciones, entre las cuales, se cuenta la administración y enajenación gradual de las tierras fiscales (artículo 14 inc. 10, Ley 279) aunque con menos recursos económicos y humanos que los que la ley establece para aquel instituto. En el marco de estas condiciones objetivas se tiene como resultado un proceso de transferencia de las tierras fiscales rurales a los particulares por demás lento, centralizado, sin el debido contralor y, en muchos casos, poco redituable para la Provincia.

En la actualidad, es conveniente que la obtención de la propiedad de la tierra forme parte de un programa integral de desarrollo, que tienda a evitar la especulación inmobiliaria y la concentración de la propiedad, desaliente el desarraigo y posibilite emprendimientos productivos bajo formas asociativas que permitan minimizar el

¹ Reconocido por el Ministro de Economía en oportunidad del Informe in voce presentado ante la Legislatura. 25 de Enero de 2002.

² En el análisis y formulación del presente Proyecto se excluyen aquellas tierras reconocidas legalmente a las comunidades indígenas, comúnmente denominadas "reservas", que comprenden una superficie de 432.634 Has y las que se enmarquen dentro del contexto jurídico demarcado por la aplicación de la Ley 2.287; así, en el artículo 3 del presente se dispone que "para la promoción inmediata de la propiedad de la tierra cuya posesión detentan las comunidades indígenas existentes en la Provincia ...será de aplicación el Capítulo III de la Ley 2.287".



Legislatura de la Provincia de Río Negro

nivel de riesgo; todo esto acompañado en forma intensiva por la debida asistencia técnica, capacitación y una educación apta conforme a las diferentes realidades que presenta la geografía provincial.

Por todo ello, se vuelve imprescindible un nuevo marco jurídico que permita cambiar el modelo de organización territorial devenido de una nueva concepción de desarrollo regional y a instrumentar un nuevo modelo de gestión con mayor grado de racionalización y consenso que motorice este importante aspecto de la política pública provincial.

Objetivos y premisas

El presente Proyecto de Ley pretende constituirse en el nuevo marco jurídico que permita alcanzar los siguientes objetivos:

- 1- Regularización jurídica de la propiedad de la tierra;*
- 2- Desarrollo local o regional;*
- 3- Ocupación plena del territorio;*
- 4- Incremento de los ingresos públicos.*

Para el logro de tales objetivos, el presente Proyecto fue elaborado en base a las siguientes premisas:

Reformulación del modelo de organización territorial

El marco jurídico vigente y el modelo de gestión que funciona en la provincia responden al objetivo de regular el proceso de apropiación de la tierra dentro de un marco de organización territorial basado en el modelo de desarrollo agropecuario en boga en los años '60, donde para las condiciones de mercado de la época, tanto interno como externo, era posible sujetar la rentabilidad en primer lugar, a la producción primaria, y en segundo término, a una superficie dada; ello, con el devenir de los años, ha originado un predominio de las áreas periféricas y marginales a las que se le asigna un escaso valor.

En la actualidad, y ante un nuevo escenario donde el acceso a la tenencia de la tierra cobra un nuevo valor estratégico, ya no de carácter regional o nacional, sino también internacional, tanto el marco jurídico como el modelo de gestión de la tierra pública deben ser readaptados. En este sentido, y en contraposición del modelo descrito en el párrafo anterior, podemos decir que las áreas de baja densidad y/o nivel de producción primaria, las áreas naturales y la Patagonia en general han cobrado, en los últimos años, un importante valor estratégico que encuentra su



Legislatura de la Provincia de Río Negro

evidencia en las significativas inversiones extranjeras que se han registrado volcadas a la masiva adquisición de estas tierras. Varias son las razones que fertilizan dicha situación, entre ellas se cuentan:

- (a) Mayor importancia la producción de bienes primarios ecológicos u orgánicos;
- (b) Importancia del turismo debido a la reducción de costos de pasajes aéreos y a la mayor seguridad de nuestro país como destino turístico;
- (c) Importancia de los lugares alejados de los grandes centros urbanos y con excelentes condiciones ambientales que favorecen el desarrollo del ecoturismo;
- (d) El bajo precio de la tierra en Argentina, en comparación con el mercado de bienes raíces mundial;
- (e) Existencia de una imagen de marca vinculada a la Pampa y a la Patagonia en el hemisferio norte.

Es por ello que se propone la incorporación de dos conceptos que se constituirán en herramientas para interpretar la realidad socio-económica de la Provincia:

- a- reconocimiento expreso de la existencia de regiones diferenciales en el ámbito provincial como unidades de aplicación particular del nuevo marco jurídico, lo que exige individualizar criterios específicos según la idiosincrasia, cultura y modos de producción de aquellas.
- b- direccionamiento de la toma de decisiones hacia la sustentabilidad de los recursos; esto quiere decir que para el otorgamiento de los títulos de propiedad prevalecerá, en la toma de decisiones, la rentabilidad privada y social del proyecto de inversión a llevar a cabo sobre el recurso, atendiendo a una estrategia de desarrollo sustentable.

Sintetizando ambos elementos conceptuales desarrollados precedentemente, el presente Proyecto incorpora, en el artículo 8, el concepto de unidad productiva óptima en lugar de la unidad económica, que rescatamos del artículo 75 de la Constitución Provincial.

Reformulación del modelo de gestión

Este nuevo escenario regional, nacional e internacional descrito anteriormente, no sólo plantea la necesidad de rediseñar el modelo de organización territorial sino también el modelo de gestión en la administración y disposición de las tierras fiscales; este nuevo modelo de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

gestión debe formularse en consonancia con el de organización territorial y además, atento a las demandas de los sectores sociales involucrados en la problemática de las tierras fiscales y a las exigencias de la sociedad en general, debe nutrirse de la mayor racionalidad y consenso que se pueda a lo largo de sus diferentes etapas.

En este sentido, el presente Proyecto propone la creación del Servicio de Administración de Tierras Fiscales (S.A.Ti.F), en carácter de Autoridad de Aplicación; el mismo estará integrado por la Dirección General de Tierras y Colonización y las entidades representativas de cada una de las regiones que se constituyan debiéndose asegurar la necesaria participación de los Entes de Desarrollo y demás organizaciones comunitarias afines (artículo 9). El Servicio de Administración de Tierras Fiscales será coordinado por la Dirección General de Tierras y Colonización, en su carácter de órgano rector, la que tendrá carácter de organismo descentralizado y estará encargada de la definición del Programa de Gestión y Presupuestario y el funcionamiento del Servicio de Administración de Tierras Fiscales (artículo 10), mientras que las entidades representativas de cada una de las regiones dependerán normativamente del órgano rector y tendrán la misión de proporcionar toda la información pertinente para la toma de decisiones e impulsar formas asociativas de acuerdo a los programas que se establezcan y a las necesidades demandantes de cada región (artículo 11).

De este modo llevamos la regionalización a la estructura misma de la Autoridad de Aplicación, la que a través de la descentralización, permitirá la democratización en la toma de decisiones reconociendo e integrando las diferentes regiones que constituyen la Provincia.

Por otra parte, sin duda exteriorizando la voluntad y convicción políticas que han llevado a la elaboración del presente Proyecto, se establece un plazo perentorio para culminar el proceso de enajenación de los inmuebles fiscales rurales que asciende a cinco (5) años (artículo 6, inciso c). Transcurrido el mismo, se establece en el artículo 7, que "el dominio de aquellos inmuebles fiscales rurales que no hayan sido enajenados a personas físicas y/o jurídicas, serán transferidos a los municipios correspondientes que tengan definidos sus límites territoriales y linderos conforme a lo establecido en el artículo 227 de la Constitución Provincial. En su defecto, los municipios que no tengan definido sus ejidos o que no estén en condiciones de regularizar la situación jurídica de los inmuebles fiscales rurales involucrados podrán, a través de los Concejos Deliberantes, celebrar convenios bilaterales o multilaterales conjuntamente con la Autoridad de Aplicación con el objeto de efectivizar la administración y disposición



Legislatura de la Provincia de Río Negro

de los inmuebles fiscales rurales según lo establecido en la presente ley. Tales convenios deberán ser aprobados por la Legislatura de la Provincia”.

Con ello, y a pesar de la ausencia de correlato temporal, se pretende respetar el espíritu de los convencionales constituyentes que en el Capítulo “Disposiciones Complementarias y Transitorias del Régimen Municipal”, artículo 21, le establecieron un plazo de seis (6) años al Poder Ejecutivo Provincial para llevar a cabo la regularización de “la situación jurídica del conjunto de las tierras fiscales rurales ... a partir de la fecha de sanción de la presente... Vencido ese plazo todas las tierras fiscales no regularizadas pasarán al dominio del Municipio que correspondan. Los municipios que no estén en condiciones de regularizar la situación jurídica de las tierras fiscales pertenecientes a su ejido, podrán firmar convenios con la Provincia a efectos que ésta continúe con el trámite correspondiente...”.

Si el modelo de gestión debe estar dotado de la mayor racionalidad y consenso posibles y teniendo en cuenta la importancia de los bienes involucrados, esto nos conduce a afirmar que el proceso de administración y disposición de tierras fiscales debe enmarcarse dentro de una Política de Estado, por encima de los gobiernos de turno, por lo que el proceso de administración y disposición de tales inmuebles no debe constituir resorte exclusivo del Poder Ejecutivo, sino que la Legislatura Provincial, en virtud de las facultades que emanan de la Constitución de la Provincia, debe ejercer su misión como poder de contralor.

En este marco, el presente Proyecto propone, en el artículo 23, que “sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13 inc. “e” ... la Autoridad de Aplicación, a través de su órgano rector, deberá remitir, anualmente, el Programa de Gestión y Presupuestario previsto para el ejercicio correspondiente y dos Informes de Ejecución, con periodicidad semestral, a la Legislatura de la Provincia a los efectos del contralor del cumplimiento de lo establecido en la presente y de la evolución de la ejecución del programa previsto”. El artículo 24 especifica que la “Comisión Permanente de Planificación, Asuntos Económicos y Turismo de la Legislatura tendrá a su cargo la evaluación del Programa de Gestión y Presupuestario y de los Informes de Ejecución remitidos por la Dirección General de Tierras y Colonización, ordenando su archivo en caso de no realizar objeciones o, de lo contrario, remitiendo a la Fiscalía de Investigaciones Administrativas si correspondiere”.

Es claro que el objetivo perseguido es introducir una instancia que dotará de una mayor



Legislatura de la Provincia de Río Negro

racionalización, consenso y transparencia al proceso de enajenación de tierras fiscales de acuerdo al marco otorgado precedentemente.

Tal propuesta encuentra su sustento en la propia Constitución Provincial, la que en su artículo 75 luego de establecer que "la Provincia considera la tierra como un instrumento de producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad" y que "es legítima la propiedad privada del suelo y constituye un derecho para todos los habitantes acceder a ella", puntualiza en su penúltimo párrafo que "la ley establece las condiciones de su manejo como recurso renovable, desalienta la explotación irracional, así como la especulación en su tenencia libre de mejoras, a través de impuestos generales". Más adelante, en el capítulo referido a la atribuciones de la Legislatura, la Constitución Provincial establece, en su artículo 139 inc. 5) que la misma, "requiere a los Poderes Judicial y Ejecutivo ... los informes que considere necesarios conforme lo reglamente".

Por último, el presente Proyecto involucra una aproximación a procedimientos como los que actualmente rigen la transmisión de bienes privados del Estado a título gratuito previsto en la Ley N° 3.105, la que en su artículo 1 establece que "los bienes inmuebles y muebles registrables del dominio privado del Estado provincial podrán ser donados para fines de interés público con autorización legislativa especial".

Reformulación del Fondo de Tierras Fiscales

El presente Proyecto plantea la reformulación del Fondo de Tierras Fiscales (ley 1932), no tanto en su esencia como sí en su integración donde confluyen readaptaciones de conceptos ya establecidos y la incorporación de nuevos instrumentos en lugar de otros considerados obsoletos.

En principio, en el artículo 15 se crea dicho Fondo destinado a "destinado a solventar los costos de mensura de inmuebles fiscales, financiar la ejecución de proyectos de promoción social, operativos de asistencia y extensión agropecuaria para pobladores de tierras fiscales y a afrontar las erogaciones que resulten de programas de privatización de estas tierras", privilegiándose, en todos los casos, "a los ocupantes de menores recursos económicos"³.

³ Obsérvese que el texto del artículo 15 es similar al artículo 1 de la Ley 1.932. El hecho de que el presente marco jurídico debe contemplar en su totalidad el régimen de las tierras fiscales y, atento a normas de técnica legislativa, se decidió derogar la Ley 1.932.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Entre los rubros que integran dicho Fondo, es dable destacar:

- a- "El 10% del producido de las ventas y arrendamientos de inmuebles fiscales"; previéndose un mínimo de ochocientos mil pesos (\$800.000), monto que deberá ser actualizado en forma anual, de acuerdo con el índice de variación de los valores medios de mercado de los inmuebles rurales en la Provincia, el que será elaborado por la Autoridad de Aplicación;

En este punto es necesario destacar dos aspectos diferentes: primero el por qué de dicho porcentaje y, segundo, la incorporación de la figura del arrendamiento.

En cuanto al primero, puede decirse que la incorporación de la tecnología satelital en las operaciones de mensura ha llevado a una reducción de los costos en relación a los métodos de la Agrimensura tradicional; según fuentes consultadas, el costo de mensura por hectárea, aplicando la tecnología GPS (Global Position System), de una extensión superior a 2.000 Has oscila entre \$ 0,80 y \$ 1,00, por lo que se estima que una operación global de mensura sobre la totalidad de las tierras fiscales existentes en la Provincia tendría un costo total entre 3,2 y 4,0 millones de pesos⁴. Si tenemos en cuenta que, en base a una valorización de las tierras fiscales ajustada a la realidad, se estima que la Provincia recibiría, como mínimo, en concepto de pago por la venta de las tierras, alrededor de \$ 150.000.000, el rubro (a) implicaría alrededor de \$ 15.000.000, constituyéndose en la fuente de recursos más importante de dicho Fondo.

De todos modos, se estimó conveniente la incorporación de un monto mínimo que permita financiar las actividades de la Autoridad de Aplicación; dicho monto fue estimado en \$ 800.000.- y, además, se incorpora un mecanismo de actualización a través de un índice de variación de los valores medios de mercado de los inmuebles rurales de la Provincia, el que será elaborado por la Autoridad de Aplicación.

En cuanto al segundo aspecto, el presente Proyecto introduce la figura del arrendamiento; tal

⁴ "La superficie total de las tierras fiscales en la provincia de Río Negro es de 4.506.346 hectáreas, de ellas existe una superficie con mensuras aprobadas de 1.090.177 hectáreas, la superficie total sin mensura es de 3.416.169 hectáreas". José L. Rodríguez. Ministro de Economía de la provincia. Informe in voce ante la Legislatura. 25 de Enero de 2002.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

incorporación se funda en el hecho de que es innegable que el Estado en el pleno ejercicio de su potestad, tiene todo el derecho de percibir una contraprestación dineraria por el goce, uso y usufructo que haga cualquier particular sobre las tierras que son de su dominio. Además la especificación de criterios de valoración ajustados a las diferentes zonas y formas de explotación según las regiones, que se detallaran más adelante, le permitirá el Estado Provincial percibir montos ajustados racionalmente; en otras palabras no es posible concebir una política fiscal que cobre el mismo valor de arrendamiento por inmuebles cuyo destino, rentabilidad y uso del recurso son diferentes.

- b- "Lo recaudado en virtud del canon por ocupación y uso de inmuebles fiscales, el que será fijado como un porcentual del valor real de éstos conforme a lo establecido por la reglamentación";

En este punto se destaca la incorporación del canon por ocupación y uso de inmuebles fiscales en lugar del "cobro del derecho de pastaje", concebido en su origen como una solución transitoria al uso de tierras fiscales para aquellos ganaderos propietarios o no que hubieran sufrido alguna catástrofe en sus campos, razón por la cual necesitaban trasladar sus animales por un tiempo.

El exceso del uso de esta norma la ha convertido con el tiempo, tal vez en el antecedente más considerado por la Dirección General de Tierras y Colonización a la hora del reconocimiento en ocupante o adjudicatario en venta. Demás está decir que en la Provincia, todo ocupante reconocido paga el derecho de pastaje, no importa si no es ganadero y se dedica a la actividad forestal, turística, granja o lo que sea.

En suma, puede decirse que la aplicación indiscriminada de este concepto ha convertido al derecho de pastaje en un pseudo-impuesto que, además de llevar hasta límites inesperados, la desvirtuación del concepto original, en muy poco redime la falta de recursos de un Estado empobrecido, a la vez que genera, como sucede en la zona andina, enormes perjuicios a un sistema netamente forestal al convalidar la actividad ganadera afectando al bosque como protector de cuencas, productor y recurso escénico, turístico y recreativo.

- i- "El producido en concepto de la tasa sobre la primera venta conforme a lo dispuesto en la presente";



Legislatura de la Provincia de Río Negro

En este punto se destaca la incorporación de la tasa sobre la primera venta en aquellos casos que "la adjudicación en venta hubiera sido realizada a precio inferior al valor real del inmueble" (artículo 41). Tal restricción, la que deberá constar en todos los títulos de propiedad que otorgue la Autoridad de Aplicación bajo la citada condición, se justifica al visualizarse como una herramienta legal condicionante tendiente a desfavorecer comportamientos especulativos. Según lo estipulado en el presente Proyecto, el monto de esta tasa será abonado "al momento de la celebración del respectivo contrato de compraventa" (boleto de compraventa) y será definido "como un porcentaje a aplicar sobre la diferencia entre aquellos valores actualizados por la Autoridad de Aplicación a la fecha de realización". Se estableció que dicho porcentaje no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%).

Actualización de la valoración de las tierras fiscales

En la Introducción habíamos señalado que el proceso de administración y disposición de las tierras fiscales es por demás lento, centralizado y además poco redituable para la Provincia. Por lo que es claro que los principales problemas que afectan el interés del Estado están relacionados con la lentitud del proceso de enajenación y la valoración de las tierras. En este último aspecto, la Dirección General de Tierras y Colonización no ha mantenido actualizados los valores unitarios -por hectárea- y ello ha generado una amplia diferencia entre los valores medios de mercado y los valores oficiales, propiciando el proceso especulativo y ha reducido considerablemente los ingresos devenidos de las ventas (Ver Cuadro Comparativo, Anexo I). Es dable destacar que esta situación ha sido observada por la Fiscalía de Estado y ha originado la constitución de una comisión encargada de redefinir los criterios de valoración.

En este contexto de crítica situación económico-financiera del Estado Provincial se vuelve imprescindible y urgente la modificación de los valores unitarios de las tierras fiscales conforme a nuevos parámetros y atento a las condiciones del mercado inmobiliario. En este sentido, el Proyecto plantea la definición del "valor real de los inmuebles fiscales rurales adjudicados como el valor más probable de venta de este tipo de inmuebles dentro del área o zona de características homogéneas en la que se encuentren" (artículo 29, primera parte), el que será establecido por la Junta de Valuaciones a la que concurrirán dos representantes de la Legislatura (artículo 30).



Legislatura de la Provincia de Río Negro

En el artículo 31 se establecen los criterios de valoración a tener en cuenta al definir el valor real, distinguiendo aquellos inmuebles con aptitud agropecuaria, forestal y/o turística de aquellos con uso residencial; para los primeros se aplicarán concurrentemente los criterios de "capitalización de la renta" y "valor de mercado" mientras que para los últimos, sólo el de "valor de mercado".

El presente Proyecto propone la diferenciación entre el valor real de los inmuebles fiscales adjudicados conforme a lo expuesto anteriormente, y el precio de venta, entendido como el "monto pecuniario que el Estado Provincial percibirá por pago, de parte de los adjudicatarios, en concepto de la venta de los inmuebles fiscales rurales adjudicados" (artículo 29, última parte). Dicho precio de venta se define como un porcentaje del valor real y no podrá ser superior a éste (artículo 32)

Tal propuesta encuentra su fundamento en el primer objetivo trazado por esta nueva norma jurídica, "regularización jurídica de la propiedad de la tierra", no debiendo constituirse el precio en un impedimento para hacer efectiva la enajenación de la propiedad, sobre todo para aquellos ocupantes que llevan muchos años poblando las diferentes zonas de la provincia, de manera pacífica y/o realizando inversiones, inmersos en la incertidumbre que conlleva la falta de regularización de su situación jurídica. Por ello, en el artículo 32, última parte, se establece que el precio de venta "será fijado por la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de la antigüedad de la ocupación efectiva y de las condiciones socio-económicas del adjudicatario, las que serán especificadas y ponderadas en la reglamentación ...".

Como puede observarse, el valor real, al constituirse en un confiable cuantificador de la riqueza territorial, cumplirá eficazmente un rol referencial puesto que en base al mismo se definirá el precio de venta, el canon por ocupación y uso de los inmuebles fiscales, el importe de los arrendamientos, el valor imponible del Impuesto Inmobiliario y la tasa sobre la primera venta (artículo 41).

Promoción de formas asociativas de explotación

El sistema actual, encuadrado en la vigente Ley N° 279, sobre el concepto de precariedad es incapaz de propiciar inversiones, políticas poblacionales o reconversión de actividades productivas en función de las nuevas reglas de mercado; en este marco, es imposible la obtención de créditos necesarios a estos efectos y la captación de voluntades para este fin. Todo ello, obliga a replantear las estrategias.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

En este sentido, el Estado deberá garantizar el vínculo jurídico de la inversión con el dominio de la tierra fiscal así como la explotación conjunta en base a acuerdos entre ocupantes reconocidos y/o adjudicatarios en venta entre sí o entre éstos y terceros propietarios de otros inmuebles.

Por ello, el presente Proyecto establece en el artículo 56 que "La Provincia de Río Negro impulsará una vigorosa política de fomento a las inversiones a la vez que estimulará la explotación asociativa en base a acuerdos entre adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales. Para ello, la Autoridad de Aplicación promoverá, mediará y convalidará formas asociativas de adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos entre sí o de éstos con terceros que permita realizar la puesta en valor de los recursos naturales y lograr la sustentabilidad económica de la explotación y, por ende, alcanzar una mejor calidad de vida para el poblador rural".

El presente Proyecto distingue entre los "terceros" a aquellos que tienen el carácter de inversores y los que son propietarios de otros inmuebles. En la relación de los primeros con los adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos, el artículo 57 establece que "podrán suscribir convenios de asociación económica ... a los efectos de ejecutar proyectos de inversión dentro del marco establecido en la presente, previa autorización de la Autoridad de Aplicación...".

Mientras que para la relación entre los adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos entre sí o de éstos con propietarios de otros inmuebles, el artículo 58 establece que "podrán suscribir convenios de asociación económica ...a los efectos de lograr la sustentabilidad económica de la explotación común dentro del marco establecido en la presente, previa autorización de la Autoridad de Aplicación". En este punto además se establece que la formalización de tales acuerdos o convenios constituirán "requisito indispensable para el otorgamiento de los títulos de propiedad respectivos".

En cuanto a las asociaciones económicas planteadas en el presente Proyecto, puede decirse que, en la actualidad, se reconocen en el mundo dos clases fundamentales: la asociación contractual y la empresa mixta como tal. El presente Proyecto establece en el artículo 59 que "los acuerdos o convenios de asociación económica ... serán de base puramente contractual, no pudiéndose, bajo ningún concepto, constituir persona jurídica distinta a las partes.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

El contrato de asociación económica no admite el cambio de partícipes a menos que medie, de manera concurrente, el acuerdo de las partes y la previa autorización de la Autoridad de Aplicación”.

El contrato de asociación económica (“contractual joint venture”) no crea una nueva persona jurídica y no es más que el medio o instrumento jurídico para producir eficazmente dicha asociación, es decir, para la existencia y validez de la misma y del cual se deriven las obligaciones y créditos que las partes acuerden.

En el contrato de asociación cada parte precisa los términos de la participación de cada socio, pues en estos casos no se crea un capital social común, sino que determinan en qué forma participarán del negocio, así como la manera en que compartirán los riesgos y las utilidades. Su instrumentación jurídica se puede hacer libremente, en él se pacta todo, por lo que sin duda alguna exige una acabada elaboración jurídica. En principio el contrato de asociación económica no admite el cambio de partícipes a menos que medie, de manera concurrente, el acuerdo de las partes y la previa autorización de la Autoridad de Aplicación.

Los contratos o convenios de asociación económica deberán contar con el aval de la Provincia, a través de la Autoridad de Aplicación, puesto que el Estado debe garantizar, por un lado, la plenitud de los derechos que el presente Proyecto le asigna al adjudicatario (artículo 60) y , por otro, proteger lo mejor posible el interés económico de la Provincia de los perjuicios que pudieran derivarse, de ser previsibles, por determinados cambios propuestos o acordados entre las partes.

Por otra parte, la asociación contractual sirve como base de futuras empresas mixtas, es como un período de prueba que precede a la creación formal de la empresa más duradera en el tiempo y con una estructura diferente, por lo que aquellos ocupantes o adjudicatarios que accedan al título de propiedad podrán constituir empresas mixtas.

Reflexiones finales

Hemos dicho muchas veces que Río Negro es una provincia continente, del mar a la montaña y de norte a sur. La prodigalidad de la naturaleza nos ha dotado de múltiples recursos e idiosincrasias y con ellas, modos particulares de uso, goce y usufructo del factor suelo. En este contexto, un Proyecto de Provincia en contraposición al modelo neoliberal sustentado por el poder hegemónico del pensamiento único y del fin de la historia según Fukuyama,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

generador de una sociedad mundial dual, con una fenomenal concentración de la riqueza en una minoría, y una mayoría proveedora de mano de obra barata basada en el subconsumo, debe contemplar y potenciar, para el beneficio conjunto de sus habitantes, esta diversidad (bien podríamos reemplazar este término por 'pluralidad'), el consenso y la racionalidad.

Por último, queremos remarcar que el presente Proyecto debe ser caracterizado como parte de una reforma jurídica tendiente a constituir el marco legal sobre el que se basará un nuevo Proyecto de Provincia para ir, gracias a la infundada expresión de Fukuyama, más allá de la historia.

Por ello,

COAUTORES: Olga Ena Massaccesi, Juan Manuel Accatino, Alfredo Omar Lassalle, Pedro Iván Lázzeri, Víctor Hugo Medina, Roberto Jorge Medvedev, Juan Manuel Muñoz, Eduardo Chironi, Fernando Gustavo Chironi, María Noemí Sosa, Guillermo Wood, Máximo Fernando Grandoso



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Cuadro Comparativo

Zonificación		Superficie Estimada (Has)	Valoración de la tierra según			
			(1) Dirección de Tierras (1997)	(2) Dirección de Catastro	(3) Valor más probable de Venta	
Descripción	Area				Inferior (90%)	Superior (90%)
Campos de Secano	Secciones I, IAI, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, III, XXV, XXVI	2.700.000	\$ 1.890.000	\$ 16.200.000	\$ 27.360.000	\$ 43.020.000
	Cnias. Pastoriles de El Cuy, Trapalcó y Chilavert.	1.300.000	\$ 910.000	\$ 7.800.000	\$ 9.270.000	\$ 15.600.000
Cnias. Agrícolas e Islas	Allen, Barda del Medio, Frías, Choele Choel, Gral.Roca, Guardia Mitre, La Lucinda, Ramos Mexia, Viedma, Catriel y Valcheta.	50.000	\$ 6.850.000	\$ 11.787.500	\$ 70.150.000	\$ 100.300.000
Andina	Secciones IX y X	250.000	\$ 5.000.000	\$ 2.655.000	\$ 227.450.000	\$ 325.000.000
TOTALES		4.300.000	\$ 14.650.000	\$ 38.442.500	\$ 334.230.000	\$ 483.920.000



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

TITULO PRELIMINAR

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

Artículo 1°.- La presente Ley regula el régimen jurídico de administración y disposición de las tierras fiscales de la Provincia de Río Negro. Declárase de Orden Público las prescripciones de esta ley; las adjudicaciones otorgadas por cualquiera de los títulos que esta ley determina se regirán y serán juzgadas por sus disposiciones expresas y, a falta de las mismas, por disposiciones análogas para casos semejantes. Cuando estas no fueran aplicables por el espíritu de la ley, supletoriamente se aplicarán las disposiciones y principios del derecho administrativo, y en subsidio las disposiciones del Código Civil, de conformidad con el artículo 1502.

Artículo 2°.- La Provincia de Río Negro, en ejercicio de su autonomía ratifica la titularidad del dominio sobre las tierras fiscales, existentes en su ámbito territorial, en el estado en que se encuentran, ejercitando por la presente ley la plenitud de sus atribuciones administrativas y jurisdiccionales emergentes del 2° apartado del artículo 10 de la ley 14.408.

Artículo 3°.- Para la promoción inmediata de la propiedad de la tierras cuya posesión detentan las comunidades indígenas existentes en la Provincia y de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Constitución Provincial, será de aplicación el Capítulo III de la ley n° 2287.

Artículo 4°.- A los efectos de la interpretación y aplicación de esta ley, se establece el principio fundamental de que la tierra, como recurso natural renovable de usos múltiples, es un instrumento de producción, recreación, preservación, sustento y residencia, considerado en función social.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 5°.- La presente ley dando cumplimiento a lo establecido por la Constitución Provincial en su artículo 75, propende al logro de los siguientes objetivos:

- a) La integración y el armónico desarrollo de la provincia en lo económico, político y social.
- b) La propiedad de la tierra en manos de quien la trabaja y la aprovecha con racionalidad, en función de su mejor aptitud de uso, siendo asimismo base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar y garantía de su libertad y dignidad.
- c) El ordenamiento metódico y racional de la política demográfica que tienda a la expansión equilibrada de la población.
- d) La radicación efectiva del poblador rural.

Artículo 6°.- Serán instrumentos esenciales para la ejecución planificada de las políticas públicas referidas a las tierras fiscales:

- a) El reconocimiento y delimitación de las regiones como unidades espaciales componentes del territorio provincial, las que para el mejor cumplimiento de la presente se incorporarán a esta, como "Regímenes Especiales" a través de la reglamentación respectiva, la que se ajustará a la sección XI de la Constitución Provincial, en particular lo prescripto en los artículos 106 y 107.
- b) La fijación de políticas que rijan el Uso del Suelo, conforme a la zonificación rural de la Provincia, atento a los requerimientos estratégicos, agrícolas, pastoriles, forestales, recreativos, turísticos de preservación, de recuperación ecológica, de protección de cuencas, residenciales, etcétera, y todo otro destino que a juicio de la Autoridad de Aplicación, sirva para definir el objeto del presente.
- c) La enajenación a personas físicas y/o jurídicas, de manera gradual y orgánica, facilitando todos los medios para que en un lapso no superior a cinco (5) años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se proceda a la transferencia al dominio privado.
- d) La asistencia integral al productor.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- e) La entrega a los actuales ocupantes de las tierras fiscales del título de propiedad, acordándoseles seguridades jurídicas que garanticen su estabilidad y estimulen su trabajo e inversiones, siempre que acrediten condiciones de idoneidad y capacidad técnica.

Artículo 7°.- Transcurrido el plazo establecido en el inciso c) del artículo 6°, el dominio de aquellos inmuebles fiscales rurales que no hayan sido enajenados a personas físicas y/o jurídicas, serán transferidos a los municipios correspondientes que tengan definidos sus límites territoriales y linderos conforme a lo establecido en el artículo 227 de la Constitución Provincial. En su defecto, los municipios que no tengan definido sus ejidos colindantes, conforme a lo establecido en la ley 2157, o que no estén en condiciones de regularizar la situación jurídica de los inmuebles fiscales rurales involucrados podrán, a través de los Concejos Deliberantes, celebrar convenios bilaterales o multilaterales conjuntamente con la autoridad de aplicación con el objeto de efectivizar la administración y disposición de los inmuebles fiscales rurales según lo establecido en la presente ley. Tales convenios deberán ser aprobados por la Legislatura de la Provincia.

Artículo 8°.- A los efectos de toda política de intervención del Estado Provincial en la gestión atinente a las tierras fiscales, se entenderá por unidad productiva óptima a aquella que según cada región de la provincia, de acuerdo a las especiales actividades y/o proyectos de inversión que en la misma se realicen, conforme a las condiciones y oportunidades del mercado, y según la particular combinación de factores de producción y tecnología, defina como consecuencia, una tasa de rentabilidad cuyo beneficio subvenga a las necesidades de los potenciales adquirentes, arrendatarios, ocupantes u otros que en aquella se desempeñen.

**TITULO I
DE LA AUTORIDAD DE APLICACION**

**CAPITULO I
DEBERES, FUNCIONES Y COMPETENCIA**

Artículo 9°.- A los efectos de dar cumplimiento a la presente Ley, créase, en el ámbito del Ministerio de Economía, y en carácter de autoridad de aplicación, el Servicio de Administración de Tierras Fiscales. El mismo estará integrado por la Dirección General de Tierras y Colonización y las entidades representativas de cada una de las regiones que a



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

tal efecto se constituyan, debiéndose asegurar la necesaria participación de los Entes de Desarrollo y demás organizaciones comunitarias afines.

Artículo 10.- El Servicio de Administración de Tierras Fiscales será coordinado por la Dirección General de Tierras y Colonización, en su carácter de órgano rector. La Dirección General de Tierras y Colonización tendrá el carácter de organismo descentralizado y estará encargada de la definición del Programa de Gestión y Presupuestario y el funcionamiento del Servicio de Administración de Tierras Fiscales.

Artículo 11.- Las entidades representativas de cada una de las regiones, que a tal efecto se constituyan, dependerán normativamente de la Dirección General de Tierras y Colonización y tendrán la función de coadyuvar a la toma de decisiones del ente rector y al desarrollo de un modelo de gestión democrático e integrador, proporcionando toda la información pertinente e impulsando formas asociativas acorde a los programas establecidos y necesidades demandantes de cada región.

Artículo 12.- La regionalización será la que establezca la reglamentación. Sin perjuicio de ello, se deberán contemplar, como mínimo, las siguientes regiones:

- Sur.
- Andina
- Valle Inferior y Atlántica
- Alto y Medio Valle

Artículo 13.- Serán funciones y deberes de la autoridad de aplicación:

- a) Definir la zonificación rural de la Provincia conforme a su aptitud potencial en usos tales como agropecuaria, forestal, turística, residencial permanente o temporario y minera, entre otros.
- b) Llevar un registro actualizado de las tierras fiscales.
- c) Mantener una información actualizada acerca de la propiedad rural y de su forma de tenencia y explotación con especificación de sus caracteres intrínsecos y extrínsecos, cantidad de propietarios, arrendatarios.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- d) Proponer al Poder Legislativo la expropiación de los inmuebles que estime necesario para el cumplimiento de los fines de esta ley, según lo estipulado por el artículo 90 de la Constitución Provincial, y la Ley General de Expropiaciones de la Provincia n° 1015, sus modificatorias y complementarias.
- e) Ejercer la administración y disposición de toda la tierra fiscal rural de la provincia que por esta ley le es asignada, como así también la que adquiera por cualquier otro título, procediendo a su enajenación gradual y orgánica conforme a lo establecido en la presente.
- f) Establecer en materia de población rural las bases políticas de promoción demográfica mediante estímulos, exenciones, recompensas, privilegios, incentivos y asistencia, tendientes a la consolidación del poblador rural, proponiendo al Poder Ejecutivo las reformas que estime necesarias a tal fin.
- g) Observar el fiel cumplimiento por parte de los adjudicatarios u ocupantes de las obligaciones impuestas por esta Ley, su reglamentación y/o estipulaciones convencionales respectivas.
- h) Prestar el asesoramiento de sus técnicos a bancos y a otras entidades crediticias para la orientación del crédito agropecuario.
- i) Recurrir a la vía de apremio para el cobro de deuda por concepto de precios de permiso, de concesiones y demás adjudicaciones, por los recargos, por las multas y por las tasas de servicios que preste a cuyo efecto las liquidaciones de deuda, debidamente conformadas por la Contaduría General, tendrán fuerza de título ejecutivo.
- j) Comunicarse directamente con la reparticiones públicas que corresponda por asuntos en trámite o a fin de recabarles las informaciones necesarias a los fines de esta ley. Celebrar convenios con aprobación de la Legislatura Provincial cuando corresponda con Organismos o Instituciones Nacionales o Provinciales similares.
- k) Elevar a consideración del Poder Ejecutivo en la fecha que establezca la reglamentación, la Memoria Descriptiva de la actividad desarrollada conjuntamente con el presupuesto de gastos, inversiones y cálculo de recursos.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- l) Adquirir inmuebles, muebles y semovientes por compra directa, concurso de precios, licitación, remate público o en pública subasta.
- m) Determinar las normas técnicas a que se ajustarán los inmuebles adjudicados por cualquiera de los títulos prescriptos por esta Ley, a fin de alcanzar su racional explotación mediante cláusulas obligacionales.
- n) Promover, por zonas agroeconómicas, el cooperativismo y toda otra forma asociativa conducente a una explotación económicamente sustentable, y la estructuración progresiva de corporaciones por rama de actividad, a fin que la industrialización, comercialización y transporte se realice directamente por los productores.
- o) Ejercer la plena capacidad jurídica para contratar y para administrar toda clase de bienes, para demandar y comparecer en juicio y, en general, para realizar todo acto jurídico que en el cumplimiento de sus fines sea necesario, como así también llevar a cabo todas las operaciones de compraventa, arrendamiento, locaciones, etc., de sus bienes inherentes a sus actividades, debiendo establecerse en la reglamentación de la presente ley, el procedimiento y las facultades jurisdiccionales del régimen de contrataciones.
- p) Establecer las tasas por los servicios que preste.

Artículo 14.- Será competencia de la autoridad de aplicación:

- a) Tipificar y clasificar los modelos de instrumentos de adjudicación de la Tierra Fiscal, por cualquiera de los Títulos que establece la presente ley, cuidando de fijar las cláusulas obligatorias y condiciones resolutorias generales y especiales.
- b) Registrar, codificar y custodiar los instrumentos otorgados a los fines del inciso anterior.
- c) Confeccionar las liquidaciones por concepto de permisos, arrendamientos, concesiones o ventas, recargos, intereses, multa, tasas y otros, los que serán depositados en cuentas especiales abiertas en Bancos conforme a lo estipulado en la presente y su reglamentación.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- d) Ejercer el Poder de Policía de la Tierra Fiscal, impidiendo su ocupación indebida ejecutando los desalojos que proceda, de acuerdo al régimen de esta ley, pudiendo recabar el auxilio de la fuerza pública.
- e) Llevar permanentemente actualizado el registro de la tierra fiscal con especificación de las condiciones jurídicas y físicas de cada inmueble, volcando el mismo al Registro Cartográfico de la Tierra Pública.
- f) Inspeccionar los inmuebles adjudicados de modo periódico y regular, a fin de comprobar el cumplimiento de todas las obligaciones legales y convencionales que sean de su competencia, asentando el informe en los respectivos legajos.
- g) Mantener permanentemente habilitado al público un Libro de Actas de Denuncia.
- h) Contribuir con otros organismos a la elaboración de programas de desarrollo y asistencia técnica permanente que permitan asegurar el efectivo asentamiento del poblador rural ya sea como ocupante en cualquier grado o adjudicatario en venta.
- i) Realizar todo trámite concerniente a la adjudicación en venta de Tierras Fiscales, arrendamiento, locación u otros.
- j) Ejercer toda otra función administrativa de las Tierras Fiscales, que conforme a esta ley se encomiende a la autoridad de aplicación.

CAPITULO II

RECURSOS DE LA AUTORIDAD DE APLICACION

Artículo 15.- Créase el Fondo de Tierras Fiscales que estará destinado a solventar los costos de mensura de inmuebles fiscales, financiar la ejecución de proyectos de promoción social, operativos de asistencia y extensión agropecuaria para pobladores de tierras fiscales y a afrontar las erogaciones que resulten de programas de privatización de estas tierras. En todos los casos se privilegiarán con estas acciones a los ocupantes de menores recursos económicos.

Artículo 16.- El Fondo de Tierras Fiscales se integrará con los siguientes rubros:

- a) El diez por ciento (10%) del producido de las ventas y arrendamientos de inmuebles fiscales, previéndose



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

un mínimo de ochocientos mil pesos (\$800.000), monto que deberá ser actualizado en forma anual, de acuerdo con el índice de variación de los valores medios de mercado de los inmuebles rurales en la Provincia, el que será elaborado por la autoridad de aplicación.

- b) Lo recaudado en virtud del canon por ocupación y uso de inmuebles fiscales, el que será fijado como un porcentual del valor real de éstos conforme a lo establecido por la reglamentación.
- c) Lo recaudado en concepto de multas que se apliquen por trasgresión a la legislación vigente, conforme a la reglamentación, la que determinará los casos y montos a aplicar.
- d) El producido en concepto de recargos e intereses.
- e) El producido en concepto de tasas retributivas de los servicios que preste y que establezca mediante resoluciones.
- f) El producido de las operaciones que realice con entidades nacionales o extranjeras, con o sin interés garantizado, para el desarrollo de los planes de colonización. En los casos de emisión de títulos o cuando la operación grave las rentas de la Provincia, se requerirá la correspondiente autorización legislativa.
- g) Los bienes donados y legados a la autoridad de aplicación que sean aceptados por el Poder Ejecutivo Provincial y el producido de su administración.
- h) Los saldos transferibles de ejercicios anteriores.
- i) El producido en concepto de la tasa sobre la primera venta conforme a lo dispuesto en la presente.
- j) El recupero del costo de mensuras abonadas por la Administración.
- k) Las partidas presupuestarias que anualmente se le asignen.

Artículo 17.- Los recursos percibidos a que alude el artículo precedente serán ingresados a la orden de la Tesorería General de la Provincia con afectación al Programa Presupuestario de la autoridad de aplicación y depositados, hasta los montos que correspondan, en una Cuenta Corriente especialmente habilitada para la administración del Fondo, en la entidad bancaria que determine la Contaduría General de la Provincia. La Dirección



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

General de Tierras y Colonización, en su carácter de órgano rector del Servicio de Administración de Tierras Fiscales, deberá establecer en dicho Programa los montos a percibir por cada una de las entidades representativas de las regiones constituidas.

Artículo 18.- La Cuenta Corriente bancaria a que hace referencia el artículo anterior, será administrada en forma conjunta y mancomunada por el Director General de Tierras y Colonización y por el funcionario responsable del área administrativa del órgano rector.

Artículo 19.- Autorízase al Director General de Tierras y Colonización a aprobar gastos sin límite contra los fondos efectivamente acreditados en la Cuenta Corriente y que se encuentren efectivamente incorporados a los créditos presupuestarios de la autoridad de aplicación.

Artículo 20.- Facúltase al Poder Ejecutivo a habilitar las correspondientes partidas de crédito en el presupuesto de gastos y recursos vigente, que aseguren la inmediata implementación y operación del fondo creado por la presente.

Artículo 21.- Las obligaciones dinerarias que por todo concepto deban abonar los ocupantes de inmuebles fiscales por aplicación de la presente, serán previamente liquidadas y enviadas por la autoridad de aplicación a sus destinatarios, quienes podrán pagarlas por el medio que aquella determine a tal efecto.

TITULO II

CAPITULO I

ISLAS Y ZONAS DE FRONTERAS

Artículo 22.- Las Islas Fiscales quedan sometidas al régimen de la presente ley en todo lo que fuera compatible con las Leyes Nacionales, la Seguridad del Estado y la navegación interjurisdiccional.

CAPITULO II

DEL CONTRALOR DEL PODER LEGISLATIVO

Artículo 23.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13 inciso "e" de la presente ley, la autoridad de aplicación,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

a través de su órgano rector, deberá remitir, anualmente, el Programa de Gestión y Presupuestario previsto para el ejercicio correspondiente y dos Informes de Ejecución, con periodicidad semestral, a la Legislatura de la Provincia a los efectos del contralor del cumplimiento de lo establecido en la presente y de la evolución de la ejecución del programa previsto.

Artículo 24.- La Comisión Permanente de Planificación, Asuntos Económicos y Turismo de la Legislatura tendrá a su cargo la evaluación del Programa de Gestión y Presupuestario y de los Informes de Ejecución remitidos por la Dirección General de Tierras y Colonización, ordenando su archivo en caso de no realizar objeciones o, de lo contrario, remitiendo a la Fiscalía de Investigaciones Administrativas si correspondiere.

CAPITULO III

DE LAS ADJUDICACIONES

Artículo 25.- Podrá ser aspirante a la Adjudicación en Venta de Inmuebles Fiscales toda persona física o jurídica que reúna los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la ocupación del inmueble fundada en expediente obrante en la Dirección General de Tierras y Colonización de la Provincia y/o capital de inversión para desarrollar el Plan de Trabajos a realizar en las mismas atendiendo lo establecido en la presente.
- b) Ser mayor de edad.
- c) No tener sanciones administrativas en lo que a esta ley se refieren ni antecedentes penales vinculados al uso, goce y usufructo de tierras del dominio público o privado del Estado o del dominio privado de los particulares.
- d) Ser argentino o naturalizado o extranjero con residencia no menor a dos años en el país.

Artículo 26.- Los adjudicatarios gozaran mientras cumplan con las obligaciones a su cargo, de las ventajas y beneficios que acuerda esta ley y en especial:

- a) Posesión inmediata y pacífica del inmueble adjudicado.
- b) Asesoramiento técnico.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Otorgamiento del título de dominio del inmueble adjudicado, en las condiciones y oportunidades determinadas por esta ley.
- d) Otros beneficios que la reglamentación establezca.

Artículo 27.- Los adjudicatarios tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Pagar el precio de venta establecido conforme a lo dispuesto en la presente;
- b) Pagar regularmente el canon que fije la Autoridad de Aplicación en virtud de la ocupación y uso de inmuebles fiscales;
- c) Explotar racionalmente el inmueble, acatando las leyes, reglamentos y normas especiales que imparta la Autoridad de Aplicación;
- d) Desarrollar en tiempo y forma los planes de inversión y transformación fundiaria propuestos.
- e) Observar las normas de policía sanitaria animal y vegetal, de fauna, de suelos y de conservación de los recursos naturales en general.

Artículo 28.- Las mejoras introducidas por el adjudicatario, quedan afectadas de pleno derecho en garantía del cumplimiento de las obligaciones prescriptas en la presente ley.

CAPITULO IV

DE LA VENTA

Artículo 29.- A los efectos de esta Ley, se define al valor real de los inmuebles fiscales rurales adjudicados como el valor más probable de venta de este tipo de inmuebles dentro del área o zona de características homogéneas en la que se encuentren, el que surgirá de la aplicación de los criterios establecidos en el artículo 31 de la presente.

Por otra parte, el precio de venta será el monto pecuniario que el Estado Provincial percibirá por pago, de parte de los adjudicatarios, en concepto de la venta de los inmuebles fiscales rurales adjudicados.

Artículo 30.- El valor real de los inmuebles fiscales adjudicados será el que establezca la Junta de Valuaciones conforme a lo especificado en el artículo 128 de la ley 2686



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

(t.o.1997) y a los lineamientos generales fijados en la presente ley.

En oportunidad que la Junta de Valuaciones deba establecer el valor real para la adjudicación de inmuebles fiscales, conforme a lo establecido por el artículo 31 de la presente ley, se incorporaran a la misma, como vocales, dos miembros designados por la Legislatura.

Artículo 31.- El valor real de aquellos inmuebles con aptitud agropecuaria, forestal y/o turística, se determinará en base a la concurrencia de los Criterios de Valoración de "Capitalización de la Renta" y de "Valor de Mercado", mientras que para aquellos con uso residencial permanente o temporal, sólo se aplicará Criterio de Valoración del "Valor de Mercado".

Artículo 32.- El precio de venta de los inmuebles fiscales rurales adjudicados se definirá como un porcentaje del valor real de los mismos y no podrá ser superior a éste. El mismo será fijado por la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de la antigüedad de la ocupación efectiva y de las condiciones socio-económicas del adjudicatario, las que serán especificadas y ponderadas en la reglamentación de la presente.

Artículo 33.- El precio establecido será pagado por los adjudicatarios del siguiente modo:

- a) Al contado.
- b) El diez por ciento (10%) de su valor al contado, al firmarse la promesa de venta. El saldo del precio, en cuotas semestrales o anuales fijadas en escala y en relación directa con el proceso productivo, determinándose sus vencimientos en las épocas de mayores ingresos.
- c) Con amortizaciones voluntarias y extraordinarias que haga el adjudicatario en cualquier momento dentro del límite máximo que fija la reglamentación. El plazo máximo para la amortización del precio total para casos especiales relacionados con la situación patrimonial del adjudicatario no podrá exceder de veinte (20) años.

Artículo 35.- El régimen de amortización y las tasas de interés se establecerán de modo tal, que el adjudicatario pueda atender el pago del inmueble con normalidad, para lo cual se tendrá en cuenta el nivel de productividad de la explotación; el grado de incidencia por concepto de impuestos,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

cánones de riego y de obra; cuotas de prestamos otorgados para la puesta en producción de la tierra, gastos de producción y/o conservación de los recursos naturales existentes.

Artículo 36.- La autoridad de aplicación podrá suspender los pagos de las sumas que deban abonar los adjudicatarios, ante pérdida total o parcial de cosechas, zafras, frutos o productos o perjuicios en la prestación de servicios emergentes de la actividad de que se trate, en el porcentaje y condiciones que se establezcan. Los servicios atrasados se correrán al vencimiento siguiente, sin acumularse y sin interés punitivo, en todos los demás casos los servicios en mora, devengarán desde el día en que fuera exigible, el interés bancario ordinario vigente, que podrá ser disminuido por la autoridad de aplicación siempre que mediare causa debidamente justificada.

Artículo 36.- Previa intimación y transcurridos noventa (90) días del vencimiento de un servicio sin que el deudor lo hubiera pagado, ni solicitado prórroga, la autoridad de aplicación podrá requerir judicialmente el embargo de la renta bruta en importe igual al monto adeudado.

Artículo 37.- Cuando el adjudicatario hubiese cumplido satisfactoriamente todas las obligaciones a su cargo, previa inspección y mediante resolución favorable de la autoridad de aplicación, será extendido el Título Traslativo de Dominio por el Poder Ejecutivo, otorgándosele por ante Escribanía General de Gobierno.

El plazo que mediare entre el cumplimiento efectivo de todas las obligaciones a cargo del adjudicatario y el otorgamiento del título de propiedad, no podrá exceder los noventa (90) días.

En caso de no haberse pagado la totalidad del precio de venta establecido, se gravará el inmueble con derecho Real de Hipoteca en primer grado por el saldo de precio y por un plazo máximo de veinte (20) años.

Artículo 38.- Los inmuebles fiscales rurales que se adjudicaren conforme a la presente ley, quedan afectados de pleno derecho y a perpetuidad, sin derecho a indemnización alguna por parte del propietario, en un cinco por ciento (5%) de su superficie total, al uso, goce y usufructo del Estado Provincial.

La restricción al dominio establecida en el presente artículo deberá constar en el título original que se otorgue y en los



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

correspondientes, en las sucesivas transferencias de dominio que se hicieren del inmueble considerado, o parte de él. La Dirección General de Catastro e Información Territorial, en los certificados catastrales que otorgue, deberá hacer constar esta situación como publicidad complementaria de esta obligación.

Artículo 39.- En todos los títulos de propiedad que se otorguen, deberá insertarse bajo pena de insanable nulidad, un pacto de preferencia según lo previsto por el artículo 1368 del Código Civil, en cuya virtud el titular del Dominio estará obligado en caso de querer proceder a la venta de su propiedad, a notificar al Gobierno de la Provincia de Río Negro, por intermedio de la autoridad de aplicación a fin de que pueda hacer uso de su facultad de preferencia, bajo apercibimiento de revocabilidad del título de Dominio a favor del Estado Provincial.

Artículo 40.- Los adjudicatarios de inmuebles fiscales, cuya venta se haya realizado a precio inferior al valor real, no podrán efectuar donaciones que involucren la disposición de la totalidad o fracción de los mismos.

Previo a la constitución de cualquier tipo de gravamen sobre los inmuebles fiscales adjudicados en las condiciones citadas en el párrafo anterior, el adjudicatario deberá requerir la autorización de la autoridad de aplicación.

Artículo 41.- Cuando la adjudicación en venta hubiera sido realizada a precio inferior al valor real del inmueble, conforme a lo previsto en la presente, se impondrá una tasa sobre la primera venta, la que será abonada al momento de la celebración del respectivo contrato de compraventa. El monto de dicha tasa se definirá como un porcentaje a aplicar sobre la diferencia entre el valor real y el precio de venta actualizados por la autoridad de aplicación a la fecha de realización. Dicho porcentaje será definido en la reglamentación de la presente y no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%).

La presente restricción deberá constar en todos los títulos de propiedad que se otorguen bajo la citada condición.

Artículo 42.- La adjudicación en venta mientras exista saldo impago, se resolverá por resolución fundada de la autoridad de aplicación, basada en la inobservancia de cualquiera de las obligaciones impuestas por esta ley, su reglamentación o estipulaciones convencionales.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 43.- En el caso previsto en el artículo anterior, el adjudicatario perderá las sumas pagadas en concepto de amortización e intereses restituyéndosele el importe de las mejoras autorizadas, conforme a su tasación a la fecha de rescisión, del cual se deducirá todo monto que adeudare.

Artículo 44.- Extinguida la adjudicación por las causales previstas en la presente ley, el ocupante deberá desalojar el predio en el término de noventa (90) días.

Artículo 45.- El justiprecio de las mejoras será fijado por la autoridad de aplicación con audiencia del interesado, teniéndose en cuenta el Criterio de Valoración del "Costo de Reposición Depreciado".

CAPITULO V

DE LA VENTA DE FRACCIONES LIBRES DE OCUPANTES

Artículo 46.- A los efectos de esta ley, se entiende que las fracciones de tierra fiscal rural libre de ocupantes son aquellas que surjan como consecuencia de la reubicación de las unidades productivas óptimas, o de los excedentes de las mismas o de las demasías superficiarias que quedaren fuera de las propiedades privadas deslindadas conforme a la mensura respectiva.

En el caso que estas fracciones no lleguen a constituir unidades productivas óptimas, la Autoridad de Aplicación fijará el valor base y las ofrecerá en licitación entre los linderos o en partes proporcionales.

Si tales fracciones constituyan unidades productivas óptimas, entonces serán sometidas al régimen establecido en el artículo 51 de la presente.

Artículo 47.- Queda sometido a lo prescripto en el presente Capítulo, el inmueble rural fiscal o el que en adelante se adquiera, que se hallare en cualquiera de las siguientes condiciones:

- a) En situación litigiosa, cuando estuviere en posesión del Fisco.
- b) Cuando fuere inconveniente la fijación de su régimen definitivo por falta de elementos de juicio para una certera colonización.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Cuando quedando fuera de las zonas declaradas sujetas a colonización fuera inoportuna su enajenación por factores circunstanciales de depredación.
- d) Cuando se tratase de reservas de naturaleza tal, que su aprovechamiento económico transitorio o temporario fuere compatible con los fines de su afectación o destino futuro; quedando expresamente excluidas las reservas intangibles con fines de protección, los parques, las áreas reservadas por su valor escénico, panorámico, turístico o histórico, las reservas con fines conservacionistas tales como los cotos de caza, las reservas con fines de recuperación o de restauración del equilibrio ecológico.
- e) Cuando fuere aconsejable la ocupación inmediata en prevención de usurpaciones.

En los casos precedentemente enunciados y en los demás que fijare la reglamentación, las habilitaciones a los fines del presente Capítulo deberán ser precedidas de resolución de la Autoridad de Aplicación fundada en dictamen técnico.

CAPITULO VI

DEL USO DE LAS TIERRAS FISCALES

Artículo 48.- El uso, goce y usufructo que toda persona física o jurídica autorizada por la autoridad de aplicación, realice sobre inmuebles fiscales no adjudicados, generará por parte del estado Provincial, el derecho a percibir un arriendo cuyo monto y procedimiento para determinarlo deberá ser definido por la reglamentación de la presente.

Artículo 49.- El tiempo de arriendo a que se refiere el artículo anterior en ningún caso podrá ser inferior al horizonte temporal del proyecto de inversión a tales efectos aprobado.

Artículo 50.- El Contrato de arrendamiento, solo a pedido del arrendatario podrá ser transferido a título oneroso, siempre que se garantice la continuidad del proyecto de inversión o el que lo sustituya. La autoridad de aplicación resolverá sobre la transferencia atendiendo a las condiciones de idoneidad y solvencia del nuevo arrendatario. En estos casos, el arrendatario que transfiere el contrato de arrendamiento, deberá abonar un canon de inspección en los tiempos y formas que determine la reglamentación de la presente ley.

Artículo 51.- Aquellos inmuebles fiscales libres de ocupantes que constituyan unidades productivas óptimas serán destinadas



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

a proyectos de colonización o de inversión conforme a lo establecido en la presente ley y su reglamentación. Los proyectos deberán ser aprobados por resolución de la autoridad de aplicación.

CAPITULO VII

DE LA DONACION DE TIERRAS FISCALES

Artículo 52.- Solo procederá la donación de inmuebles fiscales cuando fuere autorizada por Ley Especial sancionada con los dos tercios de miembros de la Legislatura.

CAPITULO VIII

DEL DESALOJO Y LA REIVINDICACION

Artículo 53.- El desalojo de los inmuebles fiscales será dispuesto por resolución de la autoridad de aplicación en los siguientes casos:

- a) Por incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones contenidas en la presente ley y las que determine su reglamentación.
- b) Por usurpación.

Artículo 56.- En la resolución que disponga el desalojo se establecerá el plazo dentro del cual el ocupante deberá proceder a la desocupación. Vencido el mismo, se aplicará lo dispuesto por la ley n° 2629.

Artículo 56.- Las autorizaciones dadas a cualquier efecto por la autoridad de aplicación durante la substanciación judicial caducarán de pleno derecho, no pudiéndose autorizar la instalación de mejoras hasta la conclusión del litigio.

TITULO III

DE LAS FORMAS ASOCIATIVAS

ARTICULO 56.- La Provincia de Río Negro impulsará una vigorosa política de fomento a las inversiones a la vez que estimulará la explotación asociativa en base a acuerdos entre adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales. Para ello, la Autoridad de Aplicación promoverá, mediará y convalidará formas asociativas de adjudicatarios en venta y/u ocupantes



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

reconocidos entre sí o de éstos con terceros que permita realizar la puesta en valor de los recursos naturales y lograr la sustentabilidad económica de la explotación y, por ende, alcanzar una mejor calidad de vida para el poblador rural.

Artículo 57.- Los adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales podrán suscribir convenios de asociación económica con inversores, a los efectos de ejecutar proyectos de inversión dentro del marco establecido en la presente, previa autorización de la autoridad de aplicación. En estos casos, el adjudicatario u ocupante deberá abonar un canon de inspección, en los tiempos y formas que determine la reglamentación de la presente ley.

Artículo 58.- Los adjudicatarios en venta y/u ocupantes reconocidos de inmuebles fiscales rurales podrán suscribir convenios de asociación económica entre sí y/o con propietarios de otros inmuebles, a los efectos de lograr la sustentabilidad económica de la explotación común dentro del marco establecido en la presente, previa autorización de la autoridad de aplicación. En estos casos, el adjudicatario u ocupante deberá abonar un canon de inspección, en los tiempos y formas que determine la reglamentación de la presente ley.

En el caso de los inmuebles fiscales rurales involucrados que no logren constituir unidades productivas óptimas, la efectivización de formas asociativas será requisito indispensable para el otorgamiento de los títulos de propiedad respectivos.

Artículo 59.- Los acuerdos o convenios de asociación económica referidos en los dos artículos precedentes serán de base puramente contractual, no pudiéndose, bajo ningún concepto, constituir persona jurídica distinta a las partes.

El contrato de asociación económica no admite el cambio de partícipes a menos que medie, de manera concurrente, el acuerdo de las partes y la previa autorización de la autoridad de aplicación.

Artículo 60.- En ningún caso lo estipulado en el presente Título significará menoscabo alguno en los derechos que esta ley asigna al adjudicatario.

**TITULO IV
DE LAS TIERRAS FISCALES UBICADAS
EN AREAS NATURALES PROTEGIDAS**



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 61.- Las tierras fiscales ubicadas en áreas naturales protegidas serán sometidas al régimen especial de administración y disposición que se establece en el presente Título.

Artículo 62.- Aquellos inmuebles fiscales ubicados en ámbitos geográficos determinados como Áreas Naturales Protegidas y en aquellas que se establezcan conforme a lo dispuesto por la ley 2669, sólo podrán ser adjudicadas en venta previa autorización legislativa.

Artículo 63.- En aquellos inmuebles fiscales ubicados en Áreas Naturales Protegidas y en aquellas que se establezcan conforme a lo dispuesto por la ley 2669, no podrán ser reconocidas nuevas ocupaciones.

Artículo 64.- Previo a cualquier acto de administración y disposición de inmuebles fiscales ubicados en Áreas Naturales Protegidas, conforme a lo dispuesto en la ley 2669, la autoridad de aplicación deberá dar intervención al Consejo del Medio Ambiente, el que deberá evaluar la compatibilidad del proyecto de inversión y/o plan de actividades presentado por el ocupante con lo dispuesto en el Plan de Manejo y, en consecuencia, dictaminar sobre la prosecución del trámite.

Artículo 65.- Las restricciones al dominio que se establezcan como consecuencia de la aplicación de la ley 2669 y del presente Título, deberán constar en el título de propiedad original que se otorgue y en los correspondientes, en las sucesivas transferencias de dominio que se hicieren del inmueble considerado, o parte de él. La Dirección General de Catastro e Información Territorial, en los certificados catastrales que otorgue, deberá hacer constar esta situación.

TITULO V

DE LAS TIERRAS SITUADAS EN AREAS URBANAS

Artículo 66.- La transferencia de tierras fiscales, comprendidas dentro de las plantas urbanas de las Comisiones de Fomento de la Provincia, al dominio privado de los particulares se operará de conformidad a las prescripciones del presente Título.

ARTICULO 67.- Previo a efectivizar los trámites de transferencia que se mencionan en el artículo anterior, deberán mensurarse las parcelas sujetas al régimen de esta ley.

Artículo 68.- Mediante inspecciones generales se realizarán los relevamientos necesarios para conservar actualizada la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

situación de ocupación de las tierras objeto de la presente regulación. La Autoridad de Aplicación podrá delegar especialmente para casos particulares en las respectivas Comisiones de Fomento las facultades de inspección que le son propias.

Artículo 69.- La autoridad de aplicación procederá a la apertura de un registro de solicitudes el que se clasificará por Comisión de Fomento.

Artículo 70.- Los interesados en adquirir un inmueble fiscal deberán presentar su solicitud indicando el solar de su elección y detallando las mejoras a introducirse en el lote y el plazo de obra. Toda solicitud deberá anotarse en el registro de solicitudes.

Artículo 71.- Cuando sobre un mismo inmueble recaigan dos o más solicitudes, la autoridad de aplicación determinará conforme a los dictámenes técnicos que se produzcan al efecto determinándose, el orden de prioridades en base a la importancia de los destinos que los particulares fijen en sus presentaciones y las obras a introducirse.

Artículo 72.- Cuando concurren solicitudes que indiquen destinos distintos a la construcción de viviendas, se adjudicará la tierra al solicitante que a juicio de la autoridad de aplicación, previo a los dictámenes técnicos del caso y el de la Comisión de Fomento, se comprometiera a desarrollar la actividad que se considere más importante para el progreso de la localidad.

Artículo 73.- Tendrán prioridad para la concesión los aspirantes que:

- a) Tengan hijos menores de edad.
- b) Posean residencia inmediata anterior en la localidad.

Artículo 74.- Confeccionada la lista de solicitudes, la autoridad de aplicación procederá al otorgamiento de los lotes Al solicitante que reúna las mejores condiciones, se le otorgará un permiso precario de ocupación sobre la fracción libre de mejoras. El mismo tendrá vigencia por un año y es renovable por dos periodos iguales a juicio de la autoridad de aplicación.

Artículo 75.- El permisionario que no pudiera cumplir con las obligaciones fijadas en su permiso precario de ocupación, por razones de caso fortuito o fuerza mayor u otras causas que justifique debidamente, podrá acceder a un nuevo permiso precario de ocupación por el término legal.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 76.- Los permisos precarios estarán sujetos a la revocabilidad de su vigencia cuando el permisionario dejara de cumplir con los requisitos que exige la ley y las obligaciones que contenga.

Artículo 77.- Tratándose de entes estatales, entidades cooperativas, mutualidades u otras instituciones carentes de fines de lucro y con domicilio constituido dentro de la Provincia, que soliciten tierras urbanas fiscales baldías para ser destinadas a la construcción de viviendas o instalación de servicios sociales para sus miembros o asociados, la adjudicación se efectuará conforme las condiciones que determine por cada caso en particular la autoridad de aplicación.

Artículo 78.- El permisionario no tendrá derecho a indemnización alguna por las mejoras que hubiere introducido en el lote, si las mismas no han sido previamente autorizadas por la autoridad de aplicación.

ARTICULO 79.- Una vez que el permisionario hubiere cumplido a satisfacción todas las obligaciones a su cargo, con el previo cumplimiento de las inspecciones de práctica y las vistas que podrán efectuarse a la Dirección General de Catastro e Información Territorial y a la Subsecretaría de Urbanismo, se adjudicará en venta el inmueble en cuestión.

Artículo 80.- Conservarán su vigencia las adjudicaciones operadas en virtud de regímenes legales anteriores a la sanción de esta ley, extendiéndose los títulos de propiedad por ante la Escribanía General de Gobierno.

Artículo 81.- El ocupante de hecho con mejoras al momento del dictado de la presente ley y que se acoja a sus términos será, sin otro trámite, adjudicatario del inmueble que ocupa.

Artículo 82.- Cuando se solicitaren dos o más inmuebles, el peticionante deberá acompañar un plan de trabajos a cumplir en los mismos. La autoridad de aplicación, previa aprobación de los mismos, impartirá las directivas a las que se someterá la vigencia del permiso precario de ocupación.

Artículo 83.- A partir de la fecha de adjudicación, el adjudicatario deberá abonar los importes correspondientes a impuestos provinciales.

Artículo 84.- El precio de los inmuebles será fijado por la autoridad de aplicación en base a la valuación inmobiliaria determinada por la Dirección General de Catastro e Información Territorial. El Poder Ejecutivo podrá establecer, por vía de excepción, las eximiciones de precios que se estimen pertinentes.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 85.- El pago de los inmuebles se efectuará al contado.

Artículo 86.- El título de propiedad será extendido por la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 87.- A todos aquellos pobladores reconocidos a la fecha de sanción de la presente por la Dirección General de Tierras y Colonización, no les será de aplicación el artículo 25 de la presente.

Artículo 88.- El inmueble fiscal rural ubicado en parte de los lotes 71-72 y 90 de la Sección X y 81 de la Sección IX, Departamento de Bariloche, con una superficie aproximada de 10.000 has. conforme al expediente n° 5.240/97 que obra en la Dirección General de Tierras y Colonización, queda expresamente reservado al dominio de la Provincia de Río Negro y a los efectos de crear en el mismo una zona de parque provincial, según lo normado por el Título II, Capítulo II, artículo 170 inciso 2 de la ley 2669.

Artículo 89.- Deróguense las leyes n° 279, n° 1932, n° 1452, n° 1537 y n° 1894.

Artículo 90.- De forma.