MINISTERIO DE GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL
Ley Nº 9631

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

PROYECTOS DE DESARROLLO PRODUCTIVO

TÍTULO I:

OBJETIVOS

Artículo 1°- La presente ley procura fomentar proyectos de desarrollo productivo cuyos objetivos serán:

a) Extender la frontera agropecuaria, industrial, comercial, turística, deportiva y social mediante la incorporación de nuevas tierras;

b) Adjudicar la tierra de dominio privado del Estado que no se encuentre afectada a otros fines específicos y que sea susceptible de ser incluida en proyectos agropecuarios, industriales, comerciales, turísticos; deportivos y sociales.

c) Afianzar los núcleos incipientes de población rural e impulsar la formación de otros nuevos, tanto de procedencia del país como del extranjero;

d) Racionalizar las explotaciones rurales;

e) Elevar el bienestar de las personas que habitan en el campo. La propiedad de la tierra en cumplimiento de esta ley queda sujeta a las limitaciones y restricciones que en ella se determinan.

TÍTULO II

DE LOS INMUEBLES; PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPÍTULO I

DE LOS INMUEBLES

Art. 2º- Para los fines de esta Ley se utilizarán:

a) La actual tierra de dominio privado del Estado disponible, comprendida en el artículo 1º, inciso b);

b) La tierra que el Estado Provincial adquiera por cualquier título a los fines de la aplicación de la presente Ley;

c) La tierra que por cualquier título pase a propiedad del Estado Provincial sin un fin específico determinado, susceptible de ser comprendida en el régimen de la presente Ley.

CAPÍTULO II

DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS

Art. 3º- Los proyectos de desarrollo productivos serán elaborados por la autoridad de aplicación sobre la base de programas generales, enmarcados en la política que fije el Poder Ejecutivo.

Art. 4º- En los programas y proyectos se incluirá prioritariamente la tierra de dominio privado del Estado. A este efecto la autoridad de aplicación procederá a identificarla, registrarla y clasificarla según su aptitud agrícola, industrial, comercial, turística, deportiva o social y sus posibilidades de utilización. De existir eventuales ocupantes, establecerá su situación legal con relación al predio, las explotaciones que tuvieren en curso, las mejoras fundiarias introducidas, la composición de su grupo familiar y el capital propio.

Art. 5º- En cada proyecto, además de expresar sus objetivos generales, deberá incluirse, en los casos de las adjudicaciones previstas en el artículo 16, incisos b), c) y d):

a) El estudio de las aptitudes ecológicas de las tierras, un análisis de su utilización anterior y un estudio del mercado cuando la importancia de los proyectos así lo requieran;

b) Los tipos de asentamiento y de explotación a que deberán destinarse los inmuebles;

c) Los estudios de ingeniería relacionados a la instalación, puesta en marcha y funcionamiento del proyecto;

d) Las fuentes posibles de financiación del proyecto y las pautas para establecer el precio a través de órganos especializados encargados de hacer valuaciones para la adquisición o venta de bienes, y forma de pago de las tierras y la garantía exigida para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del adquirente conforme a la normativa vigente;

e) Una evaluación que determine la viabilidad legal, económica y social del proyecto;

f) Los requisitos y pautas de selección de los adjudicatarios.

Art. 6º- En los proyectos, a que se refiere el artículo anterior, la subdivisión parcelaria deberá asegurar el mínimo de superficie necesaria para la integración de unidades económicas según los tipos de explotación posibles de realizar en la zona de localización de cada proyecto.

A tal efecto se entenderá que la unidad económica se conforma en cada caso, con la combinación adecuada de factores para la obtención de una razonable rentabilidad que posibilite la subsistencia digna del adjudicatario y su familia, el desarrollo tecnológico de la explotación familiar y un progresivo proceso de reinversión que asegure su favorable evolución.

TÍTULO III

DE LOS ADJUDICATARIOS

Art. 7º- Podrán ser adjudicatarias las personas jurídicas y las personas humanas dentro de las limitaciones que en esta ley se establecen.

Art. 8º- Las personas jurídicas solo podrán intervenir como adjudicatarias, en los proyectos que requieran inversiones privadas en obras de infraestructura.

Art. 9º- En el caso de personas jurídicas adjudicatarias, si se decidiere la posterior subdivisión y venta del inmueble, el parcelamiento deberá ajustarse a las prescripciones del artículo 6º de la presente Ley y las establecidas en el artículo 42, la Ley de Loteo y a la Ley de Ordenamiento Territorial o las que en el futuro las reemplacen.

Art. 10- Para ser adjudicatarias, las personas humanas deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

a) Ser argentino o extranjero radicado en el país;

b) Ser mayor de edad;

c) No haber sufrido condena por delito doloso dentro de los últimos cinco (5) años;

d) No encontrarse concursado, fallido o inhibido para disponer de sus bienes;

e) En los supuestos de los artículos 16, inciso d) y 18, no ser propietario tanto la adjudicataria como su cónyuge, de otra propiedad dentro del territorio de la Provincia, que a juicio de la autoridad de aplicación constituya recursos susceptibles de ser explotado con las características de una unidad económica.

Art. 11- Para ser adjudicatarios, en los términos de los artículos 15, inciso a) y 16, inciso a), las personas humanas y jurídicas deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

a) Poseer un Representante Técnico, el que será responsable solidario con la adjudicataria de la ejecución de los planes y proyectos de índole agropecuaria, industrial, comercial, turística, deportiva o social, que determine el organismo de aplicación;

b) En el caso de personas jurídicas deberá estar previsto en los estatutos, como objeto social de la misma, la realización de actividades agropecuarias, industriales, comerciales, turísticas, deportivas o sociales.

Art. 12- Las pautas para la selección de adjudicatarios personas humanas, se ordenarán por vía reglamentaria, en un sistema de puntaje básico para los distintos regímenes previstos en el artículo 16, incisos b), c) y d), sin perjuicio de otros que se puedan fijar en cada proyecto.

Art. 13- En los proyectos que contemple el asentamiento de población extranjera deberá requerirse la participación, en cuanto corresponda, de la autoridad nacional de inmigración.

Art. 14- No podrán ser adjudicatarios quienes desempeñen cargos públicos de nivel jerárquico, como mínimo de dirección o equivalentes, en entidades de cualquier jurisdicción o de carácter electivo, así como en la autoridad de aplicación de esta ley, de cualquier categoría. Esta limitación alcanzará a los parientes de los funcionarios de la autoridad de aplicación que disponga la reglamentación, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, y a las personas jurídicas

que se integren como miembros que desempeñen las funciones públicas afectadas por el presente artículo.

TÍTULO IV

DE LA DISPOSICIÓN DEL BIEN

Art. 15- Los derechos que se adjudiquen deberán adecuarse a algunas de las formas previstas en las leyes civiles pudiendo importar la transmisión plena de la propiedad o solo la facultad de usar y gozar de ella. La disposición, de las tierras fiscales que se destinen a los proyectos previstos en esta ley, en dominio, condominio, superficie de concesión u otro que mejor se adecue a los objetivos de los proyectos y podrá realizarse:

a) Mediante venta en licitación pública;

b) Por adjudicación en concurso de antecedentes y precio;

c) Por adjudicación de concurso de antecedentes;

d) Por adjudicación directa.

Art. 16- En los proyectos se establecerá el procedimiento de enajenación, el que deberá conformarse a las siguientes pautas:

a) La venta en licitación pública se hará en los casos de ser necesaria la realización de inversiones extraordinarias en obras de infraestructuras, que sea ventajoso para la Provincia dejar a cargo de los adquirentes;

b) Por concurso de antecedentes y precio a personas humanas;

c) Por concurso de antecedentes en el caso previsto en el artículo 18;

d) Por adjudicación directa, cuando se procure la solución de problemas socio-rurales, industriales, comerciales, turísticos y deportivos existentes en la zona.

TÍTULO V

DE LOS PRECIOS Y LAS PREFERENCIAS

Art. 17- En la venta por licitación pública la adjudicación se hará a la oferta más conveniente. El precio y condiciones de pago será uno de los factores a tener en cuenta para la decisión, pero no el decisivo. Con igual criterio se procederá en los concursos de antecedentes y precio.

Art. 18- Cuando se trate de proyectos que procuren impulsar la explotación de tipo familiar trabajada por sus propios integrantes, o las parcelas sean destinadas a profesionales o técnicos de las ciencias agropecuarias, industriales, comerciales, turísticas, sociales o deportivas, las unidades podrán adjudicarse por concurso de antecedentes al precio básico que se estipule.

Art. 19- En toda venta a plazos se establecerá el mecanismo de regulación de intereses y de actualización de los saldos adeudados.

Art. 20- A propuesta de la autoridad de aplicación de esta ley, el Poder Ejecutivo podrá establecer a favor de las personas jurídicas adjudicatarias, y por razones fundadas en siniestros de origen natural, períodos de gracia para la amortización de la deuda y el pago de intereses.

Art. 21- Cuando el proyecto de desarrollo productivo presentado tenga como motivo la solución de problemas socio-rurales existentes en la zona, el precio podrá adecuarse a las posibilidades económicas de los adjudicatarios, debidamente fundadas en informes técnicos de los organismos provinciales idóneos. En ningún caso el precio podrá ser inferior al 75 % del precio fijado por los órganos especializados encargados de hacer valuaciones para la adquisición o venta de bienes.

TÍTULO VI

DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN Y DE LA POSESIÓN

Art. 22- Los adjudicatarios deberán suscribir el contrato correspondiente dentro del plazo establecido en el proyecto respectivo, tras lo cual se les otorgará la posesión inmediata del inmueble. A tal efecto, serán citados por medio fehaciente. La falta de comparecencia en el plazo indicado se considerará como desistimiento del derecho a la adjudicación, procediéndose en tal caso a adjudicar el inmueble al siguiente postulante en orden de prelación.

Art. 23- Las licitaciones para la venta de tierras podrán declararse fracasadas cuando las ofertas no sean convenientes para los intereses de la Provincia.

Art. 24- Todos los contratos cumplirán las formalidades correspondientes al derecho transmitido.

TÍTULO VII

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Art. 25- El adjudicatario tendrá derecho:

a) Al otorgamiento de la posesión inmediata y pacífica de la unidad parcelaria;

b) A solicitar a la autoridad de aplicación el cambio de explotación por razones de índole económica debidamente fundadas en informes técnicos de los organismos provinciales idóneos, a cuya decisión quedará sujeto. No podrá hacer uso de este derecho cuando la adjudicación haya sido realizada mediante licitación pública.

Art. 26- Serán obligaciones del adjudicatario:

a) Cumplir las normas y directivas generales y especiales que le imparta la autoridad de aplicación, referidas al contrato;

b) Proporcionar a la autoridad de aplicación todos los datos e informaciones en el plazo que se le requirieran;

c) Mantener el predio en grado racional de productividad;

d) Residir en el predio y trabajarlo personalmente en los casos del artículo 16, incisos c) y d);

e) Participar en los trabajos comunes de bien general para el proyecto;

f) Cumplir con las modalidades generales de uso y explotación que se hayan establecido para garantizar la conservación de los recursos naturales renovables;

g) No dividir la unidad adjudicada;

h) Efectuar puntualmente los pagos;

i) Cumplir el plan de trabajo a que se hubiere obligados en el contrato.

TÍTULO VIII
DE LA EXTINCIÓN

Art. 27- La autoridad de aplicación tendrá por extinguido los contratos:

a) Por mutuo acuerdo con el adjudicatario;

b) Por incumplimiento de las obligaciones a las que está sujeto el adjudicatario. En caso de incapacidad sobreviniente que le impida cumplir con dichas obligaciones, debidamente comprobada ante la autoridad de aplicación, el adjudicatario podrá ser autorizado para delegar su ejecución en terceros;

c) Por fallecimiento o cese de la existencia de la persona jurídica, excepto para el primer caso, que los herederos optaren por la continuación del contrato;

d) Por falseamiento de los datos que hicieron posible la adjudicación.

Art. 28- En las normas que rijan la adjudicación deberán preverse las condiciones bajo las cuales se podrá hacer uso de las facultades establecidas en el artículo 27, incisos b) y d).

Art. 29- Cuando proceda la extinción del contrato, no se indemnizarán las mejoras que se hubieren realizado. Las retenciones que correspondan en virtud del presente artículo, se reputarán como pago del precio por el uso del predio durante la vigencia del contrato y como sanción punitoria.

Art. 30- La falta de pago de dos (2) cuotas en el tiempo y lugar indicados en el contrato, dará derecho al órgano competente a la resolución, salvo que mediaran razones justificadas y suficientemente probadas a juicio de éste. Si el moroso hubiera abonado más del cincuenta por ciento (50%) del precio de compra a valor actualizado, y hubieren transcurrido cinco (5) años desde la adjudicación, será intimado para que haga efectivos los pagos adeudados en un plazo de sesenta (60) días. Si transcurrido dicho plazo se mantuviera en mora, la autoridad de aplicación podrá declarar rescindida la adjudicación.

Art. 31- Salvo el caso de readjudicación a los herederos, en los demás, la autoridad de aplicación establecerá la forma y condiciones de la readjudicación, para lo que se tendrán en cuenta el estado de adelanto de la explotación y el valor de las mejoras incorporadas.

TÍTULO IX

DEL TÍTULO

Art. 32- La escritura traslativa de dominio se otorgará cuando estén satisfechas todas las exigencias del compromiso de compraventa. En el caso de proyectos encuadrados en el artículo 16, incisos c) y d), los instrumentos se otorgarán por Escribanía General de Gobierno. En los proyectos podrán establecerse excepciones al pago del impuesto de sellos. Una vez otorgada la escritura se procederá a registrar la baja del inmueble.

Delégase en la autoridad de aplicación la facultad de dar las bajas definitivas de los inmuebles, siempre que los mismos se encuentren comprendidos en los proyectos de la presente ley. A tal efecto la baja del inmueble deberá formularse mediante acto administrativo debidamente fundado.

Art. 33- Los saldos de precio se garantizarán con hipoteca a favor de la Provincia; serán actualizables y devengarán interés de la misma manera que lo que se haya establecido en el contrato de adjudicación.

Art. 34- Con el consentimiento de la autoridad de aplicación y con la finalidad de realizar inversiones en la explotación, se podrá constituir hipotecas en segundo grado a favor de entidades bancarias o financieras, conforme a lo que se establezca en la reglamentación.

Art. 35- Otorgado el título de dominio, las unidades parcelarias adjudicadas en virtud del artículo 16, incisos b), c) y d), no podrán dividirse hasta transcurridos quince (15) años desde la fecha de la adjudicación, sea a título singular o universal, salvo autorización expresa de la autoridad de aplicación cuando así lo exija un tipo de explotación más conveniente. Esta prohibición deberá incluirse como cláusula especial en los títulos traslativos de dominio. Los jueces no aprobarán, los escribanos no otorgarán y el Registro de la Propiedad no inscribirá hijuelas o escrituras que violen lo precedentemente dispuesto.

Art. 36- La restricción impuesta por el artículo anterior se establece en cumplimiento del artículo 228 del Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto cada parcela se considera una unidad económica. En los casos de adjudicación según el artículo 16, inciso a), la división bajo cualquier título solo podrá efectuarse con la autorización previa de la autoridad de aplicación, a fin de asegurar que el parcelamiento permita la formación de unidades económicas.

Art. 37- Otorgado el título de dominio el propietario deberá mantener el inmueble en condiciones de producción racional prevista en el contrato de adjudicación. En los casos de adjudicación según el artículo 16, incisos c) y d), deberá además continuar en cumplimiento de las obligaciones impuestas por el artículo 26, inciso d).

Art. 38- Los inmuebles adjudicados en virtud de lo previsto en el artículo 16, incisos c) y d) no podrán ser transferidos hasta transcurridos diez (10) años desde la fecha de la adjudicación salvo a personas que reúnen las mismas condiciones que el adjudicatario original y previa autorización del organismo de aplicación. Esta cláusula al igual que las obligaciones del artículo 37, deberán constar en el contrato de adjudicación y en la escritura traslativa de dominio.

Art. 39- El incumplimiento de lo establecido en los artículos 37 y 38 dará lugar a la revocación del dominio.

TÍTULO X

PROMOCIÓN PARA LA VENTA DE TIERRAS

Art. 40- La publicidad que se realice dentro del territorio provincial para la venta de tierras a los objetos de esta ley, deberá indicar claramente la ubicación geográfica y su delimitación, las condiciones naturales del medio, las posibilidades de riego, los servicios para la comunidad existentes en su proximidad y la aprobación otorgada al proyecto por la autoridad de aplicación, en cumplimiento de la Ley Nº 9070 que regula el Acceso a la Información Pública (AIP).

TÍTULO XI

DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art. 41- La autoridad de aplicación de la presente ley y su reglamentación será el Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial de la Provincia a través de la Dirección de Gestión de Bienes Registrables del Estado, o el organismo que en el futuro la reemplace en sus funciones.

Art. 42- Son funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación, sin perjuicio de otras que en la reglamentación se establezcan para su mejor funcionamiento:

a) Supervisar la documentación técnica y legal que deberá acompañarse a cada proyecto;

b) Inspeccionar los parcelamientos, mejoras introducidas y obras de infraestructura de servicios a la comunidad a radicar;

c) Verificar que las tierras destinadas a estos proyectos reúnan condiciones naturales para explotaciones agropecuarias, industriales, comerciales, deportivas, turísticas o sociales, y controlar que el fraccionamiento de tierras resulte en superficies compatibles con el tipo de proyecto agrario, industrial, turístico, social o deportivo técnicamente posible de desarrollar, dentro de las características ecológicas de la zona y de los requerimientos en inversiones de capital;

d) Cumplir y hacer cumplir esta ley y su reglamentación;

e) Identificar y llevar registro de inscriptos para ser beneficiarios, y de la tierra afectada a los proyectos previstos en esta ley, así como gestionar y explotar sus recursos. El registro deberá ser público y online.

f) Elaborar y ejecutar proyectos de desarrollo productivo, ejerciendo control ulterior sobre el cumplimiento de la ley;

g) Seleccionar a los adjudicatarios, ponerlos en posesión de sus tierras, celebrar los contratos de adjudicación y rescindirlos por las causales previstas en esta ley;

h) Otorgar certificados y conformar la transferencia traslativa de dominio, exigiendo la constitución del derecho real de hipoteca a favor de la Provincia en el caso de existir saldo pendiente de pago;

i) Gestionar, con aprobación previa del Poder Ejecutivo y con destino a inversiones en proyectos de desarrollo productivo, subvenciones y créditos ante organismos nacionales e internacionales. En la reglamentación de la ley se establecerán las normas y condiciones sobre la contratación de créditos;

j) Coordinar el estudio y análisis de proyectos con las instituciones competentes, con el objetivo de prever la incorporación de obras necesarias para la provisión de servicios adecuados a la

comunidad de adjudicatarios;

k) Gestionar la eximición del pago, por tiempo determinado, de gravámenes sobre la tierra o su producción, en favor de los adjudicatarios;

l) Promover la formación de cooperativas entre los adjudicatarios;

m) Interponer su mediación ante las instituciones crediticias específicas, de la Nación o de la Provincia, para el otorgamiento a los adjudicatarios de préstamos para la construcción de viviendas;

n) Prestar asistencia a los adjudicatarios.

TÍTULO XII

AFECTACIONES ESPECIALES Y RESERVAS

Art. 43- Las fracciones sobrantes de tierras adquiridas por cualquier título o de tierras fiscales dispuestas para el cumplimiento de la presente ley, podrán ser vendidas o transferidas por el Poder Ejecutivo con destino a la radicación de industrias, polos comerciales, fomento turístico y/o formación de núcleos urbanos.

Art. 44- Facúltese al Poder Ejecutivo a transferir sin cargo, las tierras destinadas al objeto de la presente ley, las superficies necesarias para calles, carriles y otras obras de infraestructura que permita el mejor cumplimiento de los fines de la presente.

TÍTULO XIII

DE LOS PROYECTOS DE DESARROLLO PRODUCTIVO

EN TIERRAS FISCALES EN ZONAS DE FRONTERA

Art. 45- Todo lo referente a tierras fiscales rurales en zonas de frontera se regirá por la Ley Nacional Nº 21.900 y la complementaria provincial Ley Nº 4.626 en cumplimiento de los artículos 3º y 24 de la norma nacional citada.

TÍTULO XIV

DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y COMPLEMENTARIA

Art. 46- Los casos en curso y aquellos que ya hayan iniciado trámites conforme a la Ley N° 4711 se regirán, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, por las disposiciones establecidas en esta normativa. De este modo, se aseguran la adaptación y la continuidad de los procedimientos en consonancia con los principios y objetivos de la nueva legislación.

Art. 47- Facultar a la autoridad de aplicación a la firma de convenios con organismos públicos y privados con el objeto de llevar a cabo los fines de la presente Ley.

Art. 48- Derógase la Ley Nro. 4.711 – Planes de Colonización.

Art. 49- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA, en Mendoza, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

DRA. HEBE CASADO

LIC. PABLO ANDRÉS LOMBARDI

LIC. LUCAS ADRIÁN FAURE

DRA. MARÍA CAROLINA LETTRY

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
18/06/2025	32375