

DECRETO Nº 764

Viedma, 6 de noviembre de 1981.

Visto, el expediente Nº 301.163-C-79, del registro del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Minería, y

CONSIDERANDO:

Que a partir de la sanción del Decreto Provincial Nº 931/78 y por medio de los Decretos Nº 987/79, 252/80 y 968/80, se ha legislado en la Provincia de Río Negro sobre la subdivisión de inmuebles rurales en forma provisoria y hasta tanto se cuente con la base técnica necesaria para reglamentar adecuadamente el art. 2326 del Código Civil en el ámbito provincial;

Que los citados decretos —no obstante su carácter emergencial han servido de eficaz instrumento legal para frenar una franca tendencia en el mercado inmobiliario hacia la acomiatación de la propiedad rural;

Que hasta tanto se elabore el sistema jurídico que regule la materia en forma orgánica y definitiva, basándose en los estudios que se están efectuando para establecer las regiones agroecológicas de la provincia, se hace menester prolongar la vigencia transitoria de normas que regulen el tema de un modo más adecuado, subsanando errores que se pusieron en evidencia en el último de los decretos citados;

Por ello,

El Gobernador

de la Provincia de Río Negro

D E C R E T A :

Artículo 1º — Prohíbase por el término de ciento ochenta (180) días toda modificación del estado dominial que a la fecha de vigencia del presente decreto, tengan los inmuebles rurales ubicados en esta Provincia, cuando la misma importe subdividir la superficie de un predio en fracciones inferiores a una Unidad Económica Agraria (U.E.A.).

Art. 2º — Se entiende por Unidad Económica Agraria la superficie mínima que asegure la rentabilidad de la empresa agraria de dimensión familiar y un adecuado proceso de reinversión que permita su evolución favorable.

No perderá ese carácter el predio físicamente separado por caminos o canales, vías ferroviarias u otros accidentes, salvo que, en atención a las circunstancias del caso, la autoridad de aplicación determine que no se puede reputar a las fracciones como superficie próxima en los términos del inc. c) art. 4º.

Art. 3º — La Subsecretaría de Ganadería y Colonización será el órgano de aplicación del presente decreto, sin cuya visación no podrá aprobarse definitivamente ningún proyecto de subdivisión de predios rurales por parte de la Dirección General de Catastro y Topografía.

En ausencia del titular de la Subsecretaría de Ganadería y Colonización, atenderá el despacho que demande la aplicación del presente decreto, el Subsecretario de Agricultura y Bosques; y en ausencia de este último lo hará el Director General de Tierras y Colonias, de faltar los tres funcionarios mencionados, el Ministro de Agricultura, Ganadería y Minería determinará cuál será el funcionario de la cartera a su cargo que lo subrogará.

Para todos los funcionarios subrogantes indicados se duplicarán los plazos estipulados en el art. 13º.

Art. 4º — A los efectos del presente decreto se entiende por:

- a) Explotación en secano: las dedicadas a todo aquello que sea agricultura y/o ganadería extensiva.
- b) Superficie Líndera: aquella que tiene continuidad geográfica por cualquiera de sus lados con el predio al cual se agrega para aumentar superficie.
- c) Superficie Próxima: aquella separada del predio al que se relaciona por calle, canal, desagüe, río, vías férreas o cualquier otro accidente, siempre que la comunicación entre ambas parcelas esté facilitada por puentes, alcantarillas, paso nivel aprobado o cualquier otro medio que cumpla idéntica función.
- d) Zona Límite: es aquella superficie en forma de franja que se extiende a lo largo de las líneas divisorias de las áreas a que se refiere el art. 5º, y cuyo ancho se especifica, para cada una de ellas en la citada norma.

Art. 5º — Fíjense como magnitudes superficiales mínimas de las Unidades

Económicas Agrarias en las áreas que a continuación se consignan, las siguientes:

Areas	U.E.A.	Zona Límite
a) Forestal Andina	20 Ha.	—
b) Frutihortícola c/riego	20 Ha.	—
c) Forestal c/riego	30 Ha.	—
d) Ganadera c/riego	100 Ha.	—
e) Bariloche	2.000 Ha.	10 Kms.
f) Adolfo Alsina Este	2.500 Ha.	10 Kms.
g) Pilcaniyeu Oeste	2.500 Ha.	10 Kms.
h) Norquincó Oeste	2.500 Ha.	10 Kms.
i) Pichi Mahuida	3.000 Ha.	10 Kms.
j) General Concsa	3.500 Ha.	10 Kms.
k) Avellaneda Norte	4.000 Ha.	10 Kms.
l) Adolfo Alsina Oeste	7.000 Ha.	20 Kms.
m) Pilcaniyeu Este	7.500 Ha.	20 Kms.
n) Norquincó Este	7.500 Ha.	20 Kms.
ñ) Avellaneda Sur	8.000 Ha.	20 Kms.
o) 25 de Mayo	10.000 Ha.	20 Kms.
p) 9 de Julio	12.500 Ha.	20 Kms.
q) San Antonio	12.500 Ha.	20 Kms.
r) El Cuy	15.000 Ha.	20 Kms.
s) Valcheta	15.000 Ha.	20 Kms.
t) General Roca	18.000 Ha.	20 Kms.

El límite divisorio de las áreas del Departamento Adolfo Alsina estará dado por la línea separatoria de lotes que, arrancando con rumbo sur del vértice Noreste del lote 18 de la fracción C de la Sección IAI se proyecta hasta encontrar la costa del mar.

La división de las áreas de los Departamentos Pilcaniyeu y Norquincó, será la ruta nacional Nº 40 y las del Departamento Avellaneda, el río Negro.

A los fines de la aplicación del presente artículo, se define como zona forestal andina la que se extiende, entre la ruta nacional Nº 40 y el límite internacional con la República de Chile.

En las zonas límites de las áreas mencionadas en los incisos E al T, podrá considerarse Unidad Económica Agraria la medida aritmética de las áreas colindantes, para ello será menester que la superficie a fraccionar se encuentre ubicada en un setenta por ciento (70%) dentro de dichas zonas.

Art. 6º — Se podrán autorizar subdivisiones por debajo de las magnitudes precedentemente indicadas, en los siguientes casos:

a) Cuando las fracciones resultantes que se destinen a explotaciones en secano, sean hasta un treinta por ciento (30%) inferior en superficie a las magnitudes mínimas asignadas a su lugar de ubicación,

siempre que se demuestre mediante estudios agroeconómicos, que sean aprobados por el órgano de aplicación de este Decreto, que dichas parcelas constituyen Unidad Económica Agraria en los términos del art. 2.

b) Cuando el fraccionamiento se realice para destinarlo a explotaciones agropecuarias intensivas que constituyan empresas favorables en la zona o cuenten con apoyo oficial; como asimismo las subdivisiones que sean necesario autorizar para obras y servicios de las mismas.

c) Cuando la subdivisión se realice para aumentar superficies linderas o próximas, siempre que esté asegurada la explotación única y el remanente configure, a su vez, una Unidad Económica Agraria. Las Direcciones Generales de Catastro y Topografía y del Registro de la Propiedad Inmueble tomarán debida nota de las parcelas originadas por aplicación del párrafo anterior, a fin de que constituyan, conjuntamente con las parcelas a que serán anexadas, o que pasen a formar una unidad de explotación, una unidad jurídica a efectos de evitar su eventual enajenación en forma independiente. La autorización que se otorgue a estos fi-

nes deberá individualizar claramente las fracciones que se vinculan.

Art. 7º — Sólo se admitirán fraccionamientos de predios rurales destinados a explotaciones agropecuarias atípicas, en superficies menores a las correspondientes a las Unidades Económicas Agrarias del lugar, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que los medios de transporte con que cuente la zona de localización de las fracciones, aseguren la adecuada distribución de su producción.
- b) Que se cuente con un mercado consumidor asegurado.

Art. 8º — En los casos del artículo anterior, si se aprueba el fraccionamiento proyectado, el órgano de aplicación determinará los plazos dentro de los cuales deben realizarse las transformaciones fundiarias y, concretamente, las mejoras y/o modificaciones indispensables a introducir en los predios que cambian de destino.

El dictamen respectivo deberá incorporarse a los títulos de propiedad que se originen.

El incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, será sancionable con una multa equivalente al treinta por ciento (30%) de la valuación fiscal del inmueble subdividido, que se aplicará indistintamente a compradores, vendedores o herederos según corresponda.

Art. 9º — Quedan excluidos del régimen del presente decreto:

- a) Las zonas suburbanas, entendiéndose por éstas aquellas próximas a los radios urbanos y que, de acuerdo al informe que deberá producir el organismo técnico competente, constituyen áreas de expansión urbana.
- b) Las fracciones afectadas a obras y servicios públicos o destinadas a actividades mineras o industriales, siempre que la instalación o asentamiento de las mismas se encuentre autorizada por el Estado Nacional, Provincial, según corresponda.
- c) Los lotes destinados a asentamientos de viviendas, centros deportivos y/o turísticos, con planes debidamente aprobados.
- d) Las subdivisiones instrumentadas en documentación que tenga fecha cierta anterior a la vigencia del decreto Nº 931/78.
- e) Las ocupaciones de tierras fiscales que se encontraren desindagadas o perfectamente definidas a

la fecha de entrar a regir el decreto Nº 931/78.

Art. 10º — Las tierras que cuenten con servicio de riego sólo podrán fraccionarse prescindiendo de las pautas superficiales dadas en el art. 5, incisos b), c) y d), en los casos contemplados en los artículos 6, incisos b) y c) y 7).

Art. 11º — En los proyectos de fraccionamiento destinados a poner inmuebles de secano bajo riego, deberá presentarse conjuntamente, con la solicitud de aprobación, el informe del Departamento Provincial de Aguas sobre la factibilidad técnica de realización de la obra de irrigación y del órgano de aplicación, en caso de conceder la autorización determinará los responsables de la ejecución integral del proyecto de riego, en los términos y bajo los apercibimientos del art. 8.

Art. 12º — Las solicitudes de aprobación de subdivisiones deberán presentarse ante el órgano de aplicación con todos los antecedentes que fundamenten la autorización solicitada, por duplicado.

Cuando sea menester justificar el fraccionamiento mediante un informe agroeconómico, el mismo deberá presentarse firmado por un ingeniero agrónomo matriculado en el Consejo Profesional de Ingeniería Agronómica de la Provincia de Río Negro.

Art. 13º — Presentadas las solicitudes y documentación anexa en la forma estipulada en el artículo anterior, el órgano de aplicación podrá destacar técnicos al inmueble objeto del fraccionamiento a los fines de producir el informe correspondiente que, en ningún caso podrá demorar más de veinte días (20) contados desde la recepción de la solicitud. Presentado el informe o vencido el plazo antes citado, se deberá expedir dentro de los treinta días (30). Si así no lo hiciera, se tendrá por autorizada la subdivisión.

A los fines de cómputo de los plazos mencionados, se considerarán sólo los días hábiles.

Art. 14º — En todos los casos el órgano de aplicación deberá expedirse por resolución fundada la cual, conjuntamente con los duplicados de la documentación presentada formará un archivo, que estará a cargo de la Subsecretaría de Ganadería y Colonización y será de consulta pública.

Contra la resolución denegatoria, podrán interponerse todos los recursos administrativos previstos en la legislación vigente y, agotada la instancia, el solicitante podrá accionar judicial-

mente en lo contencioso administrativo.

Si la sentencia revoca la resolución recurrida, en los supuestos del art. 8, deberá contener las indicaciones allí especificadas, las que también deberán incorporarse a los títulos de propiedad que se originen.

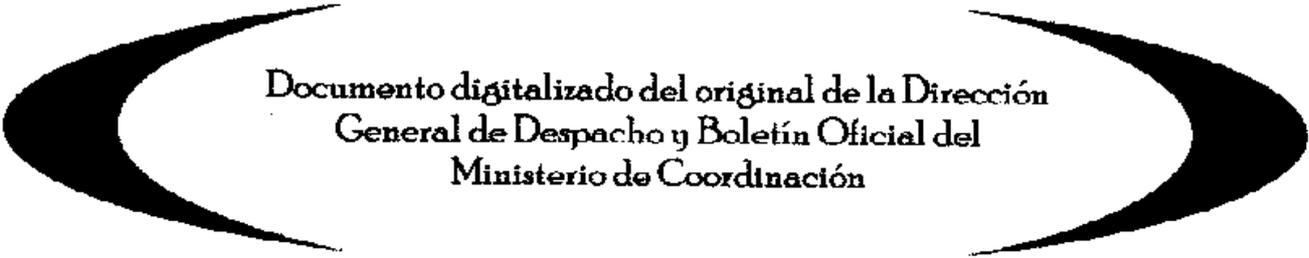
Art. 15º — Derógase el Decreto N° 968/80.

Art. 16º — El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios de Gobierno, Economía y Hacienda y de Agricultura, Ganadería y Minería.

Art. 17º — Regístrese, comuníquese, publíquese, tómese razón, dése al Boletín Oficial y archívese.

ACUNA.— A. J. Carbajal.— N. Blanes.— C. San Juan.

—oOo—



Documento digitalizado del original de la Dirección
General de Despacho y Boletín Oficial del
Ministerio de Coordinación