

**LEY N° 5487**

**VISTO: LA AUTORIZACIÓN DEL GOBIERNO NACIONAL CONCEDIDA POR DECRETO N° 717/71, ARTÍCULO 1°, APARTADO 1.1.1. Y LAS POLÍTICAS NACIONALES NROS. 1; 7; 8; 15; 54; 59; 93 Y 123, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGISLATIVAS QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 9° DEL ESTATUTO DE LA REVOLUCIÓN ARGENTINA, EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE :**

**LEY: 5487**

**CAPITULO I**

**Finalidades:**

**Artículo 1°.-** Son finalidades primordiales de la presente Ley:

- 1°) Propender hacia una redistribución mas equitativa de la tierra.
- 2°) Incorporar al proceso productivo las tierras aptas o susceptibles de transformación.
- 3°) Suscitar la mas apropiada distribución de la población del campo y conseguir el efectivo afincamiento de núcleos rurales migrantes.
- 4°) Lograr la utilización eficiente y adecuada y los mas altos rendimientos de la tierra.
- 5°) Desarrollar conciencia cooperativista.
- 6°) Posibilitar la elaboración, difusión, ejecución y fomento de planes de colonización o transformación agraria.
- 7°) Elevar integralmente el nivel de vida de la familia campesina.

**CAPITULO II**

**Competencia Ejecutiva**

**Artículo 2°.-** La ejecución de la presente Ley corresponde específicamente a la Secretaría Ministerio de Agricultura y Ganadería, a través de la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario.

**CAPITULO III**

**Planes de Colonización o Transformación Agraria**

**Artículo 3°.-** Para cada zona a colonizar o reactivar económicamente, deberá prepararse, dentro del plazo de un año de ser declarada de interés provincial por el Poder Ejecutivo, un Plan de Colonización o de Transformación, que comprenderá necesariamente, sin perjuicio de otras especificaciones:

- 1°) Delimitación de la zona.
- 2°) Subdivisión de la zona en sectores, según las diversas características, con indicación de los que tienen independencia hidráulica si se tratare de distritos bajo riesgo
- 3°) Plano de los sectores con delimitación exacta de las distintas clases de suelo que existan dentro de la extensión total.
- 4°) Número aproximado. superficie y características que en la zona de que se trate deberán tener las unidades de explotación a establecerse.

- 5°) Unidad-tipo al efecto de definir las obras de interés común a los sectores.
- 6°) Descripción de la infraestructura existente y enumeración de las obras necesarias a ejecutarse para la colonización y/o transformación de la zona, clasificándolas en tres grandes grupos:
- Obras de interés general para la zona.
  - Obras de interés común para los sectores en que aquella se divida.
  - Obras de interés agrícola privado.
- 7°) Intensidad con que ha de efectuarse la explotación de las tierras en los distintos periodos que se determinen.
- 8°) Precios mínimos y máximos aplicables según las diversas clases de tierras existentes.
- 9°) Calculo estimativo de familias que quedarán instaladas y normas que han de regular las selección de adjudicatarios.
- 10°) Programa de asistencia técnica, económica y social que se brindará a los colonos.
- 11°) Programa de ejecución de las obras previstas.
- 12°) Sistemas de finali12°) Sistemas de finalización del plan.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Inmuebles Afectados al Régimen de la Ley**

**Artículo 4°**.- Quedan afectados al régimen estatuido por la presente Ley:

- Las tierras fiscales rurales del dominio provincial.
- Aquellas que por convenio especial se obtengan del Estado Nacional, de las Municipalidades, de los Bancos Oficiales o de las reparticiones autárquicas nacionales, provinciales o municipales.
- Las que se adquirieran por donación lo legado y los inmuebles de las herencias vacantes para lo que no se disponga otro destino especial.
- Las ociosas, desaprovechadas o deficientemente cultivadas, que se declaren expropiadas por estimárselas necesarias para el cumplimiento de planes determinados de colonización o transformación agraria.
- Los parvifundios, o los latifundios con extensión de diez o más unidades económicas, que se declaren expropiables para cumplir planes agrarios determinados de reordenamiento o promoción.
- Las tierras que al momento de la sanción de la presente Ley se encuentran afectadas a planes de colonización.

**Artículo 5°**.- En todo caso la adquisición onerosa de tierras de particulares, conforme a las previsiones de esta Ley o para cumplir sus objetivos se realizará en remate o licitación públicos o por vía de expropiación y previo el estudio técnico fundado que corresponda para la calificación de los casos previstos por los incisos 4°) y 5°) del artículo anterior.

**Artículo 6°**.- También se determinará de manera previa y conforme al sistema establecido por la Ley N° 5330, la valuación de los inmuebles a adquirirse.

**Artículo 7°**.- Las expropiaciones se efectuarán de acuerdo al régimen provincial vigente en la materia.

#### **CAPÍTULO V**

##### **Del Parcelamiento**

**Artículo 8°.-** Aprobado el respectivo Plan de colonización o reordenamiento para un área determinada, se procederá a la mensura, subdivisión y parcelamiento en la misma.

**Artículo 9°.-** Las parcelas resultantes deberán constituir unidades económicas de producción, según las normas especiales de la legislación pertinente.

**Artículo 10°.-** La Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario podrá reservar del parcelamiento las superficies que estime necesarias para Instalación de escuelas, centro cívico, chacras experimentales, industrias, comercios y, en general, para la ejecución de obras de interés común.

**Artículo 11°.-** Las fracciones de tierras sobrantes y las mejoras incorporadas a las mismas, que resulten inadecuadas a los fines de la colonización o el reordenamiento, podrán ser enajenadas mediante licitación o remate públicos y, si fuera el caso, con cargo a un destino determinado.

## CAPÍTULO VI

### **Formas Jurídicas de Adjudicación**

**Artículo 12°.-** Las unidades económicas se adjudicarán en una de las siguientes formas:  
a. En propiedad.

b. En arrendamiento con opción a compra.

**Artículo 13°.-** La modalidad contemplada en el inciso b) del artículo anterior, sólo podrá ser utilizada subsidiariamente cuando insuficiencias en el régimen financiero o crediticio impida la entrega en propiedad de determinadas unidades económicas.

## CAPÍTULO VII

### **Requisitos para Adquirir Unidades de Explotación**

**Artículo 14°.-** Para poder ser adjudicatario de una unidad de explotación, se requiere:

1°) Capacidad de hecho.

2°) Saber leer y escribir.

3°) Carecer de antecedentes penales.

4°) Poseer formación y profesionalidad agrarias.

**Artículo 15°.-** Para la adjudicación de parcelas se llamará a público concurso y, a ese efecto, deberá constituirse un Comité de Selección y Adjudicación que tendrá por función efectuar la selección de aspirantes, conforme al Reglamento y Sistema de puntaje establecidos en cada plan de colonización.

**Artículo 16°.-** El Comité de Selección y Adjudicación estará integrado por dos (2) representantes de la Secretaría Ministerio de Agricultura y Ganadería, uno de ellos pertenecientes a la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario: un (1) representante del Ministerio de Bienestar Social con Jerarquía no inferior a Director; dos (2) representantes de los productores o colonos que ya estuvieran asentados en el área y tres (3) representantes de las asociaciones o agrupaciones, con mayor representatividad, de los productores de la zona.

**Artículo 17°.-** En el sistema de puntaje para la selección, se contemplarán prioridades o derechos de preferencia con relación a alguna o varias de las condiciones que reuniese el aspirante en lo que concierne a:

- a. Ciudadanía argentina.
- b. Procedencia de la Provincia de Córdoba.
- c. Residencia en el lugar.
- d. Grado de posibilidades económicas para la explotación de la unidad.

- e. Posesión de título habilitante en alguno especialidad agraria.
- f. Extensión de la familia.
- g. Necesidad de encontrar radicación por encontrarse en situación de desalojo.

**Artículo 18°.-** No pueden ser adjudicatarios:

- 1°) Las personas jurídicas de existencia ideal, con excepción de las cooperativas.
- 2°) Quienes sean titulares de otro inmueble rural que represente al menos una unidad económica o tenga otros bienes o profesión de los que provengan ingresos superiores a los necesarios para satisfacer las necesidades básicas del grupo familiar.
- 3°) Las personas que se encuentran vinculadas en matrimonio a las indicadas en el inciso anterior.
- 4°) Los funcionarios y empleados públicos.

**Artículo 19°.-** No se adjudicará más de una unidad económica a cada grupo familiar, al menos que algunos de sus miembros se independizara económicamente o constituyera un nuevo grupo familiar.

**Artículo 20°.-** Clausurado el concurso, el Comité de Selección y Adjudicación podrá verificar, si lo estima necesario y por los medios que al efecto disponga, la exactitud de cualquier dato que considere pertinente para formar juicio y con posterioridad dará a conocer, en acto público, el orden de mérito resultante.

El mismo resultado, con la nómina de aspirantes y los respectivos puntajes se publicarán por tres (3) días, en un diario de la Capital de la Provincia y en otro de la localidad más próxima a la zona, abriéndose a continuación desde la fecha que se establecerá un periodo de cinco (5) días hábiles para receptor posibles impugnaciones de partes interesadas las que se sustanciarán y El mismo resultado, con la nómina de aspirantes y los respectivos puntajes se publicarán por tres (3) días, en un diario de la Capital de la Provincia y en otro de la localidad más próxima a la zona, abriéndose a continuación desde la fecha que se establecerá un periodo de cinco (5) días hábiles para receptor posibles impugnaciones de partes interesadas las que se sustanciarán y decidirán posteriormente en el termino de veinte (20) días útiles.

Los casos en que subsista paridad se decidirán por sorteo fiscalizado por el Escribano General de Gobierno.

**Artículo 21°.-** Resueltas las adjudicaciones, contra las que no habrá recurso alguno, deberán notificarse en forma fehaciente a cada uno de los beneficiarios, quienes deberán concurrir dentro del plazo de treinta (30) días a firmar el correspondiente contrato agrario de venta o, en su caso, de arrendamiento con opción a compra.

Para quienes no cumpliera la obligación precedente, caducará el derecho, y el predio se adjudicará al aspirante que siga en orden de mérito.

## **CAPITULO VIII**

### **Obligaciones de los Adjudicatarios**

- Artículo 22°.-** Serán obligaciones de los adjudicatarios:
- a. Residir en el predio o en la zona donde el mismo se encuentre ubicado según el plan previsto en artículo 3ro.
  - b. Trabajar y explotar la unidad económica asignada, en forma personal y con la colaboración directa de los miembros de su familia, haciendo de ello su ocupación habitual principal.
  - c. Acatar las normas generales de explotación que se impartan.
  - d. Mantener la indivisibilidad del predio.
  - e. No arrendar, dar en apariencia o bajo cualquier otra forma que implique desprenderse de la dirección de la explotación, ni ceder sus derechos sin consentimiento previo y expreso de la Administración Provincial.
  - f. Integrar los grupos cooperativos y/o consorcios que se constituyan contribuyendo según corresponda a los gastos comunes.
  - g. Efectuar los pagos de los servicios financieros, o en su caso del arrendamiento, correspondientes a la

adjudicación del predio, en los plazos y formas estipuladas a ese efecto.  
h. Implantar y o conservar la forestación de conformidad a los planes establecidos o que se establezcan.  
i. Conservar en buen estado las mejoras.

**Artículo 23°.-** Las obligaciones enumeradas en el artículo precedente se establecen sin perjuicio de otras que en cada caso puede enunciar especialmente el contrato.

**Artículo 24°.-** Tratándose de unidades adjudicadas en arrendamiento con opción a compra, ésta se deberá formular necesariamente dentro de un plazo no mayor de tres (3) años.

## CAPITULO IX

### **Derechos de los Adjudicatarios**

**Artículo 25°.-** Los adjudicatarios gozarán, mientras cumplan con las obligaciones a su cargo, de los siguientes derechos:

- a. Posesión del predio o simple tenencia del mismo, según se trate, respectivamente, de contrato de venta o de arrendamiento con opción a compra.
- b. Asesoramiento técnico permanente y gratuito.
- c. Apoyo de la Secretaría Ministerio de Agricultura y Ganadería para la gestión de créditos de fomento, ante instituciones públicas y privadas.
- d. Reducción del cinco por ciento (5 %) del precio de venta, por el nacimiento de cada hijo del adjudicatario, con posterioridad a la fecha en que se tomó posesión o comenzó la tenencia del predio y hasta cubrirse, como máximo, el veinte por ciento (20%) de aquél.
- e. Reconocimiento del valor de las mejoras necesarias y útiles que hubiesen introducido con aprobación de la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario, en caso de rescisión o cad Reconocimiento del valor de las mejoras necesarias y útiles que hubiesen introducido con aprobación de la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario, en caso de rescisión o caducidad de la adjudicación.
- f. Otorgamiento del título de dominio del predio adjudicado, en las condiciones y oportunidad previstas.

## CAPITULO X

### **Del Precio y Forma de Pago**

**Artículo 26°.-** El precio de venta, o en su caso, el de arrendamiento de las parcelas, se determinará teniéndose en cuenta:

- a. El costo de la adquisición de la tierra o el de su valuación fiscal, según corresponda.
- b. La ubicación y característica de cada unidad.
- c. El valor de productividad.
- d. El costo e incidencia de las obras de infraestructura y de las mejoras efectivamente realizadas.

**Artículo 27°.-** Asimismo el plazo para el pago del precio de venta, las cuotas de amortización y las tasas de interés, deberán guardar, en cada caso, relación directa con el valor de productividad, a fin de que en armonía con el tipo de explotación prevista, el productor pueda atender la deuda con normalidad y mediante su trabajo habitual.

**Artículo 28°.-** Siempre que se trate de adjudicar nuevamente en venta una parcela por haber quedando libre, deberán reactualizarse su precio y forma de pago con el criterio de las reglas precedentes.

**Artículo 29°.-** Durante los primeros tres (3) años a contar desde la toma de posesión del predio, la deuda no devengará intereses.

Posteriormente se abonará un interés sobre saldos, a tasa no mayor que la fijada por el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de crédito para la colonización o compra de tierras rurales.

**Artículo 30°.-** En caso de pérdida total de la cosecha de un año, por causas ajenas al adjudicatario, el Poder Ejecutivo podrá a solicitud del interesado y previa verificación del caso, disponer que la cuota de amortización correspondiente a ese año, sea abonada íntegra o fraccionadamente junto con la del año o años siguientes.

**Artículo 31°.-** Los colonos podrán hacer, en cualquier época amortizaciones extraordinarias, aplicándose la correspondiente reducción de intereses.

## CAPÍTULO XI

### **Fenecimiento de las Adjudicaciones**

**Artículo 32°.-** Las adjudicaciones podrán concluir:

- a. Por rescisión concertada entre el colono y la Administración Provincial.
- b. Por renuncia del colono.
- c. Por caducidad aconsejada por la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario, a raíz del incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario.
- d. Por abandono del lote, incapacidad física absoluta y permanente, o fallecimiento del adjudicatario.

**Artículo 33°.-** En los casos de rescisión, renuncia, incapacidad física absoluta y permanente, o fallecimiento, se dispondrá, si ello resultare posible, reuniendo el futuro colono las mismas condiciones originariamente exigidas, la continuación del contrato con terceros cesionarios, eventuales beneficiarios o herederos del titular.

**Artículo 34°.-** No siendo viable en el mismo caso, la posibilidad prevista en el artículo anterior, se resolverá la devolución a quienes corresponda, de las sumas amortizadas, indemnizándose las mejoras útiles y necesarias, que el titular hubiera introducido con aprobación de la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario, y previa deducción de la deuda pendiente hasta el momento.

**Artículo 35°.-** En caso de caducidad o de abandono del lote, se podrá imponer al colono, según las circunstancias y causales del caso de la pérdida total o parcial de la suma amortizada y la del derecho a reembolso por valor de las mejoras.

**Artículo 36°.-** El valor de restitución de las mejoras, será establecido, en todos los casos, por la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario, teniendo en cuenta el tiempo de uso, su vida útil, estado de conservación y costo de reposición.

## CAPÍTULO XII

### **Del Título de la Propiedad**

**Artículo 37°.-** El otorgamiento del título transfiriendo el dominio de la parcela a favor del adjudicatario, tendrá lugar cuando concurren las siguientes condiciones:

- 1º) Cumplimiento satisfactorio de las obligaciones.
- 2º) Transcurso de un término de cinco (5) años, a partir de la fecha de celebración del contrato agrario de venta.
- 3º) Amortización del 40% del precio establecido.

**Artículo 38°.-** Por el saldo del precio, se constituirá hipoteca en primer grado a favor de la Provincia o, cuando corresponda, a favor de la institución bancaria que estuviere subrogada o que fuese titular del crédito.

**Artículo 39°.-** En el título de dominio se insertarán, amén de otras cláusulas especiales, las siguientes:

- a. La prohibición de subdividir la parcela.
- b. La prohibición de constituir derechos reales de cualquier naturaleza y/o transmitir el dominio a terceros, sin el consentimiento previo expreso de la Administración Provincial.

c. Un pacto comisorio en cuya virtud si el adjudicatario dejase de cumplir con sus obligaciones de pago, la provincia podrá declarar unilateralmente las obligaciones de pago, la Provincia podrá declarar unilateralmente la rescisión del contrato, haciéndose cargo del saldo de la deuda.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **Viviendas**

**Artículo 40°.-** La Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario, deberá tener especialmente en cuenta, al elaborar el plan de colonización o de Reordenamiento y como parte integrante del plan de obras, el proyecto relativo a la construcción de viviendas destinadas a los futuros colonos.

### **CAPÍTULO XIV**

#### **De la Maquinaria**

**Artículo 41°.-** También se realizarán los estudios necesarios, para determinar la factibilidad y la utilización de la maquinaria agrícola en común, ya fuere por medio de Consorcio o Cooperativas de colonos.

El Consorcio o la Cooperativa podrán disponer la realización de trabajos en campos ajenos a los de la colonia, siempre que hubiere posibilidad de utilizar la maquinaria en las tareas y resultare de ello un beneficio importante para la reducción de los costos de explotación.

### **CAPÍTULO XV**

#### **Fondo Especial**

**Artículo 42°.-** NDR. Derogado (por Ley 6059)

### **CAPÍTULO XVI**

#### **De la Colonización Privada**

**Artículo 43°.-** La colonización privada, se la efectúa en forma individual o colectiva, sólo podrá llevarse a cabo sin fines de lucro y en todos los casos, será aprobada y supervisada por la Dirección de Colonización y Reordenamiento Agrario.

### **CAPÍTULO XVII**

#### **Disposiciones Generales y de Forma**

**Artículo 44°.-** A los fines del cumplimiento de la presente Ley, y a requerimiento de la Secretaría Ministerio de Agricultura y Ganadería, para la prestación de los servicios y ejecución de las obras que resulten necesarias, deberán brindar su apoyo y colaboración los demás pertenecientes a la Administración Provincial, según la esfera de competencia de cada uno.

**Artículo 45°.-** Derógase la Ley N° 4807 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

**Artículo 46°.-** Téngase por Ley de la Provincia, comuníquese y dése al Registro y Boletín oficial.

LÓPEZ CARUSILLO - CRAVERO

TITULAR DEL PODER EJECUTIVO: GUOZDEN