

Instituto Autárquico de la Colonización

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

Creación y fines

ARTÍCULO 1.º — Créase el Instituto Autárquico de la Colonización de la provincia de Buenos Aires, con domicilio legal en la ciudad de La Plata.

ART. 2.º — Serán funciones del Instituto:

- a) La colonización, arrendamiento, administración y venta de las tierras que adquiriera el Estado, de los Bancos u otras instituciones públicas o privadas, o de los particulares. Las tierras podrán ser adquiridas en remate, licitación pública o compraventa privada, pero siempre con sujeción a los requisitos establecidos por la presente ley;
- b) (3) Podrá colonizar por cuenta de terceros de acuerdo a la reglamentación que oportunamente dicte el Poder Ejecutivo;
- c) Realizar todas las operaciones conducentes al mejor resultado de sus propósitos dentro de las facultades que se le confieren por la presente ley.

ART. 3.º — El Instituto podrá solicitar al Poder Ejecutivo la expropiación de las tierras que considere útil colonizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución.

ART. 4.º — El Poder Ejecutivo a solicitud del Instituto le transferirá las tierras colonizables que posea, para enajenarlas en las condiciones establecidas en la presente ley.

(1) Véase texto definitivo de la ley n.º 4.418 y modificatorias n.ºs. 4.566 y 4.642, pág. 107.

(2) Véase Decreto reglamentario, pág. 114.

(3) Modificado por ley n.º 4.642, art. 1.º

ART. 5.º (4) — El Instituto será administrado por un Directorio compuesto por un presidente y cuatro vocales. El presidente será nombrado por el Poder Ejecutivo y sólo podrá ser removido previo acuerdo del Honorable Senado. Los cargos de vocales serán desempeñados, uno por el Director de Agricultura, Ganadería e Industrias y los tres restantes por las personas que designen, respectivamente, el Banco de la Provincia, la Sociedad Rural Argentina y el Poder Ejecutivo a propuesta elevada por los productores organizados de acuerdo con la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

El presidente durará siete años en sus funciones y los vocales, cuyos mandatos serán por cuatro años, deberán renovarse por mitades cada dos años. Los miembros del Directorio podrán ser reelectos.

Al constituirse el Directorio por primera vez se decidirá por sorteo, cuáles serán los vocales que tendrán un mandato de dos años.

ART. 6.º (5) — El presidente deberá prestar preferente atención a las funciones propias de su cargo y mientras lo desempeñe no podrá ocupar puestos análogos en otras instituciones de crédito o en empresas que realicen negocios de colonización. Su asignación será de mil quinientos pesos moneda nacional mensuales. El resto del Directorio, a excepción del Director de Agricultura, Ganadería e Industrias, será remunerado en conjunto con dos mil pesos moneda nacional mensuales, que se distribuirán en proporción a las asistencias.

ART. 7.º — El Directorio nombrará de su seno un vicepresidente que asumirá las funciones de presidente en caso de impedimento del titular. Tres miembros del Directorio, incluido el presidente, constituirán número suficiente para sesionar.

ART. 8.º — Las resoluciones del Directorio se tomarán por mayoría de votos presente, salvo en los casos expresamente previstos por esta ley. El presidente tendrá doble voto en caso de empate.

(4 y 5) Modificados por ley n.º 4.566, art. 1.º

ART. 9.º — Toda resolución del Directorio que signifique una extralimitación a lo estatuido por esta ley, lleva implícita la responsabilidad personal de los miembros que no hubieran hecho constar especialmente en el acta, su oposición a aquélla.

ART. 10. — El personal del Instituto será nombrado y removido por el Directorio, a propuesta del presidente.

ART. 11. — El personal ingresará a prueba y será sometido a examen o concurso. Si dentro de los seis meses de admisión no se comprobara la capacidad suficiente, no será confirmado definitivamente y caducará de hecho su admisión a prueba. Todas las funciones técnicas del Instituto serán preferentemente desempeñadas por egresados de universidades, o escuelas técnicas nacionales o escuelas superiores oficiales de la provincia de Buenos Aires.

ART. 12. — El Directorio preparará el presupuesto anual de sueldos y gastos y cálculo de recursos del Instituto y lo elevará al Poder Ejecutivo quien lo someterá a la Honorable Legislatura.

ART. 13. — Antes del 30 de abril de cada año, el Directorio presentará al Poder Ejecutivo una memoria explicativa y detallada de las operaciones del ejercicio anterior; la cuenta de inversión de sus ingresos y los proyectos, con sus fundamentos, de reformas a la ley o a su reglamentación, que la experiencia recogida aconseje realizar.

ART. 14. — El Directorio dictará el reglamento interno del Instituto que entrará en vigor una vez aprobado por el Poder Ejecutivo.

Plan de colonización

ART. 15. — Las tierras que el Instituto adquiera y colonice, deberán reunir las condiciones que sigue:

- a) De calidad superior y aptas para la explotación agrícola, ganadera o mixta;
- b) Situadas en zonas de precipitación pluvial media anual, no inferior a quinientos milímetros, distribuidos durante los últimos cinco años;
- c) Que de ninguna manera se computen las mejoras incorporadas en más de veinte por ciento del valor de la tierra en estado natural;

- d) Que cuenten con fácil acceso a los centros de consumo si se destinaren a la explotación granjera.

ART. 16. (°) — Antes de adquirir la tierra a colonizarse, el Instituto procederá al estudio detenido de la posibilidad de una explotación económica regular de la misma, fijando el precio máximo que resulte después de computar los siguientes factores:

- a) El valor de capitalización de la renta neta en función de los rendimientos medios en productos y precios para un período de tiempo inmediatamente anterior, no menor de cinco ni mayor de diez años;
- b) El costo de las mejoras que fuera necesario realizar;
- c) La superficie perdida en calles, edificios administrativos o de bien público;
- d) La pérdida de intereses transecurridos entre el momento de la adquisición y el del comienzo de la explotación de cada lote;
- e) Un margen de reserva del cinco por ciento como mínimo sobre el precio neto resultante.

ART. 17. — Al considerarse la adquisición de las tierras enumeradas en el artículo 2.°, además de cumplirse los requisitos preceptuados en el artículo 15, se podrá requerir informe a la Dirección de Agricultura, Ganadería e Industrias, sobre los puntos que le someta el Directorio, sin perjuicio de las demás consideraciones agropecuarias que pudiera agregar a su dictamen el organismo informante.

ART. 18. — Para decidir sobre la adquisición de las tierras y sobre las operaciones previstas en el artículo 2.°, será necesario el voto favorable del presidente y de tres vocales. Se excluyen los casos de adquisición en compraventa privada a empresas privadas o simples particulares que exigirá la conformidad de los cinco miembros que componen el Directorio. En las solicitudes de expropiación de tierras se requerirá igualmente la unanimidad.

ART. 19. — Las tierras a colonizar serán divididas en lotes que permitan la explotación integral del suelo, de acuerdo con las normas generales que para cada colonia establezca el Insti-

(°) Ampliado por ley n.° 4.566, art. 1.°

tuto y asegurándose el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Absorber la capacidad de trabajo de la familia agricultora y proveer a su subsistencia sin necesidad de recurrir permanentemente a mano de obra extraña;
- b) Proporcionar un excedente para el pago del servicio de interés y amortización de la deuda.

ART. 20. (7) — Los lotes resultantes serán ofrecidos a los que lo soliciten al precio de costo determinado por los elementos enumerados en el artículo 16 ó con un recargo no superior al 10 por ciento en los casos que se considere que el colono podrá soportarlo normalmente. La suma total que resulte de la venta fraccionada de cada inmueble no podrá ser inferior al precio neto de costo ni excederlo en más del diez por ciento.

ART. 21. — El Directorio podrá resolver la venta en remate público y en las condiciones que estime conveniente, de las fracciones sobrantes de las tierras loteadas que no resulten aptas para la colonización.

ART. 22. — En ningún caso el Instituto invertirá más de dos mil quinientos pesos moneda nacional en las mejoras de cada lote cuando no existan antes de ser entregado al colono.

ART. 23. — Los lotes serán ofrecidos públicamente para ser otorgados con promesa de venta a los solicitantes que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Agricultores de profesión;
- b) Argentinos nativos o naturalizados o extranjeros con cinco años de residencia en la República, como mínimo, y con hijos argentinos;
- c) Que tengan una familia constituída capaz de asegurar la conveniente explotación del lote;
- d) Que posean el capital indispensable, a juicio del Instituto para una explotación regular del lote;
- e) Buena conducta y moralidad suficientemente acreditadas.

ART. 24. — Dentro de los que reúnan las condiciones anteriores se preferirá a quienes:

(7) Modificado por ley n.º 4.566, art. 1.º

- a) Trabajen como arrendatarios más próximos a cada colonia;
- b) Acrediten su propósito de emplear un mayor capital de explotación;
- c) Tengan mayor número de hijos;
- d) Hubieran solicitado con mayor anterioridad el lote a adjudicarse.

ART. 25 (8) — El ofrecimiento de las tierras se hará en todos los casos con la mayor publicidad y anticipación no menor de sesenta días a la adjudicación de los lotes.

ART. 26. — La promesa de venta de los lotes a los adjudicatarios estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Pago regular de los servicios estipulados;
- b) Obligación del colono de residir en el lote y cultivarlo personal o familiarmente;
- c) Introducir en el lote el capital indispensable para una explotación regular;
- d) Acatamiento a las normas generales de explotación que para cada colonia establezca el Instituto.

Cumplidas estas condiciones y a los tres años de firmada la promesa de venta se otorgará la escritura de transferencia del dominio.

ART. 27. — Si el adjudicatario no cumpliera con algunas de las condiciones establecidas en el artículo precedente, el Directorio dispondrá por sí y con ayuda de la fuerza pública que se le prestará en cada caso de que aquél lo estimara necesario, el desalojo del lote con preaviso de noventa días. Se indemnizará la cantidad que el Directorio fije con el voto de cuatro de sus miembros por las mejoras introducidas.

ART. 28. — Los lotes serán pagados por los adjudicatarios en la forma que sigue:

- a) Diez por ciento al contado al firmarse la promesa de venta al colono;
- b) El saldo en cuotas semestrales pagaderas todos los 31

(8) Modificado por ley n.º 4.566, art. 1.º

de marzo y 30 de septiembre. El servicio total incluyendo intereses y amortización no podrá exceder del tres por ciento semestral. El adjudicatario podrá realizar en cualquier momento amortizaciones voluntarias y extraordinarias por importes no inferiores al cinco por ciento de la deuda original.

ART. 29. — El Directorio del Instituto podrá resolver, de acuerdo a las circunstancias, la reducción del tanto por ciento pagadero al contado que fija el artículo anterior.

ART. 30. — Queda facultado el Directorio para suspender transitoriamente el pago de los servicios de amortización de la deuda contraída por los adjudicatarios de lotes, en consideración a los antecedentes de cada caso. Dicha resolución requerirá como mínimo el voto favorable del Presidente del Directorio y dos vocales. Si el voto del Presidente fuera negativo la resolución sólo podrá tomarse con el voto coincidente de los cuatro vocales.

Restricciones y privilegios

ART. 31. — Los lotes quedarán gravados con primera hipoteca a favor del Instituto hasta la extinción definitiva de la deuda. Las inscripciones se llevarán en una sección especial dentro del Registro de la Propiedad de la Provincia.

ART. 32. — Los servicios en mora devengarán desde el día en que fueran exigibles, intereses del seis por ciento anual, que podrán ser rebajados por el voto de la mayoría del Directorio.

ART. 33. — No podrá gravarse la propiedad ni transferirse a terceros sin autorización del Instituto, mientras no haya sido extinguida totalmente la deuda.

ART. 34. — Quedan exentos del pago de todo impuesto fiscal los contratos que se celebren como consecuencia de la presente ley y la inscripción de éstos en el Registro de la Propiedad. Las tierras que permanezcan en el dominio del Instituto, estarán exceptuadas del pago de impuestos provinciales.

ART. 35. — Quedan exentas por cinco años, desde que fueron prometidas en venta al colono, de todo impuesto provincial, las tierras transferidas por el Instituto.

ART. 36. — Transcurridos noventa días del vencimiento de

un servicio sin que el deudor lo hubiera pagado ni solicitado espera, el Directorio podrá proceder por sí, sin formalidad alguna, al embargo de la tercera parte de la renta bruta del lote, que aplicará al pago de aquél.

ART. 37. — En caso de fallecimiento del colono titular, el Instituto queda facultado para declarar caduca la promesa de venta. Esta condición será estipulada en el documento respectivo.

El Instituto deberá preferir en todo caso para una nueva adjudicación del lote cuya promesa de venta se declare caduca, a la viuda del colono fallecido o uno de sus hijos mayores de edad, siempre que reúnan las condiciones del artículo 23. En estos casos se procurará lograr el acuerdo entre todos los herederos citados, antes de proceder a la adjudicación.

Declarada la caducidad de la promesa de venta por motivo de fallecimiento y no adjudicado el lote a un heredero por acuerdo entre todos ellos, el Directorio por mayoría de votos fijará una indemnización por las mejoras efectuadas, cuyo importe será depositado a la orden de la sucesión respectiva.

Financiación

ART. 38. (9) — Se destinarán exclusivamente a la compra de tierra para colonizar y a los gastos consiguientes, los recursos que a continuación se enumeran:

- a) (10) Veinte millones en valor nominal de títulos de la Deuda Interna Consolidada de la provincia de Buenos Aires, del seis por ciento de interés anual y uno por ciento de amortización acumulativa, que el Poder Ejecutivo de la Provincia queda autorizado a emitir y pondrá de inmediato a disposición del Instituto, una vez promulgada esta ley. Queda también autorizado el Poder Ejecutivo para emitir y entregar treinta millones más, nominales, en títulos de interés y amortización no superiores a los citados, una vez que se hubiera agotado el recurso precedente, si el Instituto solicitara fundadamente la

(9) Modificado por ley n.º 4.566, art. 1.º

(10) Ampliación por ley n.º 4.642, art. 2.º

ampliación de sus operaciones y el Poder Ejecutivo considerara conveniente la nueva emisión;

- b) El producido de todas las tierras que enajene;
- c) El importe de los servicios semestrales que abonen los colonos adquirentes de los lotes vendidos por el Instituto.

ART. 39. — Con excepción de los tres primeros años, el presupuesto de sueldos y gastos del Instituto no podrá exceder del cinco por ciento de los préstamos hipotecarios.

ART. 40. — De los beneficios que pudiera realizar el Instituto, deberá entregar al tesoro de la Provincia, el noventa por ciento como contribución al pago de los servicios de los títulos que le fueran entregados, destinando el diez por ciento restante para su fondo de reserva. Dicha contribución es la única que está obligado a realizar el Instituto.

Incumplimiento y obligaciones

Art. 41. — Producida la mora en el pago de los servicios hipotecarios, el Instituto podrá por sí requerir el auxilio de la fuerza pública para tomar posesión del lote y disponer su público remate, con la base de la deuda pendiente.

ART. 42. — En el remate se exigirá a los postulantes las condiciones establecidas por el artículo 23. Si el remate fracasara, el Instituto solicitará judicialmente la adjudicación del lote por el importe de la base. Si el remate cubriera la deuda y los gastos, el exceso será entregado al deudor.

ART. 43. — Los lotes que el Instituto se adjudicara los podrá enajenar nuevamente dentro de las condiciones de la presente ley.

Disposiciones especiales

ART. 44. — El Instituto podrá asumir la dirección técnica de un lote de cada colonia, asegurando una renta mínima al colono adjudicatario, a fin de que la explotación del mismo sirva de modelo.

ART. 45. — El Instituto pondrá especial atención en la aplicación a sus colonias, de las leyes sobre cooperativas, crédito agrícola y similares y tratará de favorecer la más conveniente co-

mercantilización de los productos que haya obtenido en las tierras colonizadas.

ART. 46. ⁽¹¹⁾ — El Instituto podrá acordar crédito hasta tres mil psos moneda nacional a cada uno de los colonos con garantía de prenda agraria para facilitar la venta de los productos y mejorar la explotación de la tierra.

ART. 47. — El Instituto dispondrá el levantamiento de un inventario detallado de todas las tierras colonizables, de propiedad de la Provincia, las que le serán traspasadas de acuerdo al artículo 4.º de esta ley. Las distintas reparticiones de la Provincia facilitarán al Instituto los datos que éste les solicite.

Fiscalización

ART. 48. — Mensualmente el Instituto publicará un balance y anualmente un balance general y cuenta de resultados en el Boletín Oficial de la Provincia, sin cargo alguno.

ART. 49. ⁽¹²⁾ — El funcionamiento del Instituto, deberá ajustarse a la Ley de Contabilidad ⁽¹³⁾ de la Provincia.

Art. 50. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la sala de sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los ocho días del mes de septiembre de mil novecientos treinta y seis.

AURELIO F. AMOEDO.
Adolfo Gilardoni.

ROBERTO UZAL.
Felipe A. Cialé.

La Plata, septiembre 17 de 1936.

Cumplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro y Boletín Oficial.

MANUEL A. FRESCO.
JOSÉ MARÍA BUSTILLO.

(11) Modificado por ley n.º 4.642, art. 3.º

(12) Modificado por ley n.º 4.642, art. 4.º

(13) Ley n.º 2.337 y modificatorias n.ºs. 2.414, 4.373, 4.582 y 4.701.

Registrada bajo el número cuatro mil cuatrocientos diez y ocho (4.418).

Manuel J. Cruz.

Oficial Mayor de Gobierno.

Véanse leyes n.ºs. 4.566, 4.573, art. 8.º; 4.642 y 4.663, art. 7.º

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

CÁMARA DE DIPUTADOS

Entrada y Destino a las Comisiones de Agricultura y Ganadería y Presupuesto e Impuestos: agosto 5 de 1936.

Despacho de Comisión: agosto 12 de 1936.

Moción de preferencia; Consideración en general y Destino a la Comisión de Negocios Constitucionales para que se expida sobre el resultado de la votación: agosto 19 de 1936.

Despacho de Comisión; Sanción en general y en particular: agosto 21 de 1936.

CÁMARA DE SENADORES

Entrada en revisión y Destino a las Comisiones de Agricultura, Ganadería e Industrias y Presupuesto y Hacienda: agosto 25 de 1936.

Despacho de Comisiones: septiembre 1.º de 1936.

Moción de preferencia; Sanción en general y en particular: septiembre 8 de 1936.

(1) **TEXTO DEFINITIVO DE LA LEY N.º 4.418 Y
MÓDIFICATORIAS N.ºs. 4.566 Y 4.642**

Creación y fines

ARTÍCULO 1.º — Créase el Instituto Autárquico de la Colonización de la provincia de Buenos Aires, con domicilio legal en la ciudad de La Plata.

ART. 2.º — Serán funciones del Instituto:

- a) La colonización, arrendamiento y administración y venta de las tierras que adquiera del Estado, de los Bancos u otras instituciones públicas o privadas, o de los particulares. Las tierras podrán ser adquiridas en remate, licitación pública o compraventa privada, pero siempre con sujeción a los requisitos establecidos por la presente ley;
- b) Podrá colonizar por cuenta de terceros de acuerdo a la reglamentación que oportunamente dicte el Poder Ejecutivo. Cuando los terceros aporten sus capitales, el Poder Ejecutivo previo informe del Instituto de la Colonización, podrá autorizarle a destinar la parte necesaria de sus recursos para garantizar hasta el cinco por ciento anual y uno por ciento de amortización a esos capitales;

c) Realizar todas las operaciones conducentes al mejor resultado de sus propósitos dentro de las facultades que se le confieren por la presente ley.

ART. 3.º — El Instituto podrá solicitar al Poder Ejecutivo la expropiación de las tierras que considere útil colonizar, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución.

ART. 4.º — El Poder Ejecutivo a solicitud del Instituto le transferirá las tierras colonizables que posea, para enajenarlas en las condiciones establecidas en la presente ley.

Organización y administración

ART. 5.º — El Instituto será administrado por un Directorio, compuesto por un Presidente y cuatro vocales. El Presidente será nombrado por el Poder Ejecutivo y sólo podrá ser removido previo acuerdo del Honorable Senado. Los cargos de vocales serán desempeñados, uno por el Director de Agricultura, Ganadería e Industrias y los tres restantes por las personas que designen, respectivamente, el Banco de la Provincia, la Sociedad Rural Argentina y el Poder Ejecutivo, a propuesta elevada por los productores organizados de acuerdo con la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo o sus suplentes designados en la misma forma y el Subdirector de Agricultura que reemplazarán a sus titulares en caso de licencia o completarán sus mandatos en los de renuncia o muerte.

El Presidente durará siete años en sus funciones y los vocales, titulares y suplentes, cuyos mandatos serán por cuatro años, deberán renovarse por mitades cada dos años. Los miembros del Directorio podrán ser reelectos.

Al constituirse el Directorio por primera vez se decidirá por sorteo cuáles serán los vocales que tendrán un mandato de dos años.

ART. 6.º — El Presidente deberá prestar preferente atención a las funciones propias de su cargo y mientras lo desempeñe no podrá ocupar puestos análogos en otras instituciones de crédito o empresas que realicen negocios de colonización. Los gastos de representación del Presidente y directores no podrán exceder de seis mil pesos mensuales en conjunto.

ART. 7.º — El Directorio nombrará de su seno un Vicepresidente que asumirá las funciones de Presidente en caso de impedimento del titular. Tres miembros del Directorio, incluido el Presidente, constituirán número suficiente para sesionar.

ART. 8.º — Las resoluciones del Directorio se tomarán por mayoría de votos presentes, salvo en los casos expresamente previstos por esta ley. El Presidente tendrá doble voto en caso de empate.

ART. 9.º — Toda resolución del Directorio que signifique una extralimitación a lo estatuido por esta ley, lleva implícita la responsabilidad personal de los miembros que no hubieran hecho constar especialmente en el acta su oposición a aquélla.

ART. 10. — El personal del Instituto será nombrado y removido por el Directorio, a propuesta del Presidente.

ART. 11. — El personal ingresará a prueba y será sometido a examen o concurso. Si dentro de los seis meses de admisión no se comprobara la capacidad suficiente, no será confirmado definitivamente y caducará de hecho su admisión a prueba. Todas las funciones técnicas del Instituto serán preferentemente desempeñadas por egresados de universidades o escuelas técnicas nacionales o escuelas superiores oficiales de la provincia de Buenos Aires.

ART. 12. — El Directorio preparará el presupuesto anual de sueldos y gastos y cálculos de recursos del Instituto y lo elevará al Poder Ejecutivo, quien lo someterá a la Legislatura.

ART. 13. — Antes del 30 de abril de cada año, el Directorio presentará al Poder Ejecutivo una memoria explicativa y detallada de las operaciones del ejercicio, la cuenta de inversión de sus ingresos y los proyectos, con sus fundamentos de reformas a la ley o a su reglamentación, que la experiencia recogida aconseje realizar.

ART. 14. — El Directorio dictará el Reglamento interno del Instituto, que entrará en vigor una vez aprobado por el Poder Ejecutivo.

Plan de colonización

ART. 15. — Las tierras que el Instituto adquiera y colonice deberán reunir conjuntamente las condiciones que siguen:

- a) De calidad superior y aptas para la explotación agrícola, ganadera o mixta;
- b) Situadas en zonas de precipitación pluvial media anual no inferior a quinientos milímetros, distribuidos durante los últimos cinco años;
- c) Que de ninguna manera se computen las mejoras incorporadas en más de veinte por ciento del valor de la tierra en estado natural;
- d) Que cuenten con fácil acceso a los centros de consumo si se destinaren a la explotación granjera.

ART. 16. — Antes de adquirir la tierra a colonizarse, el Instituto procederá al estudio detenido de la posibilidad de una explotación económica regular de la misma, fijando el precio máximo que resulte después de computar los siguientes factores:

- a) El valor de capitalización de la renta neta en función de los rendimientos medios en productos y precios para un período de tiempo inmediatamente anterior, no menor de cinco ni mayor de diez años;
- b) El costo de las mejoras que fuera necesario realizar;
- c) La superficie perdida en calles, edificios administrativos o de bien público;
- d) La pérdida de intereses transcurridos entre el momento de la adquisición y el del comienzo de la explotación de cada lote;
- e) Un margen de reserva del cinco por ciento como mínimo, sobre el precio neto resultante;
- f) La influencia que pueda ejercer sobre los factores enumerados en los precedentes incisos un proceso brusco de valorización o desvalo-

rización en la economía general o en la zona de adquisición y su alcance como elemento de estimación del precio de la tierra.

ART. 17. — Al considerarse la adquisición de las tierras enumeradas en el artículo 2.º, además de cumplirse los requisitos preceptuados en el artículo 15, se podrá requerir informe de la Dirección de Agricultura, Ganadería e Industrias, sobre los puntos que le someta el Directorio, sin perjuicio de las demás consideraciones agropecuarias que pudiera agregar a su dictamen el organismo informante.

ART. 18. — Para decidir sobre la adquisición de las tierras y sobre las operaciones previstas en el artículo 2.º, será necesario el voto favorable del Presidente y de tres vocales. Se excluye los casos de adquisición en compra-venta privada a empresas privadas o simples particulares que exigirá la conformidad de los cinco miembros que componen el Directorio. En las solicitudes de expropiación de tierras se requerirá igualmente la unanimidad.

ART. 19. — Las tierras a colonizar serán divididas en lotes que permitan la explotación integral del suelo, de acuerdo con las normas generales que para cada colonia establezca el Instituto y asegurándose el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Absorber la capacidad de trabajo de la familia agricultora y proveer a su subsistencia sin necesidad de recurrir permanentemente a mano de obra extraña;
- b) Proporcionar un excedente para el pago del servicio de interés y amortización de la deuda.

ART. 20. — Los lotes resultantes serán ofrecidos a los que lo soliciten al precio determinado por los elementos enumerados en los incisos a), b), c), d), e) y f) del artículo 16 o con un recargo no superior al diez por ciento, en los casos que considere que el colono podrá soportarlo normalmente. La suma total que resulte de la venta fraccionada de los inmuebles, no podrá ser inferior al precio neto de costo ni excederlo en más del diez por ciento. Para determinar los promedios del precio de costo de los inmuebles y los precios de venta, el Instituto considerará como valores medios, los que resulten del conjunto de operaciones en un período no menor de tres años.

ART. 21. — El Directorio podrá resolver la venta en remate público, y en las condiciones que estime conveniente, de las fracciones sobrantes de las tierras loteadas que no resulten aptas para la colonización.

ART. 22. — En ningún caso el Instituto invertirá más de dos mil quinientos pesos moneda nacional en las mejoras de cada lote cuando no existan, antes de ser entregado al colono.

ART. 23. — Los lotes serán ofrecidos públicamente para ser otorgados con promesa de venta a los solicitantes que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Agricultores de profesión;
- b) Argentinos nativos o naturalizados o extranjeros con cinco años de residencia en la República, como mínimo, y con hijos argentinos;
- c) Que tengan una familia constituida capaz de asegurar la conveniente explotación del lote;

d) Que posean el capital indispensable, a juicio del Instituto para una explotación regular del lote;

e) Buena conducta y moralidad suficientemente acreditadas.

ART. 24. — Dentro de los que reúnan las condiciones anteriores se preferirá a quienes:

a) Trabajen como arrendatarios más próximos a cada colonia;

b) Acrediten su propósito de emplear un mayor capital de explotación;

c) Tengan mayor número de hijos;

d) Hubieran solicitado con mayor anterioridad el lote a adjudicarse.

ART. 25. — El ofrecimiento de tierra se hará en todos los casos con la mayor publicidad y anticipación no menor de treinta días a la adjudicación de los lotes.

ART. 26. — La promesa de venta de los lotes a los adjudicatarios estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Pago regular de los servicios estipulados;

b) Obligación del colono de residir en el lote y cultivarlo personal o familiarmente;

c) Introducción en el lote del capital indispensable para una explotación regular;

d) Acatamiento a las normas generales de explotación que para cada colonia establezca el Instituto.

Cumplidas estas condiciones y a los tres años de firmada la promesa de venta se otorgará la escritura de transferencia del dominio.

ART. 27. — Si el adjudicatario no cumpliera con algunas de las condiciones establecidas en el artículo precedente, el Directorio dispondrá por sí y con ayuda de la fuerza pública que se le prestará en caso de que aquél lo estimara necesario, el desalojo del lote con preaviso de noventa días. Se indemnizará la cantidad que el Directorio fije con el voto de cuatro de sus miembros por las mejoras introducidas.

ART. 28. — Los lotes serán pagados por los adjudicatarios en la forma que sigue:

a) Diez por ciento al contado, al firmarse la promesa de venta al colono;

b) El saldo en cuotas semestrales pagaderas todos los 31 de marzo y 30 de septiembre. El servicio total incluyendo intereses y amortización no podrá exceder del tres por ciento semestral. El adjudicatario podrá realizar en cualquier momento amortizaciones voluntarias y extraordinarias por importes no inferiores al cinco por ciento de la deuda original.

ART. 29. — El Directorio del Instituto podrá resolver de acuerdo a las circunstancias la reducción del tanto por ciento, pero al contado que fija el artículo anterior.

ART. 30. — Queda facultado el Directorio para suspender transitoriamente el pago de los servicios de amortización de la deuda contraída por

los adjudicatarios de lotes, en consideración a los antecedentes de cada caso. Dicha resolución requerirá como mínimo el voto favorable del Presidente del Directorio y dos vocales. Si el voto del Presidente fuera negativo, la resolución sólo podrá tomarse con el voto coincidente de los cuatro vocales.

Restricciones y privilegios

ART. 31. — Los lotes quedarán gravados con primera hipoteca a favor del Instituto hasta la extinción definitiva de la deuda. Las inscripciones se llevarán en una sección especial dentro del Registro de la Propiedad de la Provincia.

ART. 32. — Los servicios en mora devengarán desde el día en que fueran exigibles, intereses del seis por ciento anual, que podrán ser rebajados por el voto de la mayoría del Directorio.

ART. 33. — No podrá gravarse la propiedad ni transferirse a terceros sin autorización del Instituto, mientras no haya sido extinguida totalmente la deuda.

ART. 34. — Quedan exentos del pago de todo impuesto fiscal los contratos que se celebren como consecuencia de la presente ley y la inscripción de éstos en el Registro de la Propiedad. Las tierras que permanezcan en el dominio del Instituto, estarán exceptuadas del pago de impuestos provinciales.

ART. 35. — Quedan exentas por cinco años, desde que fueren prometidas en venta al colono, de todo impuesto provincial, las tierras transferidas por el Instituto.

ART. 36. — Transcurridos noventa días del vencimiento de un servicio sin que el deudor lo hubiera pagado ni solicitado espera, el Directorio podrá proceder por sí, sin formalidad alguna, al embargo de la tercera parte de la renta bruta del lote, que aplicará al pago de aquél.

ART. 37. — En caso de fallecimiento del colono titular, el Instituto queda facultado para declarar caduca la promesa de venta. Esta condición será estipulada en el documento respectivo. El Instituto deberá preferir en todo caso para una nueva adjudicación del lote cuya promesa de venta se declare caduca, a la viuda del colono fallecido o uno de sus hijos mayores de edad, siempre que reúna las condiciones del artículo 23. En estos casos se procurará lograr el acuerdo entre todos los herederos citados, antes de proceder a la adjudicación. Declarada la caducidad de la promesa de venta por motivo de fallecimiento y no adjudicado el lote a un heredero por acuerdo entre todos ellos, el Directorio por mayoría de votos fijará una indemnización por las mejoras efectuadas, cuyo importe será depositado a la orden de la sucesión respectiva.

pro *Financiación*

ART. 38. — Se destinarán^s exclusivamente a la compra de tierra para colonizar y a los gastos consiguientes, los recursos que a continuación se enumeran:

- a) Veinte millones en valor nominal de títulos de la Deuda Interna Consolidada de la provincia de Buenos Aires, del seis por ciento de interés anual y uno por ciento de amortización anual acumulativa, que el Poder Ejecutivo de la Provincia queda autorizado a emitir y pondrá de inmediato a disposición del Instituto una vez promulgada esta ley. Queda también autorizado el Poder Ejecutivo para emitir y entregar treinta millones más, nominales, en títulos de interés y amortización no superiores a los citados, una vez que se hubiere agotado el recurso precedente, si el Instituto solicitara fundadamente la ampliación de sus operaciones y el Poder Ejecutivo considerara conveniente la nueva emisión. El servicio de interés y amortización de los títulos a que se refiere el segundo párrafo de este inciso, quedará a cargo del Instituto;
- b) El producido de todas las tierras que enajene;
- c) El mejoramiento de los sobrantes no colonizables para su enajenación ulterior;
- d) El importe de los servicios semestrales que abonen los colonos adquirentes de los lotes vendidos por el Instituto.

ART. 39. — Con excepción de los tres primeros años, el presupuesto de sueldos y gastos del Instituto no podrá exceder del cinco por ciento de los préstamos hipotecarios.

ART. 40. — De los beneficios que pudiera realizar el Instituto, deberá entregar al Tesoro de la Provincia el noventa por ciento como contribución al pago de los servicios de los títulos que le fueran entregados, destinando el diez por ciento restante para su fondo de reserva. Dicha contribución es la única que está obligado a realizar el Instituto.

Incumplimiento de obligaciones

ART. 41. — Producida la mora en el pago de los servicios hipotecarios, el Instituto podrá por sí requerir el auxilio de la fuerza pública para tomar posesión del lote y disponer su público remate con la base de la deuda pendiente.

ART. 42. — En el remate se exigirá a los postulantes las condiciones establecidas por el artículo 23. Si el remate fracasara, el Instituto solicitará judicialmente la adjudicación del lote por el importe de la base. Si el remate cubriera la deuda y los gastos, el exceso será entregado al deudor.

ART. 43. — Los lotes que el Instituto se adjudicara, los podrá enajenar nuevamente dentro de las condiciones de la presente ley.

Disposiciones especiales

ART. 44. — El Instituto podrá asumir la dirección técnica de un lote de cada colonia, asegurando una renta mínima al colono adjudicatario, a fin de que la explotación del mismo sirva de modelo.

ART. 45. — El Instituto pondrá especial atención en la aplicación a sus colonias de las leyes sobre cooperativas, crédito agrícola y similares y tratará de favorecer la más conveniente comercialización de los productos que haya obtenido en las tierras colonizadas.

ART. 46. — El Instituto podrá acordar créditos hasta cuatro mil pesos moneda nacional, a cada uno de los colonos, con garantía de prenda agraria, para facilitar la venta de sus productos y mejorar la explotación de la tierra. Este crédito podrá ser de hasta 9.000 pesos cuando los colonos dediquen su lote a la explotación tambera.

ART. 47. — El Instituto dispondrá el levantamiento de un inventario detallado de todas las tierras colonizables, de propiedad de la Provincia, las que les serán traspasadas de acuerdo al artículo 4.º de esta ley. Las distintas reparticiones de la Provincia facilitarán al Instituto los datos que éste les solicite.

Fiscalización

ART. 48. — Mensualmente el Instituto publicará un balance y anualmente un balance general y cuenta de resultados, en el Boletín Oficial de la Provincia, sin cargo alguno.

ART. 49. — El funcionamiento interno del Instituto deberá ajustarse a la ley de Contabilidad de la Provincia en lo que atañe a la aplicación de su presupuesto.

ART. 50. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

(2) REGLAMENTACION DE LA LEY N.º 4.418

CAPÍTULO I

De las funciones del Instituto

ARTÍCULO 1.º — De acuerdo al contenido de los artículos 2.º, 3.º y 4.º de la Ley 4.418, deberá entenderse que las funciones del Instituto de la Colonización, comprenden las siguientes actividades:

- a) Adquisición de campos de acuerdo al artículo 2.º inciso a) y artículos 15 y 16 de la Ley, aplicando los recursos que le asigna el artículo 38 de la misma.
- b) Fraccionarlos en unidades económicas convenientemente condicionadas a la calidad de sus tierras, capacidad de trabajo y capital de las familias agricultoras.
- c) Formación de colonias por su cuenta o por cuenta de terceros, entregando a los agricultores, bajo promesa de venta, las fracciones establecidas de acuerdo al inciso anterior.
- d) Transferirlas en dominio a los colonos que hubieran cumplido es-

trictamente con las exigencias de la Ley y este Decreto Reglamentario.

- e) Apoyo económico, técnico y administrativo a los colonos y a las colonias cuyo desenvolvimiento justifique dicha intervención.
- f) Constituir una reserva de capital, de acuerdo al artículo 46 de la ley para otorgar créditos a los colonos.
- g) Aceptar depósitos de los colonos para el pago de servicios y amortizaciones en previsión de quebrantos en la explotación agrícola. Estos fondos deberán ser depositados en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en cuenta especial, asignándose a los colonos o agricultores titulares de las cuentas individuales con el Instituto, los intereses que produzcan.

CAPITULO II

De las tierras a colonizar

ART. 2.º — Las tierras que adquiera el Instituto para colonización granjera, deberán estar ubicadas íntegramente a no más de 30 kilómetros de estaciones ferroviarias o centros de consumo.

CAPITULO III

De las pericias y tasaciones

ART. 3.º — En las pericias y tasaciones se tendrá especialmente en cuenta:

- a) La rentabilidad de que es susceptible la tierra;
- b) Sus posibilidades económicas y
- c) Su valor venal.

De estos tres factores, se deducirá el precio de estimación.

ART. 4.º — Además de las disposiciones pertinentes contenidas en los artículos 15, 16 y 17 de la ley y en lo dispuesto en esta Reglamentación, toda adquisición de tierras destinadas a la explotación agrícola, ganadera, mixta o granjera, deberá subordinarse a la inspección por Ingenieros Agrónomos con títulos expedidos por Universidad Nacional. El Directorio fijará una escala de honorarios para las pericias y tasaciones realizadas por técnicos agrónomos que no pertenecen a su personal.

ART. 5.º — Las conclusiones a que arriben los técnicos en sus tasaciones, serán sometidas a la consideración de una comisión integrada por dos o más Directores, uno de los cuales será el Director de Agricultura, Ganadería e Industrias.

ART. 6.º — Cualquiera que sea la forma de adquisición de las tierras, el Directorio, deberá tener en cuenta el informe a que se refieren los artículos 3.º y 4.º, el cual deberá contener los siguientes datos:

- 1) Referentes a la zona:
 - a) Características agrícolas y
 - b) Aptitud para la colonización.
- 2) Referente a predio:
 - a) Descripción agronómica,
 - b) Descripción hidro-geológica y su potabilidad y
 - c) Rentabilidad que ha producido en las condiciones estipuladas por el inciso a) del artículo 16 de la ley. En los casos de una propiedad desocupada, los peritos se referirán a la rentabilidad media de la zona.
- 3) Estado, descripción y aplicación útil de las mejoras.

Si el perito estimase que el predio no se presta para colonización, lo indicará fundadamente y excluirá de su informe el punto precedente.

CAPITULO IV

De las tierras fiscales

ART. 7.º — En caso de no estimarse utilizables las tierras fiscales para el cumplimiento de las etapas iniciales de colonización y no considerarse convenientes las ofertas de las instituciones públicas y Bancos, ni ventajosas las compras en remate, a que se refiere el artículo 2.º inciso a) de la ley, podrá llamarse a propuesta pública para la adquisición de una determinada extensión de tierra en zona prefijada, de acuerdo a los estudios realizados por el Instituto.

CAPITULO V

De la adquisición de tierras a los particulares

ART. 8.º — Los interesados en vender sus campos al Instituto, presentarán sus propuestas por escrito, acompañando los planos, haciendo constar la extensión, ubicación del inmueble, distancia de los principales centros urbanos, linderos, aguadas y condiciones de venta, con una reseña de las características generales del campo y toda otra información que tienda a demostrar la conveniencia de la operación.

ART. 9.º — Si en base a esa información se considerase viable la oferta, el Directorio dispondrá la revisación del inmueble, recabando a ese efecto del vendedor, una carta orden, que utilizará dentro del término que convenga. La carta orden no significa ningún compromiso para el Instituto y la oferta será considerada en la reunión del Directorio subsiguiente a la presentación de la solicitud en sus oficinas.

ART. 10. — Si el Directorio lo requiere, deben ponerse también a su disposición, los títulos y referencias de dominio del inmueble ofrecido en venta, dentro del plazo que se establezca para la revisación. Los plazos es-

tablecidos para la revisión de campos y presentación de títulos son susceptibles de ampliarse según lo aconseje la Comisión respectiva.

ART. 11. — En todos los casos, antes de decidir la adquisición para el Instituto de inmuebles rurales ofrecidos en venta por particulares, dos Directores por lo menos deberán tener una impresión objetiva directa del campo y de la tasación efectuada e informarán por escrito al respecto.

CAPITULO VI

De la colonización por cuenta de terceros

ART. 12. — El Instituto de la Colonización podrá tomar a su cargo la colonización de inmuebles rurales por cuenta de terceros.

ART. 13. — La colonización por cuenta de terceros, a que se refiere el artículo 2.º de la ley número 4.418, comprende la subdivisión y adjudicación por intermedio del Instituto, de inmuebles rurales pertenecientes a otras personas (físicas y jurídicas), quedando a cargo de ellas la percepción del importe en la forma convenida o bien haciéndolo por intermedio del Instituto.

ART. 14. — A los efectos del artículo anterior, el Instituto queda autorizado a convenir con los terceros interesados:

- a) El fraccionamiento.
- b) La forma de adjudicación.
- c) El precio y condiciones de venta y
- d) La forma de pago.

ART. 15. — El interés y amortización de las operaciones por cuenta de terceros, podrán no ser iguales a los que fija el Instituto para sus propias adjudicaciones; pero los servicios no podrán exceder de un monto razonable que permita y asegure la estabilidad del colono.

ART. 16. — Queda autorizado el Instituto a convenir previamente con el tercero, el régimen de preferencias en las adjudicaciones de lotes.

ART. 17. — El Instituto podrá aconsejar inversiones de capital de terceros en campos que colonizaría por cuenta de ellos y aun garantizar los servicios del capital, siempre que las adjudicaciones se efectúen en condiciones y precios que aseguren su reembolso y el éxito de la colonización.

Queda facultado el Instituto para establecer en cada caso las reservas de orden legal y financiero que aseguren el cumplimiento de lo convenido y el mantenimiento de los fines de la colonización que prevee la ley.

En este caso, el Instituto solicitará la aprobación del Poder Ejecutivo.

ART. 18. — Queda autorizado el Instituto a asesorar a las personas interesadas en adquirir inmuebles para colonizar y efectuar por cuenta de ellas, los servicios técnicos de mensura, fraccionamiento y la adjudicación de lotes.

CAPITULO VII

De las expropiaciones

ART. 19. — Cuando las adquisiciones directas de las instituciones públicas o bancarias y en remates, a que se refiere el artículo 7.º no logren satisfacer las necesidades de tierras para colonizar, y en caso de ofrecer inconvenientes la exigencia prescrita por el artículo 8.º de este Reglamento, podrá el Instituto, de conformidad al artículo 3.º de su ley respectiva, solicitar del Poder Ejecutivo la expropiación de las tierras que se reputasen necesarias.

CAPITULO VIII

Venta de sobrantes

ART. 20. — En los casos de resolverse la venta en remate público, por aplicación del artículo 21 de la ley, deberá anunciarse consecutivamente durante (15), quince días en un diario de La Plata, otro de la Capital Federal y en un diario o periódico de la zona.

ART. 21. — A los efectos de los remates a que se refiere el artículo anterior, el Instituto designará un martillero habilitado, conveniendo su comisión, no pudiendo esta exceder del 2 % del valor de la venta por mitades entre las partes contratantes.

CAPITULO IX

De la formación de las colonias

ART. 22. — Efectuada la compra de la tierra o fracciones de tierra a colonizar en una zona determinada, se realizarán los siguientes estudios:

- a) Levantamiento del plano si no existiera a satisfacción del Directorio.
- b) Estudio económico sobre parcelación según las normas que se indican en el artículo siguiente.
- c) Proyecto de parcelación y valuación de las mismas.
- d) Proyecto de mejoras a realizar, utilizando los materiales existentes, reparando las poblaciones y alambrados y remoción de éstos al deslinde establecido para las parcelas.
- e) Plan de obras y mejoras mediante la incorporación de nuevos elementos, fórmulas de licitación, etc.
- f) Estudio detallado de los caminos de acceso y de todas las posibilidades de transporte, así como del arribo de los productos a las estaciones, puertos de expedición y centros de consumo.

ART. 23. — En la medida de lo posible la parcelación se condicionará a la capacidad de trabajo de los aspirantes a colonos y de su familia, a su capital y elementos de trabajo y a la calidad de la tierra; a ese efecto:

1.º Se estudiarán las condiciones económicas de la vida en la zona de una familia campesina confeccionándose una tabla indicadora del costo de vida en relación al número de hijos. En base a estos datos se procederá a adjudicar al aspirante el número de hectáreas de tierra necesarias para cubrir su presupuesto de vida.

2.º Calculado el rinde medio por hectárea del campo a colonizar, se sumarán a las anteriores el número de hectáreas necesarias para el pago cómodo del interés de amortización de la tierra así como de todo el gasto necesario para la explotación de la misma efectuada según las directorias que al respecto imponga el Instituto.

3.º Y finalmente, a la extensión así calculada, se agregará como cociente de seguridad, el margen de tierra necesaria para garantizar las condiciones de vida de la familia, su prosperidad, la regular explotación del lote y el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Este margen de seguridad y reserva, no podrá ser menor del 15 % ni exceder el 30 % del total del lote.

ART. 24. — El Directorio resolverá en última instancia, con los antecedentes del artículo anterior, la extensión a darse a cada parcela y denominará la colonia, tratando de conservar los nombres toponímicos que signifiquen una tradición en el lugar.

ART. 25. — Para cada colonia, el Instituto fijará las normas generales para la explotación integral del suelo que absorba el trabajo de la familia agricultora, asegure su subsistencia y progreso sin necesidad de recurrir en forma permanente a mano de obra extraña; le proporcione un excedente para el servicio regular de las semestralidades que correspondan al pago del lote y pagos del interés y amortización del capital invertido.

CAPITULO X

Del registro de colonos

ART. 26. — Los aspirantes a colonos deberán inscribirse en el Registro que llevará el Instituto, llenando el formulario oficial con los datos que exige de acuerdo al artículo 23 de la ley y el presente Reglamento.

ART. 27. — Para cada colonia se abrirá un registro especial que se cancelará una vez adjudicados todos los lotes.

ART. 28. — Se entenderá «agricultor de profesión» aquel que en la fecha de la solicitud y en los cinco años precedentes se haya dedicado como actividad personal principal a las explotaciones agropecuarias.

ART. 29. — No podrán inscribirse en el Registro de Aspirantes, los agricultores, granjeros o particulares de cualquier condición que fueran propietarios de bienes inmuebles rurales mayores de treinta (30) hectáreas.

ART. 30. — Dentro de los requisitos establecidos en los artículos 23 y 24 de la ley, en igualdad de condiciones de los aspirantes, el Instituto dará

preferencia a aquel o aquellos que ofrezcan garantías solidarias del cumplimiento de sus obligaciones.

ART. 31. — El Directorio resolverá los pedidos de adjudicación hechos por mujeres que reúnan las condiciones exigidas para los colonos en general.

ART. 32. — Será imprescindible para la adjudicación de los lotes, que el colono sea mayor de edad y no tenga más de (60) sesenta años.

ART. 33. — La publicidad a que se refiere el artículo 25 se efectuará por medio de carteles y volantes en los que anunciará la apertura y cierre de la inscripción de aspirantes. Para otro género de publicidad, será resuelto por el Directorio en cada caso.

ART. 34. — Aprobando el estudio a que se refieren los artículos anteriores y cerrado el período de inscripción y registro de aspirantes a parcelas de una colonia determinada, el Directorio procederá a adjudicar los lotes a los colonos aceptados, de acuerdo a las disposiciones que el Instituto dicte a ese efecto.

CAPITULO XI

De la promesa de venta

ART. 35. — Los lotes serán adjudicados con promesa de venta entre los que reúnan los requisitos exigidos, a los que ofrezcan mayores seguridades de poder cumplir con sus obligaciones, hasta completar el número de lotes ofrecidos.

ART. 36. — La promesa de venta contendrá expresamente las siguientes cláusulas, además de las que establezca el Directorio:

- a) Nombre de la colonia.
- b) Nombre del adjudicatario.
- c) Descripción detallada de la ubicación del lote y superficie.
- d) Precio en que se promete en venta el lote.
- e) Tipo de interés y amortización de la deuda.
- f) Monto de la anualidad a satisfacerse por el colono y sus vencimientos.
- g) Cuota que debe abonar al contado.
- h) Plazo de extinción de la deuda con el pago regular y ordinario de las anualidades.
- i) Orden de imputación de los pagos.
- j) Obligación de pagar en los plazos establecidos, toda otra deuda que el colono contraiga con el Instituto.
- k) Obligación de residir en el lote y de cultivarlo personalmente o con la familia hasta la liberación total de la deuda y cumplimiento de las exigencias de la escritura de venta, acatando las instrucciones de explotación que imparta el Instituto.

- l) Obligación de introducir el capital que el Directorio estime indispensable para la explotación regular del lote.
- m) Obligación de conservar en buen estado todas las mejoras existentes en el fundo.
- n) Acatar las disposiciones que imparta el Directorio sobre asociaciones y cooperativas.
- ñ) Obligación de llevar su contabilidad de acuerdo a las normas que le fije el Instituto.
- o) Sométimiento a los resultados de la mensura definitiva del lote al efectuarse la escrituración de propiedad a favor del colono.
- p) Prohibición de ceder o transferir en forma alguna la promesa de venta, ni de arrendar en todo o parte, el predio de que se trata, sin autorización del Instituto.
- q) Obligación de efectuar, por cuenta del adjudicatario, todo trabajo de destrucción de plagas de origen animal o vegetal.
- r) Penalidades establecidas por incumplimiento de las condiciones de la ley y de esta Reglamentación, como asimismo los intereses en que se incurre por mora.

ART. 37. — Con la autorización para ocupar y explotar el fundo, sé extenderá a los colonos el documento comprobatorio de la promesa de venta a que se refiere el artículo anterior.

ART. 38. — El documento a que se refiere el artículo precedente, no es un título provisorio sino la constancia de que se inicia el período de prueba de tres años que impone el artículo 26 de la ley, para acordar el dominio de la tierra a los agricultores, con las facilidades y ventajas que crea esta condición; unida al arraigo directo del colono con su familia y la explotación personal de la tierra que le entrega el Instituto.

CAPITULO XII

De la escrituración de las tierras

ART. 39. — Cumplidas por los colonos las disposiciones expresas de los artículos 23 y 26 de la ley y artículos 33, 34 y 35 de esta reglamentación, se les otorgará la escritura de transferencia del dominio, dándoseles posesión de la tierra con el carácter de propietarios y extendiéndose escritura de hipoteca a favor del Instituto por el saldo del precio.

ART. 40. — Las escrituras públicas de compra-venta de las tierras que adquiera el Instituto y de su transferencia a los colonos serán extendidas por Escribanos públicos designados de conformidad a las disposiciones que a ese efecto dicte el Directorio, salvo en el caso de que se pueda obtener la gestión gratuita de Escribanos oficiales.

CAPITULO XIII

De los créditos para mejoras

ART. 41. — El Instituto podrá de acuerdo a la reglamentación que dicte a ese efecto, acordar créditos para mejoras hasta el 10 % de la estimación del valor actual del lote. Estimación que no podrá ser mayor que su precio de adquisición.

CAPITULO XIV

De las condiciones de pago

ART. 42. — El Directorio establecerá el orden en que se imputan los pagos del 10 % al contado y de los importes de las semestralidades que abonen los deudores.

ART. 43. — El Directorio resolverá el tipo de interés y amortización que comprenderá la semestralidad a pagarse por los colonos, hasta el 3 % que autoriza el artículo 28, inciso b) de la ley.

CAPITULO XV

De la transferencia, división e hipoteca de las parcelas

ART. 44. — No podrá gravarse en grado alguno ni transferirse a terceros la propiedad de las parcelas, sin autorización del Instituto, lo que se establecerá expresamente en el texto de la escritura de venta.

ART. 45. — La transferencia de las parcelas sólo podrá hacerse previa autorización del Directorio a personas que llenen todas las condiciones exigidas a los aspirantes a colonos.

ART. 46. — Sin autorización del Instituto no se podrá dividir o sumar las parcelas acordadas, cualquiera sea el número de colonos, los vínculos de familia o la índole de la explotación.

CAPITULO XVI

De la caducidad o traspaso de la promesa de venta

ART. 47. — El preaviso que exige el artículo 27 de la ley, lo hará personalmente el administrador de la colonia, o un Inspector de Colonias por constancia escrita de la que se notificará con su firma el colono.

Si el colono se negara a firmar, lo harán dos testigos en su reemplazo.

ART. 48. — En ningún caso la indemnización por mejoras introducidas en el lote, aunque estuvieran autorizadas por el Directorio, excederá del 25 por ciento del valor originario del lote.

ART. 49. — A los hijos mayores de edad que deseen adjudicarse el lote vacante por fallecimiento de su causante, se les dará por cumplido los incisos b) y c) del artículo 23 de la ley, siempre que se comprometan tomar

a su cargo a su madre, hermanos menores y llenen a juicio del Directorio el inciso e) del mismo artículo en forma que asegure el cumplimiento de su promesa.

ART. 50. — El Directorio recabará una constancia escrita de la conformidad de todos los herederos mayores de edad, antes de adjudicarse el lote a la viuda o a uno de los hijos del colono fallecido.

ART. 51. — En cualquier momento dentro de los tres años el colono o el Instituto de común acuerdo podrán rescindir la promesa de venta de acuerdo a las condiciones preestablecidas por el Directorio y que figurarán en el contrato de promesa de venta. Las mejoras introducidas se abonarán con sujeción a lo dispuesto en el artículo 45 de este Reglamento.

CAPITULO XVII

De la dirección técnica y administrativa de las colonias

ART. 52. — El Directorio nombrará un administrador de cada colonia, el cual residirá en la misma.

ART. 53. — El Administrador tendrá a su cargo todas las funciones que le determine este Instituto y será su representante en la colonia.

ART. 54. — El Instituto tendrá a su cargo por intermedio de uno de sus agrónomos la dirección técnica de cada colonia explotando directamente una parcela o la de un colono adjudicatario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 de la ley, o podrá asegurar una renta mínima durante un ejercicio al colono adjudicatario que más se hubiera distinguido en la racional explotación de su lote en el ejercicio precedente, según el reglamento que a ese efecto establezca el Directorio.

ART. 55. — La explotación directa no se hará efectiva cuando exista a una distancia menor de cincuenta kilómetros una escuela agrícola dependiente del Gobierno de la Provincia, en cuyo caso dicho establecimiento, ejercerá el contralor que le asigne el Poder Ejecutivo, a pedido del Instituto y en la forma que este disponga.

ART. 56. — A los efectos del mejor conocimiento de las cuestiones relativas a la colonia, el Instituto podrá establecer Consejos locales honorarios, constituídos por colonos, en número no menor de tres, ni mayor de cinco, que serán presididos por el administrador de la Colonia.

ART. 57. — Los Consejos locales honorarios sesionarán de acuerdo a la reglamentación especial que dicte el Instituto. Las resoluciones que adopte deben ser comunicadas al Directorio.

ART. 58. — De acuerdo a las reglamentaciones que dicte a ese efecto el Instituto procurará defender los intereses de los colonos en los siguientes puntos:

- a) Proveyendo los útiles de trabajo, máquinas, semillas, etc. y artículos de consumo en las condiciones más ventajosas posibles.

- b). Vendiendo sus productos a los mejores precios posibles.
- c) Adquiriendo, arrendando o construyendo los edificios necesarios para depósito de productos.
- d) Estableciendo un servicio de crédito y ahorro.
- e) De seguros contra el granizo.
- f) De seguros contra accidentes de trabajo.
- g) De seguros por saldo hipotecario.
- h) O cualquiera otra forma de previsión económica o social.

ART. 59. — Con ese objeto, en cada colonia podrá establecer el Instituto una sección especial que paulatinamente irá entregando a la administración directa de los colonos, hasta que éstos se organicen en sociedad cooperativa, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Nacional n.º 11.388 (*)

ART. 60. — A los efectos legales, el domicilio del colono será el del lote que se le adjudique.

Artículo transitorio

ART. 61. — Decláranse comprendidas en el artículo 59 inciso 4.º de la Ley de Contabilidad, las adquisiciones que realiza el Instituto, de mobiliario, instalaciones y útiles para su organización interna.

ART. 62. — Comuníquese a quienes corresponda y archívese.

MANUEL A. FRESCO.
JOSÉ MARÍA BUSTILLO.