

**Ley N° V-0133-2004 (5641 *R) - TEXTO ORDENADO Ley N° XVIII-0712-2010 –
Ley N° IX-0785-2011**

*El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia
de San Luis sancionan con fuerza de
Ley*

PRIVATIZACION DE TERRENOS FISCALES CON DESTINOS TURISTICOS

ARTICULO 1°.- La presente Ley regirá la privatización de los terrenos fiscales provinciales en lugares turísticos, y de los proyectos de ejecución de obras públicas que para equipamiento de aquellos la misma determina.

CAPITULO I

NORMAS PRELIMINARES

ARTICULO 2°.- Interés público provincial prioritario. Declárase de interés público provincial prioritario, a la privatización de los terrenos fiscales ubicados en los lugares turísticos determinados en el Artículo 3°, y de los proyectos de ejecución de obras públicas enunciados en el Inciso 4). del Artículo 8°. a localizar en sectores a específicos de aquellos.

ARTICULO 3°.- *Ámbito de aplicación de la Ley.* Quedan comprendidos en las disposiciones de la presente Ley los terrenos fiscales provinciales, que se hallen ubicados en los lugares turísticos denominados Embalse Potrero de Los Funes (Dpto. La Capital), Embalse Cruz de Piedra (Dpto. La Capital), Villa de El Volcán (Dpto. La Capital), Villa de El Trapiche (Dpto. Pringles), Embalse La Florida (Dpto. Pringles), Villa de La Florida (Dpto. Pringles, Dique Paso de Las Carretas (Dpto. Pringles), Embalse San Felipe (Dpto. Chacabuco), Embalse La Huertita (Dpto. San Martín), Embalse Nogoli (Dpto. Belgrano) y los demás que se determinen en las leyes complementarias de la presente, con excepción, en todos los casos, de los que se reserven con destino específico por el acto de aprobación de cada programa de privatización a que se refiere el Artículo 5°, y por las Leyes especiales o decretos que al efecto se dicten.

ARTICULO 4°.- Desafectación del destino originario. A los fines de la aplicación de lo prescripto en el Artículo 3°, declárense desafectados de su destino originario de uso público cuando lo tuvieran asignado por Ley, a los terrenos fiscales determinados en esa misma disposición.

ARTICULO 5°.- Programas de privatización. En función de las prescripciones de esta Ley, el Poder Ejecutivo por conducto de la autoridad de aplicación de la misma, elaborará y aprobará programas de privatización orgánicos y progresivos, para las distintas parcelas o agrupamiento físico de parcelas o áreas de los terrenos fiscales a que se refiere el Artículo 3°.- En la misma forma procederá con relación a las obras públicas que se definen en el Inciso 4.) del Artículo 8°.-

ARTICULO 6°.- Estudios preliminares. La autoridad de aplicación de esta Ley, por conducto de los organismos competentes y/o el grupo de labor que se constituya al efecto, realizará los siguientes estudios preliminares de la planificación física del proyecto de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo turístico, que integrará cada uno de los programas de privatización previsto en el Artículo 8°.-
a.) Examen de los antecedentes y situación del dominio, según títulos y mensuras, de los terrenos fiscales destinados al respectivo programa de privatización de los mismos;

- b.) Evaluación de la situación existente en el área pertinente con relación al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo;
- c.) Investigación de las aptitudes de la fuente y el caudal de agua potable disponible;
- d.) Determinación de la factibilidad real de dotar al área propuesta, si así correspondiera de la infraestructura básica de servicios esenciales;
- e.) Análisis de la aptitud del suelo y su entorno natural, en función del uso que se proyecte hacer del mismo;
- f.) Discriminación detallada de los medios a prever, como asimismo, de las obras y trabajos de ingeniería a ejecutar, para evitar la contaminación de las aguas de los embalses, ríos o arroyos que, sean aledaños al área seleccionada;
- g.) Individualización, cuando así fuere menester de los proyectos de obras de infraestructura básica o primaria, para servicios esenciales;
- h.) Estudios, informes y tareas complementarias que correspondan según las singularidades del caso.

ARTICULO 7º.- Proyecto de planificación física. En cada programa de privatización el proyecto de planificación física se elaborará con sujeción a las siguientes reglas:

- 1.) Tendrá como patrones básicos de su desarrollo:
 - a.) Las conclusiones de los estudios, informes y tareas preliminares que se enuncien en el Artículo 6º., en cuanto correspondieren;
 - b.) Las disposiciones normativas de carácter técnico-jurídico- político-administrativo, que rijan la materia y sean de susceptible aplicación;
 - c.) Las pautas de orientación de su ejecución que, supletoriamente establezca la autoridad de aplicación de la presente Ley.
- 2.) Será confeccionado por alguno de los siguientes medios:
 - a.) Por el adjudicatario de la venta de los terrenos, con supeditación al trámite de aprobación que establezca el pliego de bases y condiciones de licitación referido en el Artículo 16., cuando se trate del sistema de privatización contemplado en el Inciso 1) del Artículo 8º.;
 - b.) Por el concesionario de obra pública, con arreglo a las disposiciones del pliego de bases y condiciones de la licitación y/o del contrato de adjudicación de la respectiva operación, si se trata del sistema de privatización precisado en el Inciso 4) del Artículo 8º.;
 - c.) Por los organismos competentes que determine la autoridad de aplicación, y/o por el grupo de labor que ésta integre a ese objeto, en el caso de aplicación de los sistemas de privatización previstos en los Incisos 2.) y 3.) del Artículo 8º y eventualmente del que se define en el Inciso 4.) del Artículo citado.

ARTICULO 8º.- Sistema de privatización. los programas de privatización a que se refiere el Artículo 5º., preverán también el sistema jurídico de su realización, entre los que se determinan seguidamente:

- 1.) Enajenación de áreas de terreno para la ejecución, por el adjudicatario, de alguno de los siguientes proyectos y sus posibles combinaciones:
 - a.) De "clubes de campo o complejos recreativos residenciales", o de "creación de villas turísticas", conforme a las respectivas definiciones que se consignan en los Incisos 1.) y 2.) del Artículo 9º.;
 - b.) De conjuntos de unidades de "bungalow", "dormies", cabañas, o viviendas similares de residencias transitorias;
 - c.) De instalaciones de hotelería y afines;
 - d.) De localización de otros elementos permanentes de equipamiento y/o de servicios turísticos, con excepción de los comprendidos en el Inciso 4.).
- 2.) Enajenación de unidades parcelarias en proyectos que se ejecuten directamente por la Administración Provincial, cuando éstos tengan como objetivo la realización de un "parcelamiento, fraccionamiento o loteo urbano", en los términos de la definición que se contiene en el Inciso 3.) del Artículo 9º.-

- 3.) Enajenación de parcelas para regularización de las ocupaciones actuales sin títulos, en la Villa de "La Florida" (Dpto. Pringles).
- 4.) Concesión de obra pública para proyectos a ejecutar por el concesionario, cuyo objeto sea la construcción, equipamiento, conservación, y/o habilitación y explotación de "auto-camping", colonias de vacaciones, albergues, paraderos, balnearios, playas y/o muelles para pesca deportiva, y otras instalaciones análogas o similares, mediante el cobro de tarifas conforme a los procedimientos que fijan las disposiciones del Capítulo III de esta Ley.

ARTICULO 9º.- Definición de expresiones: A los fines de esta Ley se entenderá:

- 1.) Por "club de campo o complejo recreativo residencial", al resultado de un proceso de ocupación, subdivisión y equipamiento de un área de terrenos fiscales, que no conforme una villa turística y que reúna las siguientes características sustanciales:
 - a.) Se ubique en una zona no urbana;
 - b.) Contenga un sector común de esparcimiento, y destine el sector restante a la construcción de viviendas de uso temporario;
 - c.) Equipe el sector común de esparcimiento con instalaciones para el desarrollo de actividades sociales y culturales, y para la práctica de deportes en contacto pleno con la naturaleza;
 - d.) Guarde entre el sector común de esparcimiento y el sector de viviendas una mútua e indisoluble relación funcional y jurídica, que los convierta en un todo inescindible.
- 2.) Por "creación de villa turística", al proceso de acondicionamiento de un área de terrenos fiscales, con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos del suelo turístico y su entorno natural, vinculados con la residencia, las instalaciones de equipamiento conforme a su destino, y las actividades de servicio, abastecimiento y recreación que sean compatibles con aquéllas; más el conjunto de previsiones o normas destinadas a orientar la correspondiente ocupación del suelo y el ejercicio de los usos mencionados, con el objeto de garantizar un armónico desarrollo de los mismos, su adecuada integración con los elementos o atractivos naturales, y la preservación de la calidad del medio ambiente.
- 3.) Por "parcelamiento, fraccionamiento o loteo urbano", a la subdivisión de terrenos fiscales ubicados en la zona urbana de villas turísticas ya existentes a la fecha de vigencia de esta ley, en unidades parcelarias destinadas a la construcción de viviendas, de instalaciones de equipamiento turístico, y de edificaciones para actividades de servicio y comercio o abastecimiento, u otros usos análogos del suelo.
- 4.) Por "suelo turístico": las áreas que sean seleccionadas y delimitadas en función de la factibilidad de convertir sus "atractivos turísticos" en "recursos turísticos", cuya explotación económica como tales sea organizada mediante localización de usos primordialmente relacionados con las actividades y servicios de turismo, conforme con las políticas definidas por el Gobierno Provincial para el sector, y con las pertinentes pautas generales de los planes zonales de integral ordenamiento territorial del mismo elaborados por la autoridad competente.

ARTICULO 10 Autoridad de Aplicación. SAN LUIS AGUA SOCIEDAD DEL ESTADO o el organismo que en el futuro lo sustituya, será la autoridad de aplicación de la presente ley.

CAPITULO II

DEL REGIMEN DE LAS ENAJENACIONES

SECCION PRIMERA NORMAS GENERALES Y COMUNES

- ARTICULO 11.- Tasación de terrenos a enajenar. La tasación de los terrenos fiscales a enajenar se efectuará por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia, con sustento en los siguientes antecedentes primordiales:
- 1.) Los valores registrados para la zona en que se hallen ubicados, o en su caso, para zonas próximas con iguales características relativas a las aptitudes del suelo turístico y su entorno natural, a las singularidades de su ocupación y equipamiento, y a la estructura básica de servicios esenciales, en las siguientes operaciones o actos:
 - a.) Subastas judiciales y particulares;
 - b.) Tasaciones registradas en instituciones bancarias.
 - 2.) Los valores determinados en valuaciones indicativas practicadas por organismos provinciales competentes, que hayan intervenido en la elaboración del respectivo programa de privatización.
- ARTICULO 12.- Reglas procesales. Los pliegos de bases y condiciones, como así los reglamentos de condiciones de venta, que respectivamente se prevén en esta ley para regir los pertinentes procedimientos de las distintas operaciones de enajenación autorizadas por la misma, además de las reglas procesales específicas prescriptas en las siguientes secciones del presente capítulo, deberán incluir en sus textos las previsiones relativas: a las modalidades del pago del precio y de su indexación; a la tasa del interés sobre saldos; a las amortizaciones extraordinarias del pago del precio; a la constitución de las garantías de propuesta, de adjudicación y/o de cumplimiento de la operación; y a la reserva de poder exigir otras garantías especiales cuando se lo estime conveniente o necesario.
- ARTICULO 13.- Autorización, aprobación del procedimiento y adjudicación. La autorización, la aprobación del procedimiento y la adjudicación de las ventas regidas por esta Ley, se resolverá por el Poder Ejecutivo previo informe de Contaduría General, dictámen de Asesoría General de gobierno y vista de Fiscalía de Estado.
- ARTICULO 14.- Rescisión de la operación. La rescisión de la operación se regirá por las normas que se prescriben seguidamente, y las que complementariamente contemple la reglamentación:
- 1.) Declaración de la rescisión. La rescisión de la operación podrá ser declarada por el Poder Ejecutivo, cuando el adquirente incurra en alguna de las siguientes causales:
 - a.) Incumplimiento de las condiciones o cargos esenciales de la venta;
 - b.) Falta de constitución en término de las garantías de cumplimiento de la operación, como asimismo, de la de carácter especial que le fuera exigida;
 - c.) Mora reiterada en el pago del capital ajustado y/o de los intereses establecidos, considerándose tal cuando se haya producido con relación a más de cuatro vencimientos consecutivos o alternados;
 - d.) Concurso de acreedores o quiebra.
 - 2.) Efectos de la rescisión. La declaración en sede administrativa de la rescisión de la operación por las causales enumeradas en el Inciso I.), tendrá los efectos que se establecen a continuación, y los específicos que según la forma de venta aplicada se prescriben respectivamente en los Artículos 17, 20 y 22.:
 - a.) Obligará a la inmediata restitución de la posesión del inmueble al solo requerimiento de la autoridad de aplicación, sin necesidad de constitución en mora ni de interpelación judicial alguna, con excepción de las situaciones comprendidas en el Inciso b.) del Artículo 17.;
 - b.) Producirá de pleno derecho la pérdida de las garantías con que el adquirente haya afianzado el cumplimiento de la operación, sin mengua de su responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la Provincia, de acuerdo con las normas del Código Civil.

ENAJENAMIENTO PARA EJECUCION DE PROYECTOS POR EL ADJUDICATARIO

- ARTICULO 15.- Forma de enajenación. Las enajenaciones de áreas de terrenos fiscales por el sistema de privatización prescripto en el Inciso 1.) del Artículo 8., se realizaran por el procedimiento de
- ARTICULO 16.- Procedimiento licitatorio. El procedimiento de licitación pública prescripto en el Artículo 15. será reglado en el pliego de bases y condiciones de la correspondiente enajenación, con sujeción a las disposiciones aplicables de la Ley de Contabilidad (Ley 5492), y además de incluir las previsiones que correspondan según el Artículo 12., deberá necesariamente establecer - en función del objeto específico de la operación - las disposiciones relativas: a la fijación del precio base, que en primer llamado no podrá ser inferior al monto de la tasación a que se refiere el Artículo 11., a la exigencia de acompañar a la propuesta un perfil técnico tentativo del proyecto definitivo a formular por quien resulte adjudicatario; a la enumeración de las condiciones o cargos de la venta; al trámite de preadjudicación; al acto de adjudicación, que será inapelable en todas sus partes para los oferentes; a la expresa supeditación de vigencia de la adjudicación al acto de presentación y aprobación del proyecto definitivo, que ejecutará el adjudicatario; a la forma y plazo de presentación para aprobación del referido proyecto definitivo por el Poder Ejecutivo; a las causales de anulación de la adjudicación; a la sustitución del derecho real de hipoteca por otra forma o clase de garantía del cumplimiento de la operación; y a las formalidades, celebración y homologación del contrato de adjudicación.
- ARTICULO 17.- Rescisión de la operación: efectos particulares. En todo caso de declaración de rescisión de la operación de venta regida por el Artículo 15. y sus concordantes, aquella tendrá, además de los efectos del Inciso 2.) del Artículo 14., los particulares del caso que se establecerán en las convenciones del contrato de adjudicación de acuerdo con las siguientes pautas:
- a.) Aplicación de la revocación del dominio en los mismos términos de los Incisos a.) y b.) del Artículo 20.; pero limitado a las parcelas, sectores o áreas de los terrenos que no hubieran sido aún enajenados por el adjudicatario a terceros adquirentes, conforme a las correspondientes previsiones del proyecto definitivo aprobado para la operación;
 - b.) Subrogación por el Estado Provincial, en los derechos del adjudicatario emergentes de los boletos o contratos de compra-venta de unidades parcelarias, privados y públicos, que éste último hubiere celebrado en ejecución del proyecto definitivo referido en el Inciso a.);
 - c.) Transferencia a favor del Estado Provincial, sin derecho a indemnización alguna, de las obras de infraestructura básica de los servicios esenciales y de las instalaciones secundarias de la misma así como de los elementos de uso comunitario que equipen las tierras, cuya oportuna transferencia a la provincia estuviera convenida en la forma prevista en el Artículo 28;
 - d.) Suspensión del derecho del adjudicatario a repetir las sumas ya abonadas, hasta tanto sean justipreciados y queden firmes los daños y perjuicios de la rescisión, y los que resulten de la operación de reventa; pudiendo percibir en su caso solo el remanente, si lo hubiera.

SECCION TERCERA

ENAJENAMIENTO EN PROYECTOS DE PARCELAMIENTOS EJECUTADOS POR LA ADMINISTRACION

- ARTICULO 18.- Forma de enajenación - Bases y condiciones - Las enajenaciones de unidades parcelarias por aplicación del sistema de privatización previsto en el Inciso 2.) del Artículo 8., se practicarán por el procedimiento de subasta pública con sujeción al reglamento de condiciones aprobado para la respectiva operación, que además de las previsiones del Artículo 12. que fueran aplicables, deberá

básicamente contener las normas referidas: al precio base de cada unidad parcelaria, que en primer subasta no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) del valor determinado en la tasación del Artículo 11., al monto de la seña entregarse en el mismo acto en dinero efectivo, que no será menor al diez por ciento (10%) del importe total de la pertinente postura; a las condiciones o cargos de la venta, a cuyo cumplimiento por el adjudicatario queda supeditada la misma; a la comisión de la realización del acto de subasta en las condiciones establecidas en el Artículo 26.; a las formalidades procesales del acto de subasta; al trámite de aprobación o desaprobación de la operación; a los recaudos y/o plazos o términos de cumplimiento de los actos complementarios, relativos a la formalización del contrato de adjudicación, homologación de éste, depósitos de los pagos del precio propuesto y entrega de la posesión; y a la enumeración expresa de las causales y efectos de la anulación de la adjudicación.

ARTICULO 19.- Escrituración. El Poder Ejecutivo otorgará por ante la Escribanía de Gobierno, las escrituras públicas traslativas de dominio de las unidades parcelarias enajenadas según el procedimiento regido por el Artículo 18. - Cada una de esas escrituras públicas se integrará con la transcripción de los cargos y condiciones de la venta respectiva; y deberá también explicitar con absoluta claridad el carácter revocable del dominio que se transmitiera, según lo dispuesto al respecto en el Inciso a) del Artículo 17. Por el mismo instrumento se construirá, cuando así corresponda, las hipoteca en primer grado a favor del Estado Provincial, que afianzará el cumplimiento de la operación. El Registro General de la Propiedad no inscribirá escrituras de dominio ni hijuelas, que violen las disposiciones del segundo párrafo de este Artículo.

ARTICULO 20.- Rescisión: efectos particulares. Cuando se trate de las enajenaciones a que se refiere el Artículo 18, la declaración de rescisión de la operación, tendrá, además de los efectos prescriptos en el Inciso 2.) del Artículo 14. que fueran de aplicación, los particulares que se determinarán con ajuste a las siguientes normas:

- a.) Quedará revocado de pleno derecho el dominio, con efecto retroactivo al momento en que el mismo se transmitió, volviendo automáticamente y de pleno derecho la propiedad del bien al Estado Provincial en los términos de los Artículos 2661., 2663., 2665., 2666. 2668., 2669. y 2670. del Código Civil;
- b.) Producirá, como consecuencia de esa revocación del dominio, la pérdida a favor del Estado Provincial de todas las mejoras de cualquier clase incorporadas a la parcela por el comprador sin derecho a indemnización alguna;
- c.) Motivará, asimismo, la pérdida de las sumas abonadas por el comprador en concepto de precio, como indemnización por la ocupación y uso del bien;
- d.) Obligará al adquirente, sus familiares, dependientes y demás ocupantes de la unidad parcelaria, a desocupar la misma dentro del plazo perentorio de sesenta (60) días corridos desde la fecha de su notificación y emplazamiento.

SECCION CUARTA

ENAJENAMIENTO PARA REGULARIZACION DE OCUPACIONES

ARTICULO 21.- Objeto y forma de la enajenación. Las enajenaciones de parcelas por el sistema de privatización precisado en el Inciso 3.) del Artículo 8., tendrán por finalidad exclusiva contribuir al logro de los objetivos definidos en el Artículo 2., dando regularización jurídica, agrimétrica y catastral a las ocupaciones actuales sin título alguno que las bonifiquen, y se efectuar n por el procedimiento especial de venta directa cuyas normas sustanciales se prescriben seguidamente:

- 1.) Opción de compra - Condiciones del beneficiario. Autorización de la venta conforme al Artículo 13. y sus concordantes, la autoridad de aplicación

notificará y emplazará en forma fehaciente al ocupante, para que bajo apercibimiento de tenerlo por renunciado al derecho y proceder a su desalojo intruso, se presente formulando su opción de compra por el régimen instituido en esta Ley, y acreditando conjuntamente la reunión de las siguientes condiciones:

- a.) Detentar una ocupación efectiva, ininterrumpida y pacífica durante por lo menos cinco (-5-) años inmediatamente anteriores a la entrada en vigencia de esta Ley;
 - b.) Destinar el terreno ocupado a vivienda propia y/o actividades comerciales o de abastecimientos o de servicios;
 - c.) Constituir un núcleo familiar que tenga residencia real, actual y permanente en la parcela ocupada.
- 2.) Precio de venta. El precio de venta de las unidades parcelarias será fijado por la autoridad de aplicación atendiendo a la tasación del Artículo 11., pero adecuando el monto razonablemente y en general a las posibilidades de los presuntos adjudicatarios, en razón del carácter preferentemente promocional del cumplimiento de los objetivos del Artículo 2. que la Administración Provincial debe asignar a este tipo de enajenaciones. En los casos particulares que así corresponda, se deducirá el mayor valor agregado por las mejoras incorporadas por el ocupante.
 - 3.) Condiciones o cargos de la venta. Las condiciones o cargos de la venta, para quien resulte adjudicatario, serán determinadas en cada caso por la autoridad de aplicación, en función de los fines enunciados en el Artículo 2., y del objeto singular de la operación.
 - 4.) Anulación de adjudicación. La anulación de la adjudicación en venta será resuelta: cuando el adjudicatario no efectúe en término los depósitos establecidos para los pagos previos a la entrega de la posesión, o no constituyera en tiempo debido las garantías exigidas antes del contrato de adjudicación, o no compareciere al acto de la firma de éste, o no satisficiera otros requisitos indispensables para la formalización del mismo.
 - 5.) Escrituración. Las escrituras traslativas de dominio serán otorgadas en la misma forma y con iguales expesos recaudados, que los que se establecen para el caso contemplado en el Artículo 20.

ARTICULO 22.- Rescisión: efectos particulares. La declaración de rescisión de una operación de venta regida por el Artículo 21., tendrá los efectos enunciados en el Inciso 2.) del Artículo 14. y los mismos que se prescriben en el Artículo 20.

CAPITULO III

DEL REGIMEN DE LAS CONSESIONES DE OBRA PUBLICA

ARTICULO 23.- Formas de otorgamiento de la concesión. Las concesiones de obra pública comprendidas en el sistema de privatización periférica definido en el Inciso 4.) del Artículo 8., se otorgarán por uno de los siguientes procedimientos:

- 1.) Por licitación pública;
- 2.) Por contratación directa:
 - a.) Cuando dos licitaciones públicas inmediatamente anteriores hayan resultado desiertas, o no se hubieran presentado en ellas ninguna oferta admisible y por razones fundadas no se considere conveniente o necesario efectuar un nuevo llamado;
 - b.) Cuando se trate de operaciones a concertar con entes públicos de la Nación o de la Provincia, o con las Municipalidades de ésta. En todos los casos deberán aplicarse a la etapa de construcción las normas legales establecidas para el contrato de obra pública, en todo lo que sea pertinente.

ARTICULO 24.- Modalidades de la concesión. Las concesiones a que se refiere el Artículo 23., implicarán la de préstamo de uso de la respectiva área de terreno necesaria para

su ejercicio; serán otorgadas por un término fijo que no excederá de veinte (20) años contados desde la fecha de habilitación de la obra; y podrán ser:

- a.) A título oneroso, imponiendo al concesionario una contribución determinada en dinero o una participación sobre sus beneficios a favor del Estado Provincial
- b.) Gratuita.
- c.) Subvencionada por el Estado Provincial, con una entrega inicial durante la construcción o con entregas en el período de la explotación, reintegrables o no al Estado. Para definir la modalidad de la concesión dentro de las alternativas fijadas en los incisos precedentes, se deberá evaluar tentativamente la rentabilidad de las obras, teniendo en cuenta: la supuesta cantidad de usuarios; el inherente producido del cobro de las presuntas tarifas; el pago de la amortización de la inversión presupuestaria, como asimismo de los intereses; y los gastos de habilitación, de explotación y de conservación.

Si al definir la modalidad de la concesión a otorgar se optase por la gratuita o la subvencionada por el Estado Provincial, sea o no por el procedimiento de contratación directa, deberán precisarse en el contrato de concesión al que se refiere el Artículo 25.: 1) Las obligaciones de reinversión del concesionario o de participación del Estado en el caso de que los ingresos resultaren superiores a los previstos; 2.) Los recaudos sobre el control a ejercer por el o los organismos competentes de la Administración Provincial, sin perjuicio de los contemplados en la materia por la Ley de Contabilidad de la Provincia y sus reglamentaciones.

Al vencimiento del plazo fijado a la concesión, las obras con sus instalaciones y equipos revistirán al Estado Provincial, en normal estado de conservación y funcionamiento.

ARTICULO 25.- Contrato de concesión. En todos los casos el contrato de concesión regido por esta Ley deberá definir: el objeto de la concesión; su modalidad, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24.; el plazo o término de duración; las bases tarifarias y procedimientos a seguir para la fijación y los reajustes del régimen de tarifas; el procedimiento de contralor contable y de fiscalización de los trabajos técnicos; el sistema de control del cumplimiento de las condiciones o cargos de la concesión relativos a la habilitación, funcionamiento y explotación de las obras; los alcances de la desgravación impositiva, si la hubiera; las garantías de cumplimiento de la operación; las obligaciones recíprocas de las partes al término de la concesión; las causales y los efectos de la rescisión, como así también; las bases de valuación a aplicar en el caso. Además cuando se tratara de las concesiones a título oneroso que se prevén en el Inciso a.) del Artículo 24., el contrato incluirá: la regulación de las formalidades del depósito en pago de la contribución en dinero fijada al concesionario, o de la participación que sobre sus beneficios se hayan determinado a favor del Estado Provincial.

Asimismo, en los casos de las concesiones subvencionadas que se contemplan en el Inciso c.) del Artículo 24., se agregarán a las convenciones contractuales del primer párrafo del presente artículo, la referida a los importes y respectivos calendarios de entrega de la subvención, el carácter reintegrable o no de la misma, y si fuera reintegrable, las modalidades y plazos inherentes.

ARTICULO 26.- Comisión de subastas. Será comisionada por quien determine el Poder Ejecutivo, para que actuando por orden de la Provincia practique el acto de subasta en los casos a que se refiere el Artículo 18., con sujeción a las pertinentes modalidades procesales que establezca el reglamento de condiciones de la respectiva operación; como así también, efectúe la cobranza del precio de venta de las unidades parcelarias subastadas.

En tales casos la autoridad de aplicación y la mencionada comisión de subastas formalizarán los correspondientes convenios, en los que establecerán los aranceles y demás modalidades de la gestión comisionada.

- ARTICULO 27.- Cambio de destino de terrenos enajenados. El adjudicatario de terrenos fiscales enajenados con destino a la realización de un club de campo, no podrá subdividir ni enajenar el "sector común de esparcimiento" en forma independiente del "sector viviendas", salvo que obtenga del Poder Ejecutivo la autorización para cambiar el destino de todo el complejo, convirtiéndolo en un proyecto de "creación de villa turística", acreditando a ese efecto:
- a.) El transcurso de un lapso no menor de cinco (5) años, contados desde la fecha de realización total del proyecto de club de campo
 - b.) La confección del proyecto definitivo de "creación de villa turística", con arreglo a las disposiciones aplicables prescriptas en el Artículo 7. y sus concordantes.
 - c.) Las ventajas o beneficios directos e indirectos, que la conversión propuesta implícita para el proceso de ordenamiento físico del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo turístico del área o zona.
- ARTICULO 28.- Transferencia de obras y servicios esenciales a la Provincia. Cuando se trate de enajenaciones de terrenos fiscales, para la ejecución de proyectos que tengan por finalidad una "creación de villa turística", el correspondiente contrato de adjudicación deberá incluir en su texto las convenciones particulares, que regirán la transferencia a la Provincia de las obras de infraestructura básica de los servicios esenciales, y de las instalaciones secundarias de la misma, cuya respectiva ejecución esté a cargo del adjudicatario según el pliego de bases y condiciones de la licitación.
- ARTICULO 29.- Formas excepcionales y contingentes de enajenación. El procedimiento licitatorio prescripto en el Artículo 16., para las enajenaciones definidas en el Artículo 15., únicamente podrá ser sustituido por una de las siguientes formas excepcionales de venta, en las circunstancias contingentes que se especifican para cada una de ellas;
- a.) Cuando una empresa privada (unipersonal, sociedad o consorcio), promoviera la enajenación de un área de terrenos para la ejecución de alguno de los proyectos del Inciso i.) del Artículo 1. 8. y el mismo no estuviera aún incluido en programas oficiales de privatización, se realizarán entre la autoridad de aplicación y la promotora las tratativas preliminares necesarias, hasta llegar a fijar las bases principales de la futura venta, ajustándose en cuanto correspondiere a las disposiciones del Artículo 16. y demás normas aplicables de esta Ley; hecho lo cual el Poder Ejecutivo autorizará el llamado a licitación pública con las expresadas bases. En el caso de no recibirse mejores ofertas en esta licitación, el contrato podrá celebrarse directamente con la empresa promotora del indicado procedimiento. Si se presentaran al llamado ofertas mejores, a juicio exclusivo del Poder Ejecutivo, se llamará a licitación pública o privada únicamente entre los oferentes, para adjudicar la venta.
 - b.) Cuando una licitación pública efectuada conforme al Artículo 16 haya resultado desierta, o no se hubiere presentado en la misma ninguna oferta admisible, la enajenación podrá realizarse mediante llamado a licitación privada, y si ésta fracasare, por contratación directa.
- ARTICULO 30.- Donaciones. El Poder Ejecutivo deberá solicitar autorización Legislativa al objeto de adjudicar en donación a instituciones u organismos públicos, a entidades de bien público y/o asociaciones culturales y deportivas, determinadas fracciones de terrenos fiscales comprendidos en el Artículo 3., para ejecución de alguno de los proyectos enumerados en el Inciso. I.) del Artículo 8., en casos de excepción debidamente fundada, y con estricta sujeción a las siguientes pautas básicas:
- a.) Todo interesado en obtener la adjudicación en donación, deberá presentar a la aprobación del Poder Ejecutivo los estudios preliminares y la documentación técnica del proyecto propuesto, que le requerirá la autoridad de aplicación atendiendo a las disposiciones de los Artículos 6 y 7 y sus concordantes, en cuanto sea pertinente.

- b.) La donación se otorgará con los cargos que se incluirán en el contrato de adjudicación, con particular referencia: a la prohibición de transferencia o cesión o locación total o parcial del inmueble donado, sin autorización previa y expresa del Poder Ejecutivo; a la obligación de no alterar en ninguno de sus ítems al proyecto definitivo una vez aprobado, sin contar con igual autorización; a la ejecución total del aludido proyecto definitivo dentro del plazo máximo fijado; y al cumplimiento del calendario establecido para la realización del plan de infraestructura básica de servicios esenciales e instalaciones de éstos.
- c.) La renovación de la donación en sede administrativa se registrará, en cuanto a su forma de declaración, causas y efectos, por las prescripciones de los Artículos 14.,17. y sus concordantes, que fueran de aplicación.

ARTICULO 31.- Comodatarios anteriores a esta Ley. Los titulares de los comodatos o cesiones en préstamo de uso de fracciones de terrenos comprendidos en el Artículo 3., que fueran otorgados respectivamente por los Decretos N.1923/70, N.1639/78, y N. 656/80, deberán formular su acogimiento al beneficio instituido por el Artículo 30., y cumplimentar los requisitos determinados en el Inciso a.) de dicha disposición, dentro del plazo que al efecto se les fije por la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de revocación, de pleno derecho, del préstamo de uso que tienen concedido.

ARTICULO 32.- Reservas de terrenos colindantes con embalses. En los casos de proyectos que tengan por objeto la creación de "villas de turismo", como también en los de sus futuras ampliaciones, y en todo otro que así lo determine la autoridad de aplicación, cuando los terrenos colinden con embalses o cursos de agua permanentes, deberá delimitarse una franja lindera y paralela destinada a reserva para espacios verdes libres-públicos, áreas de circulación peatonal y vehicular, localización de estacionamientos, y emplazamiento de instalaciones complementarias de equipamiento turístico, que tendrá un ancho de cien (100) metros medidos desde la cota de máximo nivel de las aguas en el caso de embalse, y de cincuenta (50) metros a contar de la línea de máxima creciente si se trata de cursos de agua permanente.

La cuota de máximo nivel y la línea de máxima creciente a que respectivamente se refiere el párrafo anterior, serán determinadas por el Sub Programa de Obras Hídricas

Las reservas contempladas en el presente artículo constituirán bienes del dominio público del Estado Provincial.

ARTICULO 33.- Beneficios impositivos. A efectos de promover el logro de los fines declarados en el, Artículo 2., se faculta al Poder Ejecutivo a beneficiar con la exención, deducción, suspensión, desgravación y diferimento de tributos por períodos determinados, a la ejecución privada de los proyectos de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo regidos por esta Ley, como también los de concesión de obra pública prevista en la misma, y sus respectivas actividades de explotación económica. El Poder Ejecutivo establecerá la especificación, adecuación o graduación racional de los beneficios impositivos referidos en el párrafo precedente, atendiendo a las prioridades que asigne al cumplimiento de los mencionados fines enunciados en el Artículo 2.

Las municipalidades a cuya jurisdicción correspondan las zonas individualizadas en el Artículo 3., instituirán beneficios coincidentes a los del presente artículo, pero limitados a los derechos de construcción.

ARTICULO 34.- Exclusión de acción contencioso-administrativa. Decláranse expresamente excluidos de la acción contenciosa-administrativa en los términos prescriptos por el Inciso 4.) del Artículo 495. de la Ley 310. a los decretos que dictare el Poder Ejecutivo en virtud de lo establecido en los Artículos 13.,14., y sus concordantes, 30 y 31 de la presente Ley; como también así, a los que sancionare en aplicación de las disposiciones de la misma, que se refieren a la anulación de la adjudicación de la operación de venta o de concesión.

ARTICULO 35.- Disposiciones de orden público. Las disposiciones de los Artículos 4, 27, 28, 31 y 32 de la presente Ley tienen carácter de orden público.

ARTICULO 36.- Derogar Ley N° 4392

ARTICULO 37.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-

Comisión Bicameral Permanente de ordenamiento de textos de Leyes Provinciales vigentes (Ley N° XVIII-0712-2010) a 26 días de noviembre de 2013.-

SENADORES: Eduardo Gastón, MONES RUIZ; Víctor Hugo ALCARAZ; Diego BARROSO; Jorge Omar FERNANDEZ

DIPUTADOS: Delfor José SERGNESE; Karim ALUME SBODIO; Ricardo Arturo RODRIGUEZ; Ana Doly GLELLEL; Blanca Renee PEREYRA, José Luis RODRIGUEZ; Jorge Alberto LUCERO.

Presidente Cámara de Senadores: Ing. Jorge DIAZ.-

Presidente Cámara de Diputados: Graciela Concepción MAZZARINO.-