

**Expte Nro.: 0000072997**

**MENDOZA, 24 de junio de 2019**

**Nota N° 257 L**

**A la**

**HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE  
MENDOZA**

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ R

-

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad, con el objeto de someter a su consideración el adjunto proyecto de ley, tendiente a solucionar la situación existente en relación a la necesaria regularización dominial de la Villa Rural de Punta del Agua, San Rafael, cuya infraestructura y la totalidad de su extensión se encuentran asentadas en tierras cuyos titulares registrales no son quienes habitan y producen en la misma desde hace décadas.

Que los pobladores de la zona identificada como Punta del Agua – San Rafael, han planteado la necesidad de contar con la seguridad jurídica que les brindaría la regularización dominial de las tierras que utilizan para vivienda y producción, ya que las habitan históricamente desde hace más de noventa años, según testimonios de los pobladores más antiguos y documentación existente, sin poseer el correspondiente título de dominio.

Que el ejido urbano de Punta del Agua se asienta sobre tierras privadas y el mismo se ha desarrollado y consolidado a lo largo del tiempo.

Que la región de Punta del Agua presenta características de zona rural en la cual numerosos establecimientos y puesteros desarrollan actividades principalmente pecuarias, siendo su núcleo urbano prestador de servicios y asentamiento de población que es necesario consolidar por los beneficios que brinda a las zonas aledañas y al desarrollo integral y sustentable de la región.

Que la zona urbana es un núcleo consolidado, dotado de infraestructura educativa, social, de salud y seguridad, en el cual habitan de manera permanente unas 2.000 personas y que remonta antecedentes poblacionales y de organización urbana hasta 97 años atrás.

Que tanto el Estado Provincial como el Municipio de San Rafael han provisto paulatinamente, durante décadas, de infraestructura urbana e institucional a este núcleo poblacional (mayormente también sobre tierras registralmente privadas), convirtiendo a esta Villa en un núcleo urbano completamente consolidado y en condiciones de continuar su crecimiento, como centro de dotación de servicios educativos, de salud, de gobierno, seguridad, comerciales y habitacionales a toda la zona de Punta del Agua, de conformidad con los planes de desarrollo territorial previstos en la zona.

Que actualmente la Villa Rural de Punta del Agua cuenta con una infraestructura considerable, consistente en: Centro de Salud, Escuela Primaria Pública, Escuela Técnica de Nivel Medio Pública, Destacamento de la Policía de la Provincia de Mendoza, Registro Civil, Delegación de la Secretaría de Ganadería de la Provincia, Residencia Estudiantil Privada para los estudiantes de la zona rural, Cementerio, Plazas y Espacios Públicos, Radio Comunitaria FM, Delegación Municipal de la Municipalidad de San Rafael, SUM de la Municipalidad de San Rafael en construcción, Parroquia de la Iglesia Católica, Templo Evangelista, calles con nombre, trazado urbano y con señalética correspondiente, varios comercios, tanto minoristas como mayoristas, que proveen a los pobladores urbanos y rurales de la zona, servicio de agua potable, energía eléctrica, recolección de residuos, mantenimiento de calles y limpieza y telefonía celular.

Que hay numerosos antecedentes normativos, tanto provinciales como municipales, que dan cuenta de la acción gubernamental de reconocimiento de la existencia de la Villa de Punta del Agua y de una acción coordinada y complementaria de apoyo y consolidación de los diferentes niveles del Estado durante décadas.

Que existen registros municipales de subdivisión catastral municipal con identificación de parcelas y ocupantes, que dan cuenta de la decisión estatal de consolidar con su reconocimiento público la ocupación del predio por numerosas familias y pobladores.

Que dichos pobladores tributan tasas y servicios municipales y otros, tales como energía eléctrica y agua.

Que el Estado Provincial y el Estado Municipal, a través de sus diferentes organismos y reparticiones han reconocido desde hace décadas la existencia de la Villa Urbana de Punta del Agua y sus pobladores, por lo que han planificado y brindado previsión anual y ejecución de numerosas partidas presupuestarias destinadas a infraestructura y su mantenimiento, a los servicios educativos, de salud, de justicia, de seguridad y de transporte y circulación, así como las correspondientes contrataciones de personal dedicado a las citadas tareas.

Que es la indelegable obligación del Estado Provincial, en colaboración con el Municipio, iniciar las diversas acciones que posibiliten solucionar los temas de regularización dominial y reconocimiento de derechos, que permitan un mejor y más armónico desarrollo del pueblo y su zona de influencia.

Que dicha obligación del Estado necesariamente deviene en la determinación de la utilidad pública de las parcelas involucradas en las acciones necesarias para dar solución efectiva a la situación planteada, tanto para los pobladores como para el propio Estado, en defensa de los bienes e infraestructura acumulada durante años.

Que con estas acciones el Estado Provincial está garantizando el derecho humano a la vivienda, derecho que se encuentra integrado al derecho a la tierra conforme lo establece la Constitución Nacional desde su reforma en 1994, así como los Pactos Internacionales ratificados tienen jerarquía constitucional. El "Derecho Universal a una vivienda digna y adecuada", como uno de los derechos humanos fundamentales, aparece recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su Artículo 25, apartado 1 y en el Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). Artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

Que tanto la Ley Provincial N° 8.475 (de adhesión a la Ley Nacional N° 24.374 de Regularización Dominial y Decreto Reglamentario N° 276/13), como la Ley Nacional N° 21.477 y su modificatoria Ley N° 24.320 de prescripción administrativa, la Ley Nacional N° 27.453 “Régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana” y las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto a prescripción adquisitiva, brindan herramientas para solucionar las ocupaciones existentes. No obstante, es necesario contar con otros mecanismos que permitan desarrollar a mediano y largo plazo la zona según se ha planificado en cumplimiento de la obligación del Estado de brindar seguridad jurídica en el territorio y dentro de los criterios de la Ley N° 8.999 (Plan Provincial de Ordenamiento Territorial).

Que existen antecedentes legales sancionados por la Honorable Legislatura de Mendoza, tales como la Ley N° 7.316, sancionada el 22 de diciembre de 2004, mediante la cual se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación en los términos del Decreto N° 1.447/75 el inmueble individualizado como “Loteo Ramonot”, ubicado en el Departamento de San Martín, con destino a la regularización dominial de sus habitantes.

Que los trabajos llevados adelante durante el año 2017 por los equipos de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, en colaboración con el Municipio de San Rafael, han permitido determinar el perímetro urbano de Punta del Agua, y censo de los pobladores asentados de manera permanente y estable referenciados a las parcelas que ocupan sus bienes y viviendas. Por lo que los técnicos del Sistema de Información Ambiental y Territorial (SIAT) de la Agencia Provincial de ordenamiento Territorial (APOT) y la Coordinación de Políticas de Tierra (CPT), dependientes de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (SAyOT), han determinado las coordenadas que delimitan el polígono urbano de la Villa de Punta del Agua, que conforman los terrenos que se proponen declarar de utilidad pública y sujetos a expropiación por parte del Estado Provincial.

Que dicho perímetro encierra la superficie necesaria que contempla el trazado actual, las infraestructuras, viviendas y pobladores urbanos actuales, así como las necesidades de expansión y planificación del desarrollo futuro de corto, mediano y largo plazo del núcleo urbano.

Que se ha estructurado en base a estos criterios, una propuesta de polígono urbano, así como una zonificación prevista, que contempla tanto la estructura existente como las situaciones de crecimiento a consolidar, anticipando las tendencias futuras previsibles de expansión y crecimiento poblacional, de servicios y productiva de la Villa Rural de Punta del Agua, tanto en términos de núcleo urbano, como en su función de soporte y dotación de servicios educativos, asistenciales, aprovisionamiento de salud, de gobierno y de esparcimiento y cabecera de toda la micro-región de Punta del Agua.

Que el perímetro urbano determinado, que contempla una superficie aproximada de unas 215 hectáreas, sería la superficie urbana total a considerar, debiendo descontar de ella los predios que actualmente cuentan con titularidades registrales consolidadas a nombre de los reales pobladores.

Que la zonificación propuesta contempla el centro urbano, cuatro zonas residenciales actuales y a consolidar, dos áreas de expansión urbana de mediano y largo plazo y una zona de reserva urbana.

Que esta zonificación propuesta posibilita planificar un desarrollo urbano futuro integral y armónico, respetando y potenciando las tendencias espontáneas dadas hasta el presente, consolidándolas y encausándolas a futuro en el marco de un desarrollo urbano sustentable.

Que a iniciativa de la SAyOT se han llevado a cabo tratativas con la empresa Agua Segura S.A., en su calidad de titular registral, a fin de lograr la donación de aproximadamente 40 has., constituidas por las fracciones inscriptas en las matriculas 41184, 41181, 41186, 41183 que se ubican dentro del polígono urbano establecido. Negociaciones que, si bien aún no se encuentran concluidas, no han fructificado positivamente hasta el momento. Por ello, la instancia en la que se encuentran no configuran condicionante alguno para las partes ni para el dictado de la presente norma.

Que en virtud de la urgencia de avanzar con la regularización dominial de los pobladores y la consolidación urbana de la Villa Rural de Punta del Agua, se considera necesario avanzar en la conformación de un instrumento normativo que posibilite la acción del Poder Ejecutivo para la consecución de tales fines.

Se solicita a V.H. quiera dar tratamiento preferencial al mencionado proyecto.

Dios guarde a V.H.

**Lic. ALFREDO V. CORNEJO**

**Gobernador de la Provincia  
EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA**

## **SANCIONAN CON FUERZA DE**

### **L E Y:**

**Artículo 1º** - La presente Ley se enmarca en el objetivo general de la consolidación del núcleo urbano de la Villa Rural Punta del Agua, permitiendo primeramente regularizar la situación dominial de sus actuales habitantes en relación a la titularidad de los predios que históricamente ocupan, así como también planificar el desarrollo futuro de la Villa, en el marco del paradigma del desarrollo urbano integral, armónico y sustentable, en acuerdo a lo establecido en las Leyes Nros. 8.051 y modificatorias y 8.999.

**Artículo 2º** - Con el fin de concretar el objetivo de la presente Ley, se utilizará la tierra que el Estado Provincial adquiera por cualquier título, tendiente a la regularización dominial de quienes históricamente ocupan la zona denominada Punta del Agua – San Rafael, incluidos los terrenos que eventualmente sean donados.

**Artículo 3º** - Para la concreción de lo dispuesto en el artículo anterior el Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (SAyOT), podrá utilizar indistintamente cualquiera de los mecanismos legales vigentes que permitan a los poseedores acceder a la propiedad de las fracciones de terrenos que ocupan para regularizar su situación dominial. Entre estas se encuentran la Ley Provincial N° 8.475 (de adhesión a la Ley Nacional N° 24.374 de Regularización Dominial, con su Decreto Reglamentario N° 276/13), como la Ley Nacional N° 21.477 y su modificatoria Ley N° 24.320 de prescripción administrativa, la Ley Nacional N° 27.453 “Régimen de regularización dominial para la integración sociourbana” y las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto a prescripción adquisitiva.

**Artículo 4º:** Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación, en los términos del Decreto-Ley N° 1447/75, el polígono urbano cuyas coordenadas se listan en el Anexo I y cuya cartografía y zonificación propuesta obran en el Anexo II de la presente Ley. En este polígono se encuentran los inmuebles necesarios para la regularización dominial de los pobladores de Punta de Agua y para la consolidación y desarrollo urbano planificado de manera integral y armónico, respetando y potenciando a futuro las tendencias espontáneas dadas hasta el presente, consolidándolas y encausándolas sustentablemente.

**Artículo 5º:** Establézcase que el sujeto expropiante de los inmuebles individualizados o

a individualizarse en el Artículo 6º de la presente, es la Provincia de Mendoza, conforme al procedimiento y disposiciones previstos en el Decreto-Ley N° 1447/75, cuyos actos útiles y acciones necesarias para su concreción llevará adelante la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (SAyOT), dando oportuna intervención a Fiscalía de Estado.

**Artículo 6º** - Dado el carácter genérico del polígono definido en el Artículo 4 de la presente ley, se delimitará la superficie que efectivamente se procederá a expropiar resultante de la individualización y delimitación definitiva de los inmuebles y sus respectivos titulares registrales. Para lo cual se realizará el estudio de títulos detallado y los planos de mensura que se confeccionarán al efecto, una vez sancionada la presente, a través de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (APOT) dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (SAyOT) con la asistencia de la Dirección General de Catastro de la Administración Tributaria Mendoza (ATM).

**Artículo 7º** - Autorízase al sujeto expropiante a compensar los créditos líquidos y exigibles que tenga con los sujetos expropiados con relación a la Provincia de Mendoza, con la indemnización a abonar al propietario. **Artículo 8º** - Facúltase al Poder Ejecutivo para ceder sin cargo las superficies necesarias para calles, carriles y toda obra de infraestructura que permita el mejor cumplimiento de los fines de la presente ley.

**Artículo 9º** - Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley serán atendidos por el Presupuesto de la Provincia de Mendoza, autorizando al Poder Ejecutivo a disponer la correspondiente reasignación de partidas presupuestarias del presente ejercicio para dicho fin, y debiéndose prever las partidas necesarias de futuros ejercicios según corresponda, en la medida que se determinen concretamente, sea en una sola etapa o en etapas sucesivas, las parcelas a expropiar.

**Artículo 10º** - “Régimen de regularización dominial para la integración socio-urbana”: El Estado Provincial, junto al Municipio de San Rafael, deberán adoptar las acciones necesarias para la concreción de una política de inclusión socio-urbana, regularización dominial y urbanización progresiva y participativa acorde a las necesidades de las familias y pobladores actualmente establecidos. Dichas acciones deberán cumplimentar los requerimientos de las Leyes provinciales Nros. 8.051, 8.475 y 8.999.

-

**Artículo 11º** - Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.

**C.P. PEDRO MARTÍN KERCHNER  
CORNEJO**

**Ministro de Economía, Infraestructura y Energía  
Provincia**

**Lic. ALFREDO V.**

**Gobernador de la**

## ANEXO I

**Tabla de coordenadas planas y geográficas de delimitación polígono urbano Punta del Agua**

<b>id2</b>	<b>X planas</b>	<b>Y planas</b>	<b>X geográficas</b>	<b>Y geográficas</b>
1	2584228,9936	6069211,6237	-68,071420	-35,520660
2	2584221,4876	6069174,4206	-68,071500	-35,520990
3	2584221,1909	6069145,9125	-68,071500	-35,521250
4	2584223,7816	6069122,1257	-68,071470	-35,521470
5	2584301,5041	6069052,6977	-68,070610	-35,522080
6	2584367,8601	6069020,1341	-68,069870	-35,522370
7	2584452,6483	6068961,7654	-68,068930	-35,522890
8	2584538,2436	6068911,8641	-68,067980	-35,523330
9	2584613,0086	6068857,9306	-68,067150	-35,523810
10	2584649,9863	6068759,9107	-68,066730	-35,524690
11	2584660,6251	6068694,4983	-68,066610	-35,525280
12	2584669,2268	6068684,6678	-68,066510	-35,525370
13	2584688,6729	6068680,9300	-68,066300	-35,525400
14	2584701,3482	6068674,8433	-68,066160	-35,525460
15	2584713,4642	6068666,2356	-68,066020	-35,525530
16	2584734,5595	6068646,8503	-68,065790	-35,525710
17	2584747,7074	6068623,1243	-68,065640	-35,525920
18	2584756,3759	6068614,2910	-68,065550	-35,526000
19	2584796,2760	6068592,5067	-68,065100	-35,526190
20	2584809,3117	6068580,2186	-68,064960	-35,526300
21	2584840,0320	6068550,7270	-68,064620	-35,526560
22	2584862,0717	6068545,2304	-68,064370	-35,526610
23	2584888,5075	6068543,9929	-68,064080	-35,526620
24	2584910,7707	6068552,0072	-68,063840	-35,526540
25	2584937,4716	6068555,9668	-68,063540	-35,526510
26	2584956,7694	6068564,2440	-68,063330	-35,526430
27	2584989,9474	6068574,0745	-68,062970	-35,526340
28	2584996,4303	6068551,2044	-68,062890	-35,526540
29	2584998,5491	6068538,4389	-68,062870	-35,526660
30	2584996,7106	6068509,8233	-68,062890	-35,526920
31	2584983,8033	6068490,5151	-68,063030	-35,527090
32	2584961,6847	6068475,7694	-68,063270	-35,527230
33	2584934,6508	6068456,1083	-68,063560	-35,527410
34	2584895,3287	6068430,3032	-68,063990	-35,527640
35	2584865,8371	6068410,6422	-68,064320	-35,527820
36	2584835,1168	6068402,0405	-68,064660	-35,527900
37	2584803,9841	6068394,6933	-68,065000	-35,527970
38	2584782,1031	6068391,6250	-68,065240	-35,528000
39	2584752,4942	6068387,8436	-68,065560	-35,528040

40	2584734,8502	6068395,1201	-68,065760	-35,527970
41	2584718,0617	6068396,9009	-68,065950	-35,527960
42	2584701,5697	6068393,7295	-68,066130	-35,527990
43	2584675,2778	6068377,0619	-68,066410	-35,528140
44	2584664,3116	6068349,2015	-68,066530	-35,528390
45	2584652,0234	6068295,1336	-68,066660	-35,528880
46	2584644,6506	6068249,6675	-68,066740	-35,529290
47	2584634,1847	6068218,8444	-68,066850	-35,529570
48	2584605,3285	6068178,3963	-68,067170	-35,529940
49	2584579,5234	6068146,4471	-68,067450	-35,530230
50	2584551,2607	6068135,3878	-68,067760	-35,530330
51	2584470,9182	6068122,3220	-68,068640	-35,530450
52	2584425,7580	6068064,1165	-68,069130	-35,530980
53	2584373,4821	6067976,5530	-68,069700	-35,531780
54	2584259,7827	6067910,2412	-68,070950	-35,532380
55	2584108,9420	6067850,9995	-68,072600	-35,532930
56	2584019,5660	6067822,4073	-68,073590	-35,533200
57	2583887,5267	6067741,1628	-68,075030	-35,533940
58	2583725,1308	6067557,0144	-68,076800	-35,535610
59	2583416,7169	6067572,3245	-68,080210	-35,535500
60	2583326,5930	6067540,2726	-68,081200	-35,535800
61	2583310,3521	6067583,5988	-68,081380	-35,535410
62	2583290,2612	6067635,2603	-68,081610	-35,534940
63	2583287,2705	6067647,5096	-68,081640	-35,534830
64	2583287,0654	6067663,8432	-68,081650	-35,534690
65	2583289,8827	6067681,9553	-68,081620	-35,534520
66	2583440,6788	6067873,6199	-68,079970	-35,532780
67	2583448,2761	6067885,1953	-68,079890	-35,532680
68	2583450,2430	6067896,3834	-68,079870	-35,532580
69	2583447,1710	6067917,8876	-68,079910	-35,532380
70	2583443,5730	6067925,6336	-68,079950	-35,532310
71	2583440,8633	6067933,3810	-68,079980	-35,532240
72	2583461,3023	6067996,5318	-68,079760	-35,531670
73	2583487,4146	6068054,9004	-68,079480	-35,531150
74	2583496,0163	6068100,9810	-68,079390	-35,530730
75	2583495,4019	6068173,4810	-68,079400	-35,530080
76	2583491,1011	6068189,4556	-68,079450	-35,529930
77	2583498,4740	6068255,8116	-68,079380	-35,529330
78	2583480,9716	6068296,5498	-68,079570	-35,528970
79	2583474,6684	6068317,7760	-68,079640	-35,528780
80	2583462,8383	6068338,7566	-68,079780	-35,528590
81	2583395,1623	6068347,8994	-68,080520	-35,528510
82	2583292,1376	6068367,1308	-68,081660	-35,528350
83	2583224,0185	6068373,5324	-68,082410	-35,528300
84	2583033,5523	6068399,8093	-68,084520	-35,528080
85	2582914,0092	6068424,3342	-68,085840	-35,527860
86	2582856,0399	6068434,4824	-68,086480	-35,527780
87	2582745,3135	6068446,5049	-68,087700	-35,527680
88	2582644,2208	6068457,6836	-68,088810	-35,527590
89	2582539,6507	6068462,6330	-68,089970	-35,527550
90	2582530,0146	6068510,0226	-68,090080	-35,527120

91	2582523,5634	6068528,4548	-68,090150	-35,526960
92	2582512,1968	6068553,6455	-68,090280	-35,526730
93	2582485,7773	6068626,4527	-68,090580	-35,526080
94	2582435,3959	6068802,1732	-68,091150	-35,524500
95	2582425,2379	6068829,2330	-68,091270	-35,524260
96	2582409,6319	6068869,9191	-68,091440	-35,523890
97	2582445,1316	6068887,5654	-68,091050	-35,523730
98	2582520,8037	6068892,5303	-68,090220	-35,523680
99	2582572,6161	6068896,8809	-68,089650	-35,523630
100	2582728,2460	6068909,5247	-68,087930	-35,523510
101	2582849,1689	6068925,4893	-68,086600	-35,523350
102	2582929,8917	6068934,8468	-68,085710	-35,523260
103	2582981,7606	6068942,7339	-68,085140	-35,523190
104	2583020,2939	6068947,6030	-68,084720	-35,523140
105	2583018,9482	6069007,5813	-68,084740	-35,522600
106	2583052,7215	6069013,3756	-68,084370	-35,522540
107	2583072,1776	6069018,1064	-68,084150	-35,522500
108	2583098,7916	6069036,8563	-68,083860	-35,522330
109	2583129,6147	6069057,3980	-68,083520	-35,522140
110	2583400,1688	6069072,3587	-68,080540	-35,521980
111	2583521,2070	6069079,1172	-68,079210	-35,521910
112	2583833,6331	6069087,1045	-68,075770	-35,521810
113	2583873,5695	6069090,7909	-68,075330	-35,521780
114	2583900,6035	6069103,6935	-68,075030	-35,521660
115	2583927,4354	6069123,1990	-68,074740	-35,521480
116	2583950,2887	6069150,2553	-68,074490	-35,521240
117	2583972,5545	6069184,6321	-68,074250	-35,520920
118	2583993,9934	6069211,4297	-68,074010	-35,520680
119	2584021,0273	6069228,4182	-68,073720	-35,520520
120	2584046,8324	6069233,3334	-68,073430	-35,520480
121	2584167,2562	6069207,5283	-68,072100	-35,520700
122	2584194,9387	6069207,7932	-68,071800	-35,520700