



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La situación de irregularidad en el manejo de las tierras públicas en la provincia de Río Negro resulta preocupante desde hace largo tiempo, conformándose un escenario complejo mediante la presencia de grandes sociedades anónimas, inversores inmobiliarios inescrupulosos y empresas con intereses especulativos que han concentrado miles de hectáreas de tierra con bosques, con acceso a nacientes de agua dulce, en zonas de Seguridad de Frontera, sin que mediara para ello el suficiente y adecuado control por parte del Estado, sino que por el contrario, éstos privados se vieron beneficiados de la pasividad del control y manejo estatal.

La Ley Provincial Q n° 279 Régimen de Tierras Fiscales de la Provincia de Río Negro sostiene como principio fundamental en su artículo 2° el concepto de que "la tierra es un instrumento de producción, considerada en función social, para alcanzar los siguientes fines: a) La integración y armónico desarrollo de la Provincia, en lo económico, político y social; b) Que la tierra sea de propiedad del hombre que la trabaja, siendo asimismo base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar y garantía de su libertad y dignidad...".

No cabe duda que durante estos años se ha producido un perjuicio al patrimonio público provincial, en contraposición al dictado de la norma. Tierras de incalculable valor en zonas de fronteras, áreas naturales protegidas con nacientes de ríos, glaciares y una importante biodiversidad, han pasado del dominio público al privado, es decir, a manos de empresarios con un importante poder económico, vulnerando el espíritu de la legislación vigente. Por medio de maniobras no tan complejas, se ha producido la triangulación de operaciones para que finalmente, las tierras pasen a manos de grandes inversores escudados detrás del anonimato de una Sociedad Anónima, frecuentemente de origen extranjero, pero siempre con socios locales y, sobre todo, con laxos controles por parte de los funcionarios estatales.

El denominado "CASO MINDLIN" es uno de los más sonados e involucra tres predios fiscales que fueron asignados a un mismo titular, violando por completo la legislación vigente, tratándose de tierras que fueron del Estado rionegrino en una zona rural y que suman alrededor de 20.000 hectáreas cercanas a la localidad de El Bolsón.

La operación constituyó una clara triangulación, dado que los tres predios fueron escriturados a favor de Mindlin en escrituras sucesivas, el mismo día y en el mismo registro notarial. El Estado no hizo uso de su derecho



Legislatura de la Provincia de Río Negro

de preferencia establecido por ley. A su vez, lejos de la aplicación de los principios de la Ley Q 279, se delataron claramente las pretensiones especulativas de los privados en dichas operaciones, pues ni bien se escrituraron dichas tierras, comenzaron los pedidos de aquéllos para poder venderlas. Aquí se trató de una adjudicación directa a favor de Damián Mindlin, hermano de Marcos, directivo del grupo empresarial Patagonia Energía. En el 2010, la Dirección de Tierras y Colonias de Río Negro dispuso la adjudicación de un campo de 700 hectáreas a favor de Damián Mindlin, situado en cercanías de la localidad de El Manso, dentro de la zona de seguridad de fronteras y lindera con la estancia Lago Escondido. Ese mismo año se concretó la escritura definitiva. Dicho proceder demuestra el vicio en la finalidad del acto, y por lo tanto su nulidad absoluta e insanable.

A su vez, la cantidad de tierras que originalmente poseía la empresa Hidden Lake S.A. fue incrementándose en la medida que nuevas operaciones inmobiliarias permitieron su expansión. Según la denuncia del entonces legislador Luis Bardeggia durante febrero de 2006, el gobierno provincial adjudicó un predio rural de 329 hectáreas al presidente de la Empresa Forestal Rionegrina (Emfor S.A.), José Luis Martínez Pérez. El 27 de diciembre del mismo año, a través de un boleto de compraventa, la propiedad fue transferida a Nicolás Bernardo Van Ditmar. En dicho contrato se especificó que Van Ditmar realizaba la operación "por gestión de negocios y con dinero de y para Hidden Lake". Desde la primera operación, sólo transcurrieron 10 meses, lo cual ya se encontraba expresamente prohibido por ley. Una operación similar y con los mismos operadores se había realizado con otro predio de 247 hectáreas en el año 1997.

Recordemos que durante el año 2012, el Defensor del Pueblo de la Nación, señaló en un informe la existencia de "maniobras" por parte de Hidden Lake S.A. para permitir al magnate Joseph Lewis quedarse con las tierras ubicadas en zonas de seguridad de frontera. El informe consigna también irregularidades en el proceso de adquisición de dichas tierras, así como una total ausencia de controles estatales sobre la documentación presentada, lo que derivó en la adquisición de más de 11.000 hectáreas, en dos operaciones.

El mismo José Luis Martínez Pérez, abogado y apoderado de Hidden Lake S.A., titular de la empresa estatal Enfor S.A., adquirió de la provincia de Río Negro en 2008 la empresa Forestal y Ganadera San Tadeo SRL -a través del intermediario Fernando Valenzuela, que integra el mismo estudio de abogados que Martínez Pérez- la titularidad de dos predios: uno por 4.526 hectáreas, donde se abonó apenas la suma de \$ 36.- (pesos treinta y seis) la hectárea, y otro por 5.598 hectáreas a \$ 27.- (pesos veintisiete) la hectárea.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Luego de pocos meses de realizada la primera operación, las más de 10.000 hectáreas fueron transferidas a la doctora Ana María Trianes, cónyuge del doctor Martínez Pérez y socia en su estudio en otra evidente triangulación.

Estos procedimientos irregulares y dudosos, se encuentran en investigación en el fuero penal, donde se estudia la participación de todos los intervinientes. Sin perjuicio de ello, resulta imperioso que el Estado actúe de manera urgente en la faz administrativa.

En tal sentido, resulta imperiosa la intervención de la Fiscalía de Estado provincial a los fines de reintegrar a la Provincia de Río Negro las tierras fiscales indebidamente adjudicadas y vendidas a particulares.

Vale acotar que la Ley 4584 (histórica) originada en un proyecto de autoría de la legisladora Odarda, modifica algunos artículos de la Ley Q n° 279 con el fin de evitar la acelerada extranjerización de las tierras fiscales en Río Negro y proteger de forma más precisa aquéllas que se encuentran en las zonas de seguridad de frontera, en un todo de acuerdo con el artículo 42 de la Ley n° 23554 de Defensa Nacional que declara de conveniencia nacional "...que los bienes ubicados en la zona de seguridad pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos o la que en el futuro se dicte".

Tal como ya lo estableciéramos en la Ley 4874, antecedente inmediato de la presente en que la Legislatura dispusiera la nulidad de la operación de venta de 24.648 hectáreas en la Meseta de Somuncura, debe respetarse a rajatabla el principio establecido por la Ley Provincial Q n° 279 Régimen de Tierras Fiscales de la Provincia de Río Negro, donde en su artículo 1° establece que: "la Provincia de Río Negro ratifica, en ejercicio de su autonomía, la titularidad del dominio sobre las tierras fiscales existentes en su ámbito territorial, en el estado en que se encuentren, para lo cual ejercita la plenitud de sus atribuciones administrativas sobre las tierras de su dominio existentes en su jurisdicción territorial".

A su vez, el mentado cuerpo legal prevé ciertos mecanismos para la entrega de tierras de dominio público provincial a los ocupantes que cumplan con las características y requisitos allí establecidos. Entre ellos se encuentra regulada en la Sección Tercera: la venta de las tierras a través del instituto legal de la "adjudicación en venta". Claro está, el procedimiento administrativo mediante el cual tramitan dichos mecanismos de entrega de tierras de dominio público debe, necesariamente adecuarse al espíritu pregonado por la Constitución Provincial en su artículo 75: "La Provincia considera la tierra como instrumento de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

producción que debe estar en manos de quien la trabaja, evitando la especulación, el desarraigo y la concentración de la propiedad...". Este es el principio rector con el cual debe interpretarse el régimen legal de tierras fiscales que ha sido recogido por el legislador a la hora de sancionar la Ley Q n° 279 cuyo artículo 2° reza: "Para la interpretación y aplicación de esta Ley, se establece como principio fundamental el concepto de que la tierra es un instrumento de producción, considerada en función social ...".

Por ello el Estado no puede quedar impávido ante los hechos acaecidos, aguardando únicamente un pronunciamiento judicial, cuya dilatación tornaría en abstracta la voluntad del constituyente a la hora de imprimirle un fuerte carácter social y productivo al Régimen Legal de tierras fiscales que esta Legislatura no puede ni debe soslayar. En un sistema republicano de gobierno como el nuestro, la división de poderes viene a contrarrestar las facultades propias y excesos en el que cada poder podría incurrir. El Estado posee las herramientas para subsanar los perjuicios sufridos, y ésta ley viene a poner remedio a ello.

Es así que si el Poder Ejecutivo Provincial, sea a través de sus organismos descentralizados o autárquicos, se excede en sus facultades a través del dictado de actos administrativos, -como ocurre en el presente caso-, que funciona bajo su órbita, la Legislatura tiene facultades y competencia suficiente para enderezar dichos actos e imprimirle un tinte de reparación social frente a las nulidades claras y manifiestas de los actos de disposición dictados por el organismo encargado de aplicar el Régimen Legal de Tierras, por la clara contradicción al espíritu de la norma, y los vicios en la finalidad y procedimiento de dichos actos, así como la desviación de poder originada con su dictado.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado a su vez que las excepciones a la regla de la estabilidad del acto regular, previstas en el artículo 18 de la Ley n° 19549 -entre ellas, el conocimiento del vicio por el interesado- son igualmente aplicables al supuesto de los actos irregulares ya que, de lo contrario, el acto nulo de nulidad absoluta tendría mayor estabilidad que el regular, lo que no es ni razonable ni valioso; una inteligencia literal y aislada de esas normas llevaría a concluir que habría más rigor para revocar un acto nulo que uno regular, cuya situación es considerada menos grave por la Ley (Fallos 321:169).

El Alto Tribunal ha indicado también -y por ende constituye una obligación que debe observar la propia Administración- que la revocación en sede administrativa de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

los actos nulos de nulidad absoluta tiene suficiente justificación en la necesidad de restablecer, sin dilaciones, la juridicidad comprometida por ese tipo de actos que, por esa razón, carecen de la estabilidad propia de los actos regulares y no pueden válidamente generar derechos subjetivos frente al orden público y a la necesidad de vigencia de la legalidad (Fallos 314:322 y 310:1045).

Corresponde en este punto hacer valer el antecedente más directo con que cuenta esta Legislatura, la que a través del dictado de la ley 4874 ha establecido con total contundencia en un caso similar que: "La gravedad de los vicios, puesta de manifiesto, conlleva que la declaración de nulidad produzca efectos retroactivos y por consiguiente alcance a todos los actos que se hayan otorgado como consecuencia y en cumplimiento de los fines de los actos administrativos que aquí se revoca, toda vez que los mismos se han sustentado en un antecedente nulo".

"Por tanto, de acuerdo a los antecedentes anteriormente expuestos y toda vez que se encuentra en juego el principio de legalidad y el orden público involucrado debe, sin más trámite, disponerse la nulidad absoluta e insanable de los actos administrativos adjudicantes a través de esta Legislatura, siendo el órgano en donde se resuelven democráticamente y mediante una reflexión colectiva algunos de los desacuerdos más profundos que pueden existir en el seno de la sociedad. Es la propia Constitución la que le otorgó al Poder Legislativo esta delicada función porque es precisamente allí en donde se encuentran políticamente representadas a través de sus integrantes -al menos en un modo más directo que en otros órganos- las distintas voces, intereses y perspectivas presentes en la sociedad".

Geográficamente Pampa de Ludden es un espacio de una gran fragilidad ambiental, debido a una divisoria de aguas que forma arroyos en las grandes nevadas, siendo aprovechados por los productores de Mallín Ahogado. Nos introducimos en este lugar porque estamos nuevamente ante un caso inmobiliario que involucra al sector alto del Paraje Mallín Ahogado, al pie del Cerro Perito Moreno, propuesto por la Concesionaria Laderas, tema que viene desde el 2011 y que ha provocado duros planteos por parte de grupos ambientalistas, sociales y políticos.

La Provincia, en el año 2000 donó al Club Andino 606 hectáreas, para que éste realice obras de servicios para la atención de los usuarios del Cerro Perito Moreno.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

En el año 2005 se celebró un Acta Acuerdo entre el Club y el Gobernador de la Provincia por el cual se autorizó al Club a interesar a privados en invertir. En el año 2010 se crea mediante Ley Provincial T n° 4335, el ENDIPEM, que está integrado por un Directorio compuesto por cuatro (4) miembros; dos (2) en representación de la Provincia de Río Negro, designados por el Poder Ejecutivo Provincial; un (1) miembro en representación del Municipio de El Bolsón, designado por el Poder Ejecutivo Municipal y un (1) miembro designado por y en representación Club Andino Piltriquitrón. Este último será su Presidente. A principios del año 2011, se otorgó la concesión del Centro de Esquí a la empresa Laderas del Paralelo 42 S.A.

El Contrato de Obra Pública celebrado entre la Empresa y el ENDIPEM, obliga a la empresa a invertir en el Cerro, a hacer pistas y colocar una aerosilla séxtuple, realizando una construcción para el ENDIPEM. En el contrato se eximio a la empresa de realizar la pequeña Villa turística de servicios pactada según un acuerdo del año 2005, donde se ordenaba que ésta se instale en las 606 hectáreas donadas a tales fines. El ENDIPEM se permitió omitir en el contrato imponer esa obligación a la empresa, como también se permite a la empresa que al término de la concesión de 20 años, puedan llevarse las aerosillas que hayan colocado o el Ente comprarlas. Lo usual es que este tipo de inversiones queden para el conjunto sin cobro alguno. Pero en este caso, se llevan las aerosillas o hay que pagárselas.

Estos maravillosos empresarios ganaron la licitación con la empresa Laderas del Paralelo 42 S.A. con un capital inicial integrado de \$ 3.000. La imaginación no les alcanzó a los miembros del ENDIPEM para comprender que poco podría pagar esta empresa. Ni pensar en los 150 mil dólares de desembolso que tenían que pagar en 10 días y que NUNCA terminaron de pagar. Otro tanto pasó con el sellado del contrato: recién en el año 2012, luego de una temporada de trabajo sin habilitación comercial y con ingresos, suscribieron un Plan de Pago en 36 cuotas en Rentas. Siempre según los datos recabados, al Municipio nunca le pagaron la habilitación comercial que por presión de la Asamblea finalmente consiguieron en forma provisoria en el 2012. Deben 70 mil pesos de habilitación comercial y no han pagado nunca las tasas retributivas de servicios que pagan todos los comerciantes.

Respecto al personal, el Sindicato de Comercio solicitó entonces una inspección que resultó en una infracción de la Secretaría de Trabajo, cuya multa sugerida está a resolver en Viedma y que sería de alrededor de 20.000 pesos.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Para pistas, y picadas varias, cortaron bosque nativo de lengas y ñire desde el año 2011 y hasta febrero del 2012, Sin Plan de Manejo Previo como tiene que hacer cualquier emprendimiento, habiéndose evaporado la madera resultante, que según los datos proporcionados por el Servicio Forestal Andino rondan los 2 millones de pesos. La Asamblea requirió actuaciones, las que están en trámite y sin resolver por las autoridades provinciales.

En el año 2011, se autoriza el loteo por parte del Intendente municipal y como por el Deliberante local como debió haber sido, y sin cumplir con los pasos del Código Ambiental Municipal por Resolución 086/11 por lo que la entonces concejal Hube efectuó denuncia penal por incumplimiento de deberes de funcionario público.

En el año 2012, y ante las reiteradas publicidades de venta de lotes, la doctora Hube requirió se investigara la presunta comisión del delito de estafa en grado de tentativa, lo que se estaría investigando en el Juzgado de Instrucción 2 de Bariloche, siendo el Fiscal el doctor Fernández.

En el año 2013, ante la evidente distorsión que el ENDIPEM efectuó del mandato concreto del acuerdo del año 2005 y la Ley 4335, vecinos de la Asamblea denuncian el hecho solicitando se investigara. También esta Causa estaría en el Juzgado 4 de Bariloche en Causa "CALVIÑO, José - DEL AGUA, Viviana s/Incumplimiento de deberes de funcionario público"

En noviembre del 2011 se inician los autos "Ronco, Jorge y Otros s/MANDAMUS" Expte. n° 26.565 del Superior Tribunal de Justicia donde en septiembre del 2012 se dicta una Medida Cautelar paralizando todos los tramites de las dos empresas que pretendían realizar el proyecto, la del Cerro -Laderas del Paralelo 42 S.A. y la inmobiliaria Laderas del Perito Moreno S.A.

No obstante, la Secretaría de Ambiente, por petición del Concejo Deliberante con el voto de cinco concejales: Sanna, Tejeiro, Tornero, Tormann y García, llama a Audiencias Públicas: a) para el Plan de Manejo del Bosque Nativo ya que se preveía talar una importante superficie y b) para el Proyecto de las empresas que incluía el cerro más una urbanización por fuera de las 606 hectáreas donadas a esos fines. Porque aquí hay que diferenciar: 1) el Contrato de concesión para la explotación del esquí en el Cerro, contrato que está vigente, 2) de las pretensiones de la empresa de realizar un negocio inmobiliario multimillonario: Declararon que compraron la hectárea a \$ 138 y promovieron la venta de UN lote en más de 28 mil dólares y como mínimo tendríamos cuatro



Legislatura de la Provincia de Río Negro

lotes por hectárea (hay lotes mucho más chicos) con lo cual compraron a 138 y venden a 1.000 pesos a \$ 6 el dólar (28 mil dls. x 4 = 60 mil dls.). Semejante negocio sólo es posible sobre la tierra que en el 2009 era pública, la Provincia se la vende a Mirta Soria y ésta se la vende en pocos meses a Mazza en comisión, (para la empresa Laderas del Cerro Perito Moreno S.A.) cuando la Ley 279 de Tierras prohíbe estas ventas especulativas y el cambio del uso del suelo.

En mayo del 2013 el Superior Tribunal de Justicia ordena la paralización de las Audiencias Públicas ante el no cumplimiento de la normativa municipal y la confusión del llamado indicando claramente el Tribunal que la Villa de Montaña debe ser dentro de las 606 has. cedidas por la Provincia a estos fines. Y levanta la medida de no innovar dictada, dando un plazo de 60 días a los vecinos para que interpongan acciones de nulidad de las actuaciones de la Secretaría de Ambiente.

Los argumentos que se dan para sostener a la Empresa son: a) la necesidad de mantener el trabajo b) el deseo del progreso c) lo linda que fue la temporada 2012.

A eso podemos decir. a) No hay peligro de pérdida de fuentes de trabajo, porque la empresa tiene el contrato de concesión vigente y es una obligación cumplirlo, con independencia de dónde obtenga el dinero. Esto es el riesgo empresario: si se presentó, ganó una licitación, debió tener los medios para su cumplimiento. b) el progreso es una ilusión a debatir, porque es el progreso el que nos lleva como civilización a que el 50% de los hombres y el 30% de las mujeres padezcan cáncer, que el agua sea cada vez más escasa, que la chatarra de todo tipo nos esté contaminando y que sólo los que más tengan puedan hacer una dieta sin componentes químicos que causan daños en la salud. El sitio en cuestión es un lugar especial conocido como "corredor de biodiversidad", es uno de los únicos lugares en el que el oeste puede conectarse con el este con la única barrera artificial de la ruta, donde huemules y otros animales pueden desplazarse sin inconvenientes. Además es una cabecera de aguas y retiene en Pampa de Ludden la nieve que va descongelándose y fluyendo por debajo de la superficie hacia lugares más bajos, produciendo agua para los vecinos de aguas abajo. Por último, la zona tiene triple protección: es parte de la Reserva de Biosfera de la UNESCO, es parte del ANPRALE (Área Natural Protegida Río Azul Lago Escondido) y es Área Natural Protegida del Código Ambiental NP6 llamada "Altas Cumbres de Mallín Ahogado" y no se puede urbanizar según las normas locales.

Así, nos preguntamos por qué dejar que una empresa privada se llene los bolsillos con grave riesgo del ambiente, con afectación segura a la provisión de agua de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Mallín Ahogado y sin consulta previa a los vecinos que tuvieron que ir informándose como pudieron. Sólo porque sostienen que no tienen plata para cumplir con un contrato en el que participaron sin que nadie los obligara. Hay muchos Centros de Esquí de propiedad del Estado (La Hoya en Chubut) o gerenciados por el personal (Beta Mahuida en Neuquén) o mediante empresas constituidas por los propios vecinos, como fue el caso del Cerro Bayo en sus inicios. Nada indica que lo que proponen sea lo más adecuado y lejos está de ser lo más aceptado socialmente. El geógrafo BONDEL así lo ha expresado y el contador CAPECE también se pronunció en el mismo sentido.

Es importante aclarar que cuando estas tierras fueron compradas a un descendiente de la familia Soria -originaria de este lugar-, presuntamente a través de un trámite que presentaba algunas irregularidades, esta situación fue denunciada por el legislador mandato cumplido y actual Diputado Nacional, Luis Bardeggia. No es el único caso, sino que hay otros como el de las 22.000 hectáreas de Somuncura recientemente restituidas.

Las tierras que la Provincia vendió a Mirta Soria son:

- a) 20 I H 3980 530 (324,83 has) subdivididas por Soria en dos fracciones:
 - b.1) 390 535
 - b.2) 400 522 que revende a Mazza.
- b) b) 20 I H 440 540 (1.174,54 has.) subdivididas por Soria en dos fracciones:
 - b.1) 425 550
 - b.2) 445 525 revendida a Mazza.

Una decisión histórica del intendente municipal Ricardo García, dejó sin efecto una medida de su antecesor Romera, quien le había dado viabilidad a la realización del loteo citado.

El edil se fundamentó en que dicha resolución "se encuentra viciada de nulidad por incumplir con el código Ambiental que establece para esa zona el Area Natural Protegida Cumbreñas del Mallín Ahogado", ya que "no se permiten construcciones habitacionales fijas". Asimismo, expresó que "la parcela no es parte del estudio considerado, atento a la inexistencia de la misma en el área establecida para el emprendimiento". Continúa diciendo que "las inclinaciones del terreno superan ampliamente lo establecido



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

en la ordenanza que prohíbe la subdivisión de parcelas en pendientes mayores al 25%" y "que el estudio de impacto ambiental no fue aprobado por dictamen del área, teniendo solamente un visado contrario a lo normado en la Carta Orgánica". Además manifestó que está de acuerdo en el desarrollo e inversiones en el centro de esquí, no así del loteo.

La comunidad de El Bolsón, las diferentes asociaciones ambientalistas, y todo el pueblo de Río Negro -por la gravedad que el caso conlleva- merecen que las tierras regresen al Fisco, y se le dé una finalidad de Reserva de Agua destinada a mantenerse como está, siendo un área de estudio del comportamiento de aguas subterráneas en la Cordillera.

Por ello:

Autor: Jorge Armando Ocampos.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Dispónese la nulidad absoluta e insanable de los actos administrativos de la Dirección de Tierras de la Provincia de los inmuebles: a) 20 I H 3980 530 (324,83 has) subdivididas en dos fracciones: a.1) 390 535; a.2) 400 522. b) 20 I H 440 540 (1.174,54 has.) subdivididas en dos fracciones: b.1) 425 550; b.2) 445 525 así como todos aquellos actos dictados en consecuencia por adolecer de igual nulidad.

Artículo 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Provincia de Río Negro, para que a través del organismo competente que estime corresponder, realice todos los actos conducentes a la toma de la posesión del inmueble identificado catastralmente como: a) 20 I H 3980 530 (324,83 has) subdivididas en dos fracciones: a.1) 390 535; a.2) 400 522. b) 20 I H 440 540 (1.174,54 has.) subdivididas en dos fracciones: b.1) 425 550; b.2) 445 525, así como todos aquellos inherentes a la regularización de la situación jurídica resultante de dicha medida.

Artículo 3°.- De forma.