



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**  
República Argentina

**Nota**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Dictamen Sectorial UGATIF - Proyecto “Centro Turístico Sustentable de Alta Montaña El Azufre”

**A:** Soledad Barros (SAYOT),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

**Dictamen Sectorial** Procedimiento MGIA NO-2023-02533538-GDEMZA-SAYOT

**Organismo:** UGATIF (Unidad de Gestión y Administración de Tierras Fiscales), Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

**Proyecto:** Manifestación General de Impacto Ambiental del Master Plan del proyecto “Centro Turístico Sustentable de Alta Montaña El Azufre”.

**1. Encuadre del Proyecto**

El proyecto de “Centro Turístico Sustentable de Alta Montaña El Azufre” presenta un Master Plan detallado con las actividades a realizarse en sus diversas etapas, el cual se encuentra en proceso de evaluación ambiental en el marco de la legislación ambiental vigente en la Provincia, categorizado como Manifestación General de Impacto Ambiental según la autoridad de aplicación, conforme a la Ley N° 5.961 y Dec. Reglamentario 2.109/94.

Ubicado en el departamento de Malargüe, Provincia de Mendoza, República Argentina, concretamente en el Campo denominado “Potreros de Cordillera”, el proyecto es un aprovechamiento turístico sustentable, que competirá a los organismos dictaminantes así como a la autoridad de aplicación, determinar su viabilidad ambiental, pero que se desarrolla en una zona de montaña con características geográficas propias de Alta Montaña, con la particularidad de poseer nieve en cantidad durante largos períodos del año, lo cual ya en muchos sectores de la zona andina esto no ocurre debido a las consecuencias de la evolución del proceso de cambio climático en todo el territorio de la Provincia.

Se hace énfasis en estas condiciones particulares desde el punto de vista geográfico, debido al marco legal al cual se circunscriben las tierras de dominio privado tanto de la Nación como de la Provincia de Mendoza, el cual se analizará luego en el presente dictamen.

El área de proyecto propiamente dicha se ubica en los Sectores 1, 3 y 8 del Campo Potrereros de Cordillera Norte, el cual fue asignado a la empresa El Azufre S.A., mediante Decreto N° 2.138/21 (BO del 07/01/2022) en los términos y con los alcances previstos en el convenio ratificado por Decreto N° 2.868/91 y según Plano de Mensura autorizado en el expediente EX-2019-01595996-GDEMZA-DGCAT\_ATM, que determina un polígono con una superficie de terreno de 12.455 Ha, 5.296,66 m<sup>2</sup>.

*Es importante destacar que el campo mencionado es de propiedad del Estado Nacional, es decir, que la traslación de dominio debe efectuarla este último, aún cuando haya otras normas, convenios, etc. como se analizará a continuación.*

## 1. Marco legal vigente y aplicable al caso

Es la Honorable Legislatura de la Provincia de Mendoza quien tiene la potestad de establecer el destino de los inmuebles de dominio del Estado Provincial, a menos que por **leyes específicas** se delegue esta potestad, con las limitaciones que se establezcan, al Poder Ejecutivo Provincial o a cualquier ente centralizado o descentralizado, o autárquico, para su administración, custodia, uso o venta, según los objetivos que en ese marco legal se establezcan.

Así, se ha producido a lo largo del tiempo un profuso marco legal vinculado a la disposición de tierras en la Provincia:

- Por un lado, se han determinado declaraciones de utilidad pública y sujeción a expropiación por leyes específicas debido, en general, a obras de infraestructura que requieren de una afectación determinada ya sea por seguridad o para uso y explotación por parte de la Provincia. Un ejemplo de ello es el Perilago de Potrerillos. En estos casos, la Provincia expropia tierras a los particulares para unos fines establecidos por Ley, en virtud del bien común.

- Por otro, se encuentran aquellas tierras de dominio privado del Estado Provincial, que por diversos motivos, han llegado a formar parte del mismo. Uno de estos motivos es el artículo 236 del Código Civil y Comercial de la Nación:

“ARTÍCULO 236.- Bienes del dominio privado del Estado. Pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales:

- a) los inmuebles que carecen de dueño;
- b) las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería;
- c) los lagos no navegables que carecen de dueño;
- d) las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros;
- e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.”

El mencionado artículo contiene la enumeración de aquellos bienes que posee el estado en su calidad de sujeto de derecho privado. Como ha sostenido la doctrina, la diferencia entre el dominio público y privado del estado radica en el distinto “régimen jurídico” aplicable a cada caso.

Por esto, es importante saber cuándo un bien queda sometido al régimen jurídico del dominio público ya que de él se derivan consecuencias tales como la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad de

dicho bien. En cambio, si el bien se encuentra sometido al dominio privado del Estado, el régimen aplicable será el de la propiedad privada con todas sus características ordinarias. Para que un bien quede sometido al régimen del dominio público, es menester que este se encuentre afectado al uso público por Ley.

- Así entonces, la Provincia administra tierras por diversos marcos legales, pero para el caso del dominio privado del Estado Provincial, el Poder Ejecutivo tiene competencias delegadas, en términos generales, por medio de la Ley N° 4.711, la cual rige desde el año 1982.

Otras leyes rigen sobre áreas especiales (Por ejemplo, la Ley N° 9.202 que se refiere a la Colonia Pehuenche en Malargüe) pero la Ley N° 4.711 fija los mecanismos de administración de la tierra al Poder Ejecutivo Provincial, estableciendo los siguientes objetivos:

“a) Extender la frontera agropecuaria mediante la incorporación de nuevas tierras al cultivo;

b) Privatizar la tierra pública que no se encuentre afectada a otros fines específicos y que sea susceptible de ser incluida en proyectos agropecuarios;

c) Afianzar los núcleos incipientes de población rural e impulsar la formación de otros nuevos, tanto de procedencia del país como del extranjero;

d) Racionalizar las explotaciones rurales;

e) Elevar el bienestar de los hombres de campo. La propiedad de la tierra colonizada en cumplimiento de esta ley queda sujeta a las limitaciones y restricciones que en ella se determinan.”

Es importante aclarar que en este marco legal quedan comprendidas, según su artículo 2:

“a) La actual tierra pública disponible de propiedad del Estado Provincial, comprendida en el Artículo 1, Inciso b);

b) La tierra que el Estado Provincial adquiriera por cualquier título a los fines de la aplicación de la presente Ley;

c) La tierra que por cualquier título pase a propiedad del Estado Provincial sin un fin específico determinado, susceptible de ser comprendida en el régimen de la presente ley.”

***Así, cabe aclarar entonces que el Campo Potreros de Cordillera es de propiedad del Estado Nacional, por haberlo expropiado conforme Decreto Nacional N° 3.892/67, y se encuentra todavía parte de él en posesión de la Provincia, la cual le fue otorgada y aceptada formalmente mediante Decreto Provincial N° 1.551/69 y N° 2.898/91.***

Las leyes provinciales mencionadas entonces no son aplicables al inmueble en cuestión, debido a que la Ley N° 4.711 requiere que las propiedades sean del dominio de la Provincia para su disposición y en además se destinen a dar cumplimiento a los objetivos de la misma.

- El campo Potreros de Cordillera posee además un régimen legal nacional, mediante las normas N° 18.875 (radicación y arraigo de pobladores en zonas rurales) y N° 21.900 (tierras fiscales en zona de frontera). Como se mencionó, el inmueble fue adquirido por la Nación por medio del Decreto Nacional N° 3.892/67 y la posesión por parte de la Provincia fue acordada mediante Decreto Provincial N° 1.551/69 y N° 2.898/91, previendo la asignación de parcelas a emprendimientos turísticos de pobladores argentinos radicados en la zona y que hayan realizado inversiones, sin mediar otro mecanismo administrativo que el establecido en estas normas, debido a que el objetivo fue priorizar y asignar las ocupaciones y explotaciones preexistentes.

- Con respecto a la aplicación de la Ley N° 6.086 de Arraigo de Puesteros de la Provincia de Mendoza, es

importante destacar que, como consta en expediente EX – 2020-03129390-GDEMZA-MGTYJ, los ocupantes de la zona fueron identificados en el año 1998 por nota de la Directora a cargo de Tierras Fiscales Provinciales y Comisionada de Áreas de Frontera de la Provincia de Mendoza, identificada con el N° MIV 8-420814 reconociendo 18 ocupantes legítimos en todo el campo. Dentro de la zona asignada a la firma solo se encontraban el Sr. Eduardo Cabus y el Sr. Oscar Antulio Policante, quienes por sí o mediante sus herederos, cedieron sus derechos mediante escritura pública a la firma El Azufre S.A.

De esta manera, el Azufre S.A. realiza mensura y la misma es visada por la Dirección Provincial de Catastro y numera al Plano como 19-4363. Al haber cedido sus derechos los ocupantes, no se informan otros en el proceso de realización de la mensura ni se informan conflictos por la posesión de los sectores señalados en dicho plano.

Se retoma aquí la consideración geográfica del campo en cuestión y de toda la zona, debido a que otras actividades productivas distintas a aquellas vinculadas con el turismo o el pastoreo de verano son de difícil concreción, debido a que gran parte del año toda la zona se encuentra cubierta de nieve y con un clima hostil, el cual no facilita que se lleven a cabo actividades económicas de otra índole. Se suma a esto la falta de infraestructura de todo tipo en el área, lo cual dificulta también la habitabilidad de forma permanente en el área de Potrerros de Cordillera e incluso el Valle Noble.

Por último, se trae a colación dictamen elaborado por Fiscalía de Estado, quien citando todos estos antecedentes y otros, determina que no existen objeciones jurídicas que puedan formularse al trámite de asignación que culmina con el Decreto N° 2.138/21.

Es así que habiendo los ocupantes originarios cedido sus derechos sobre la tierra al Azufre S.A., lo que ha realizado la Provincia de Mendoza es producir un marco legal y de ejecución, con la intención de promover el progreso del turismo y de la zona rural montañosa, conforme las leyes nacionales y el convenio con la Nación lo establecen, y en la medida que no ha contradicho la legislación provincial vigente, generando posibilidades de desarrollo de la zona, siempre manteniendo la exigencia de los estándares más avanzados de sustentabilidad ambiental.

Sin otro particular saluda atte.