

RESOLUCIÓN N° 0413
NEUQUÉN, 14 SEP 2026

VISTO:

El Expediente OE N° 10402-A-2025; y

CONSIDERANDO:

Que mediante presentación de fecha 23 de diciembre de 2025, la empresa ARIP S.A., CUIT N° 30-71677183-7, representada por sus letrados apoderados, interpuso recurso administrativo en los términos de los artículos 179°) y siguientes de la Ordenanza N° 1728, contra la Disposición N° 005/2025 de fecha 04 diciembre de 2025, emanada de la Subsecretaría de Tierras, en el marco de las actuaciones administrativas OE- N° 9389-M-2024;

Que la citada Disposición, agregada a fs. 220/222, en su artículo 1°) estableció que: *"Recházase el Reclamo Administrativo presentado en fecha 19 de noviembre de 2025 por ARIP S.A., CUIT N° 30-71677183-7, representados por sus apoderados Dra. María Noel Rodríguez y Dr. Sebastián Augusto Della Giustina, conforme a los fundamentos expresados en los considerandos";*

Que a los efectos del tratamiento del presente recurso, se tuvieron a la vista las actuaciones OE N° 9389-M-2024, y los antecedentes citados por la firma recurrente;

Que la Ordenanza N° 12914, estableció el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", a fin de fomentar la urbanización del sector Norte de la ciudad de Neuquén;

Que mediante el artículo 2°) de la Ordenanza N° 13142, el Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar en venta una fracción de terreno cuya superficie aproximada es de 37,5 hectáreas, ubicado en ese sector, a las empresas que se indicaron en el Anexo III, entre las que se encontraba ARIP S.A.;

Que en el artículo 3°) de la citada Ordenanza, que fue modificado por la Ordenanza N° 13272, estableció que: *"(...) el precio de venta del inmueble detallado en el artículo 1°) será el que fije el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén o en su defecto, se aplicará el artículo 13°), Inciso d) de la Ley Provincial N° 378, modificada por las Leyes Provinciales N° 2266 y 2596, Ordenanza de Adhesión N° 13247, que no podrá ser inferior al 75% del precio de venta establecido en el Artículo 2°) de la Ordenanza N° 12912";*


Dra. Mariana Julia
Coordinadora de Desarrollo y Asesoría
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno y Constitución
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

Que el artículo 5º) de la referida norma legal, autorizó luego al Órgano Ejecutivo Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las empresas, a suscribir con cada una de empresas el pertinente boleto de compraventa y a otorgar oportunamente la escritura traslativa de dominio;

Que con fecha 15 de septiembre de 2015, la recurrente suscribió el "Convenio con Empresa", cuya copia obra a fs. 22/23, en virtud de las disposiciones de las normas legales antes citadas, mediante el cual la Municipalidad de Neuquén entregó la tenencia del lote individualizado en los Anexos II y III de la Ordenanza N° 13142, modificada por las Ordenanzas N° 13272 y N° 14962, a la firma ARIP S.A. (entre otras allí particularizadas), comprometiéndose esta última a realizar, a su costo, la mensura del lote y la infraestructura interna de servicios de electricidad y de agua del lote que le corresponde;

Que en la cláusula sexta del citado convenio, se comprometieron además las partes, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones descriptas por parte de la Municipalidad, a suscribir el respectivo boleto de compraventa en el cual se establecería el precio de venta según lo dispuesto en la Ordenanza N° 13142 y su modificatoria Ordenanza N° 13272;

Que a fs. 02 del Expediente OE N° 9389-M-2024, obra solicitud presentada por la apoderada de la firma recurrente, mediante la cual solicitaron la regularización del lote de terreno cuya tenencia detentaba ARIP S.A., en virtud del "Convenio con Empresa" suscripto;

Que a fs. 165 del Expediente OE N° 9389-M-2024, el Tribunal de Tasaciones, informó que en su Reunión N° 473 celebrada el día 15 de octubre de 2025, por unanimidad, tasó como valor de la tierra, libre de mejoras del Lote 22, Sección I, Nomenclatura Catastral N° 09-21-101-7781-0000, con una superficie de ocho mil doscientos ocho metros cuadrados (8.208 m²), ubicado en el Distrito D3-1 en la suma de dólares estadounidenses setecientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete cotización dólar BNA vendedor (U\$S 734.757);

Que la referida tasación establecida por el Tribunal de Tasaciones de la provincia del Neuquén, fue notificada a la firma interesada mediante cédula agregada a fs. 166 del expediente OE N° 9389-M-2024, indicándose además en el cuerpo de la comunicación referida, que el precio será convertido a pesos al momento de su presentación, según la cotización del día establecida en el Banco de la Nación Argentina;

Que también se le informó que de acuerdo con las previsiones de la Ordenanza N° 14047, el precio de venta de tierras fiscales municipales establecido por el Tribunal de Tasaciones de la provincia del


Dra. Mariana Sagüel
Secretaría de Gobierno
Municipalidad de Neuquén

Neuquén, se actualizará aplicando el Índice de Precios al Consumidor provincial, dentro del término de dieciocho meses, a computarse una vez transcurridos tres meses, desde la fecha de determinación del valor por el organismo provincial;

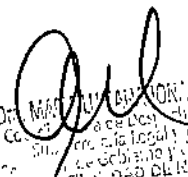
Que en virtud de todo lo expuesto anteriormente, se solicitó la presencia de los representantes de la firma ARIP S.A. a los efectos de avanzar con los trámites administrativos pertinentes, tendientes a formalizar el Boleto de Compraventa;

Que a fs. 168/214 se presentó ARIP S.A. nuevamente en las actuaciones antes referidas, por medio de sus apoderados, e interpuso recurso administrativo contra *"la declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa por el Subsecretario de Tierras obrante en la NOTIFICACIÓN de fecha 05/11/2025"*, solicitando la revocación de la misma, en tanto manifestó que mediante la notificación mencionada, la Municipalidad de Neuquén aceptó la tasación del inmueble emanada del Tribunal de Tasaciones provincial;

Que solicitó asimismo, se aplique a los efectos de determinar el precio de venta del inmueble objeto del "Convenio de Empresa", lo dispuesto por el artículo 3º) de la Ordenanza N° 13142, modificada por Ordenanza N° 13272, para lo cual hace una interpretación errónea y sin sustento legal alguno del artículo cuya aplicación solicita, en tanto, peticiona se determine el precio de venta del inmueble referido, conforme lo normado por el artículo 13º) inciso d) de la Ley Provincial N° 378, modificada por las Leyes N° 2.266 y 2.596, la cual es una fórmula subsidiaria sólo aplicable en ausencia de la Tasación del Tribunal de Tasaciones provincial;

Que afirmó que corresponde destacar la inversión que realizó ARIP S.A. en cumplimiento de lo establecido en las cláusulas tercera y cuarta del convenio de empresa firmado, y que tienen previsto una mayor inversión en la edificación de la industria en sí misma, así como la instalación de un galpón de grandes dimensiones;

Que adjuntó documentación obrante en el expediente OE- N° 9389-M-2024, consistente en memoria descriptiva de Calf, esquema de instalaciones asociadas doble terna 33/13.2Kw, acta acuerdo con RJ Ingeniería S.A., trece (13) facturas emitidas por Peña Rosales Omar Segundo, cinco (5) facturas emitidas por Codam S.A., cuatro (4) facturas emitidas por Apertura S.R.L., dos (2) facturas emitidas por el Fortin Construcciones S.R.L., una (1) factura emitida por AREF Luminotecnia S.R.L., una (1) factura emitida por FKE S.R.L., una (1) factura emitida por Equipos Patagónicos S.R.L., una (1) factura emitida por Caldentey Juan Alberto, una (1) factura emitida por Recupero Ramiro Ariel, una (1) factura emitida por Emprel S.R.L., una (1) factura emitida por Confluencia de Sarita Stekly, una (1) factura emitida por Corralón el Salva-Crams S.R.L., y una (1) factura emitida por BMK Soluciones eléctricas;


 Dra. María Victoria Sagui
 Abogada
 Colegiada N° 12345
 C.E. Neuquén

0413-26

Que mediante Disposición N° 005/2025, previa intervención de su servicio jurídico permanente, la Subsecretaría de Tierras rechazó el recurso administrativo interpuesto en fecha 19 de noviembre de 2025, por la empresa ARIP S.A., indicando en sus considerandos que la notificación cursada a la firma recurrente que es objeto de ataque, es la forma en que se comunican los actos administrativos a los interesados, en virtud de las disposiciones de la Ordenanza N° 1728 que rige el Procedimiento Administrativo Municipal, no conteniendo aquella vicio alguno, de acuerdo a la norma legal citada;

Que recalcó asimismo, que no es competencia del Órgano Ejecutivo Municipal determinar el precio de venta del inmueble, habiendo el Concejo Deliberante determinado en la Ordenanza respectiva, la forma y la oportunidad en que se fijaría el precio de los bienes, lo que corresponde sea a través de la tasación realizada por el Tribunal de Tasaciones de la provincia del Neuquén;

Que la Disposición N° 005/2025 fue notificada a la ARIP S.A. el día 16 de diciembre de 2025, habiendo la firma interpuesto recurso contra la citada norma en los términos del artículo 179°) y siguientes de la Ordenanza N° 1728, con fecha 23 de diciembre del mismo año, dando origen a las actuaciones OE N° 10402-A-2025, que se encuentran bajo análisis;

Que en su presentación, los apoderados de la firma reiteraron los antecedentes volcados en el primer remedio impugnatorio, y manifestaron que los fundamentos que el Tribunal de Tasaciones utiliza para arribar al precio de venta no constan en el expediente municipal, ni en el expediente electrónico del Tribunal de Tasaciones del cual se extrae el dictamen, afirmando que no existe motivación, lo que importaría un vicio que provocaría su nulidad conforme lo dispuesto por el artículo 67°) de la Ordenanza N° 1728, ya que la Municipalidad de Neuquén habría dictado un acto administrativo en su consecuencia, sin la adecuada aplicación de la normativa municipal específica;

Que manifestaron nuevamente, sin probanza alguna, que impugnaron el valor informado por el Tribunal de Tasaciones en su dictamen, así como la voluntad unilateral de la Municipalidad que, según indicaron erróneamente, habría aceptado el valor de venta en la notificación cursada a la firma, indicando que a su entender, ello constituiría un vicio grave;

Que expresaron que este Municipio no habría fundado por qué tomó la valuación del Tribunal de Tasaciones, en vez de usar el mecanismo en defecto establecido por el artículo 3°) de la Ordenanza N° 13142, modificado por la Ordenanza N° 13272, al cual adhiere la Ordenanza N° 13247, con el límite del 75% del precio de venta establecido en el artículo 2°) de la Ordenanza N° 12912;


Dra. María Elena Gómez Aguilar
Coordinadora de Políticas y Asesoría
Subsecretaría de Tierras y Asesoría
Secretaría de Gobierno y Coordinación
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

Que el citado artículo 3º) de la Ordenanza N° 13142, modificado por Ordenanza N° 13272, establece: *"El precio de venta del inmueble detallado en el Artículo 1º) será el que fije el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén o en su defecto, se aplicará el Artículo 13º), Inciso d) de la Ley Provincial N° 378, modificada por las Leyes Provinciales N° 2266 y 2596, Ordenanza de Adhesión N° 13247, que no podrá ser inferior al 75% del precio de venta establecido en el Artículo 2º) de la Ordenanza N° 12912."*

Que refirieron que el precio de venta establecido por el Tribunal de Tasaciones no se aplicaría en forma automática, sino que debe pasar por el filtro del espíritu de las leyes y ordenanzas que organizan y promueven la urbanización de la meseta, sin esclarecer ni probar cómo la aplicación de la tasación fijada por el Tribunal de Tasaciones provincial dispuesta por la Ordenanza N° 13142, sería contraria al referido espíritu de las leyes;

Que manifestaron finalmente que, según su apreciación, debía calcularse el valor de conformidad a lo dispuesto por el artículo 13º) inciso d) de la Ley Provincial N° 378 y el artículo 2º) de la Ordenanza N° 12912, es decir, a pesos treinta y cinco (\$ 35) el metro, y que ante la ausencia de un método de actualización del valor establecido en el artículo 2º) de la referida ordenanza, entendía que debía actualizarse en las mismas condiciones estipuladas para las valuaciones del Tribunal de Tasación, es decir, por Índice de Precios al Consumidor (IPC), según las prescripciones de la Ordenanza N° 14047;

Que expresaron nuevamente que la notificación de fecha 05 de noviembre de 2025, es una declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa del Subsecretario de Tierras, que padece de un vicio grave (falta de fundamentación), y que se aplica incorrectamente lo dispuesto por el artículo 3º) de la Ordenanza N° 13272, y por lo tanto, solicitaron que se la revoque;

Que tomó intervención la Dirección de Asesoría Legal de la Subsecretaría de Tierras mediante Dictamen N° 22/2026 y la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos mediante Dictamen N° 130/26, sugiriendo en ambos casos el rechazo del recurso interpuesto;

Que en este contexto, ingresando al análisis del recurso administrativo presentado, en el dictamen de competencia de la Dirección de Asesoría Legal, dependiente de la Subsecretaría de Tierras, se indicó que la notificación de fecha 05 de noviembre de 2025 efectuada por la Subsecretaría de Tierras en el marco de las actuaciones administrativas OE- N° 9389-M-2024, constituye un simple acto procedimental formal de comunicación realizado de conformidad con los artículos 53º), 145º), siguientes y concordantes de la Ordenanza de Procedimiento Administrativo - N° 1728-, y no un acto administrativo que acepte o rechace su contenido;

Que la notificación efectuada a la firma interesada, constituye una norma administrativa ordenatoria, es decir, que constituye

una directriz interna que organiza el funcionamiento, los tiempos y los pasos dentro de un expediente administrativo, siendo su finalidad, el desenvolvimiento de las actuaciones de manera ordenada y eficaz;

Que las referidas normas ordenatorias, no crean derechos ni obligaciones para los ciudadanos de forma directa, sino que guían a los agentes del Estado en el marco de un determinado procedimiento administrativo.

Que en el citado Dictamen N° 22/2026, se expresó además, que mediante dicha notificación, la Subsecretaría de Tierras puso en conocimiento de la recurrente la tasación efectuada por el Tribunal de Tasaciones de la provincia del Neuquén en la Reunión N° 473, celebrada el día 15 de octubre de 2025, en función de lo dispuesto por la Ordenanza N° 13142 y su modificatoria N° 13272, aplicables a la cuestión planteada, a los efectos de continuar con el procedimiento administrativo pertinente, tendiente a la suscripción del Boleto de Compraventa del inmueble oportunamente adjudicado;

Que posteriormente, la citada Dirección indicó que el acto procedimental formal de comunicación analizado fue emitido acorde a las prescripciones de los artículos 145°), 146°) y 151°) de la Ordenanza de Procedimiento Administrativo N° 1728, y que el mismo no posee vicio alguno a la luz de los artículos antes citados, y constituye un acto autónomo e independiente del contenido que se notifica, es decir, de la tasación realizada por el órgano competente al efecto, el Tribunal de Tasaciones de la provincia del Neuquén;

Que el artículo 145°) de la Ordenanza de Procedimiento Administrativo dispone: *"Deberán ser notificadas a la parte interesada por alguno de los medios previstos en el artículo 53°, y en la forma que en este Capítulo se señala: a) Las decisiones administrativas definitivas y las que, sin serlo, obstan a la prosecución de los trámites. b) Las que afecten derechos subjetivos públicos. c) Las que dispongan emplazamientos, citaciones, vistas o traslados. d) Las que se dicten con motivo o en ocasión de la prueba y las que dispongan de oficio la agregación de actuaciones. e) Todas las demás que la autoridad así dispusiera, teniendo en cuenta su naturaleza e importancia";*

Que posteriormente, el artículo 146°) del mismo plexo legal, regula el contenido de las cédulas y cartas documentos, las que *"(...) transcribirán íntegramente el acto y no sólo por parte resolutive. La transcripción se podrá reemplazar por la agregación de una copia íntegra y autenticada de la resolución, dejándose constancia en el cuerpo de la cédula o carta. (...)";*


 Dra. María Clara Rodríguez
 Coordinadora de Gestión y Asesoría
 Subsecretaría Legal y Técnica
 Secretaría de Gobierno y Coordinación
 go. NEUQUÉN

Que finalmente, el artículo 151°) de la Ordenanza N° 1728, ordena: *"La notificación se hará en el domicilio real o especial, según corresponda. El empleado designado a tal efecto llevará por duplicado una cédula en la que esté transcrita la resolución que deba notificarse. Deberá fechar y firmar la copia, entregándola a la persona a la cual deba notificar, o en su defecto, a otra de la casa, departamento u oficina o al encargado del edificio. En el original de la cédula, destinado a ser agregado al expediente, se dejará constancia del día, hora y lugar de la entrega, requiriendo la firma del notificado o de la persona que recibiera la cédula o dejando constancia que se negó a firmar cuando la cédula no fuera recibida personalmente por el destinatario, el oficial notificador deberá dejar constancia del documento de identidad de la persona que lo reciba y el vínculo o relación existente con el destinatario. Cuando no se encuentre la persona a notificar y ninguna otra quiera recibir la copia o se negaran a identificarse, la fijará en la puerta, la introducirá bajo la misma o en el lugar destinado a la correspondencia si lo hubiere, dejando constancia en el original de la cédula. La notificación surtirá efectos desde la fecha de entrega de la copia de la cédula que conste en el original. Si hubiere diferencia entre el original y la copia se estará a las constancias de la copia."*

Que por ello concluye la citada asesoría legal, que en el particular sólo resultaría recurrible la tasación emitida por el Tribunal de Tasaciones, y no la notificación cursada a la firma recurrente, en cuanto esta última es un acto autónomo de su contenido, y emitido sin vicios formales;

Que por lo expuesto, la referida Dirección afirmó que la impugnación administrativa de los extremos técnicos que determinaron el precio de venta del lote adjudicado, o su omisión en el dictamen del tribunal, corresponde efectuarla contra la propia tasación, y por ante el órgano competente al efecto según la normativa vigente, es decir, ante el Ministerio de Economía, Producción e Industria de la provincia del Neuquén - Tribunal de Tasaciones;

Que por otro lado, en relación al órgano competente para fijar el precio de venta y/o el mecanismo dispuesto por las normas legales vigentes aplicables al particular, la mencionada Dirección de Asesoría Legal determinó que de conformidad con el artículo 3°) de la Ordenanza N° 13142, modificada por la Ordenanza N° 13272, ineludible e indiscutiblemente aplicable a la situación de tratas, el precio de venta será el que fije el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén o en su defecto, se aplicará el artículo 13°) inciso d) de la Ley Provincial 378, a la que adhiere la Ordenanza 13247, con el límite del 75% del precio de venta establecido en el artículo 2°) de la Ordenanza N° 12912;

Que en este sentido, el órgano asesor de la Subsecretaría de Tierras, indicó que en función de la norma legal descripta, corresponde que el precio de venta lo fije como primera y principal


Dra. Patricia A. de Aguirre
Coordinadora de Asesoría Legal
Secretaría de Gobierno y Coordinación
Municipal - CIUDAD DE NEUQUÉN

alternativa el citado tribunal, y que solo en su defecto, es decir, en caso de ausencia de dicha tasación o imposibilidad del tribunal de emitir válidamente el dictamen, se aplicaría el mecanismo dispuesto como alternativa secundaria solicitado por la recurrente;

Que a iguales conclusiones llegó la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos en su dictamen, agregando además, que la expresión "en su defecto" que usa la norma, actúa como oración condicionante excluyente, puesto que se determina que el precio de venta del inmueble será el que fije el Tribunal de Tasaciones y *de no hacerlo (o en su defecto)*, se aplicará el artículo 13°) inciso d) de la Ley Provincial N° 378;

Que destaca la citada Dirección, que en las presentes actuaciones no existieron circunstancias que hayan generado la operatividad del mecanismo dispuesto en defecto de la tasación del Tribunal de Tasaciones de la provincia del Neuquén, toda vez que el citado organismo funciona plenamente en ejercicio de sus facultades y competencias legales vigentes, y en el caso en análisis, emitió válidamente su dictamen mediante Reunion N°473 celebrada el día 15 de octubre de 2025;

Que indicó también la Dirección de Asesoría Legal de la Subdirección de Tierras, que incluso la Ordenanza N° 13142, previo a su modificación por la Ordenanza N° 13272, determinaba en su artículo 3°) que el precio de venta sería el fijado por el Tribunal de Tasaciones de la provincia del Neuquén, sin contener un mecanismo ante la ausencia o imposibilidad del citado órgano de determinarlo, demostrando que la voluntad histórica del legislador siempre fue la fijación del precio de venta por el Tribunal de Tasaciones, y que la citada modificación de la norma solo respondió a crear una alternativa secundaria, cuya operatividad requiere la falta de tasación del mencionado organismo;

Que en virtud de lo hasta aquí expuesto, corresponde la emisión de la presente norma legal, rechazando el recurso presentado por la firma ARIP S.A.;

POR ELLO:

EI SECRETARIO DE GOBIERNO Y COORDINACIÓN

RESUELVE:

Artículo 1°): RECHÁZASE en todos sus términos el recurso administrativo ----- interpuesto por la firma ARIP S.A., C.U.I.T. N° 30-71677183-7, representada por sus letrados apoderados, contra la Disposición N° 005/2025 emanada del Subsecretario de Tierras, de conformidad con lo expuesto en los considerandos que forman parte integrante de la presente norma legal.


 Subsecretario de Asesoría Legal y Técnica
 Subsecretaría de Gobierno y Coordinación
 MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

0 4 1 3 - 2 6

Artículo 2º) NOTIFÍQUESE a través de la Subsecretaría de Tierras, lo
----- dispuesto en la presente norma legal a la firma interesada. .

Artículo 3º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la
----- Dirección Centro de Documentación e Información y,
oportunamente, archívese.

ES COPIA

FDO.) HURTADO


SECRETARÍA DE TIERRAS Y AGUAS
GOBIERNO DE NEUQUÉN
SECRETARÍA DE TIERRAS Y AGUAS
GOBIERNO DE NEUQUÉN
SECRETARÍA DE TIERRAS Y AGUAS
GOBIERNO DE NEUQUÉN