

RESOLUCION N° 383/2021
CRESPO (E.R.), 16 de Junio de 2021

VISTO:

El Expediente No. 1750/21 referido al inmueble sito en calle Micieslao Trembecki 421, del Parque Industrial de nuestra ciudad, Partida N° 252.766, Sup. 2488.50 m2, Registro N° 10.323, Parcela N° 44 y la circunstancia constatada por distintas aéreas del Municipio, quienes indican que en el predio de referencia, no se registra actividad, motivo por el cual corresponde resolver dicha situación; y lo dispuesto normativamente en la ORDENANZA N° 17/86, DECRETO REGLAMENTARIO N° 152/86, ORDENANZA N° 09/96 y ORDENANZA N° 38/13; y

CONSIDERANDO:

Que este Departamento Ejecutivo adhiere a los fundamentos del dictamen producido por la Asesora Legal y Técnica del Municipio, los que hace propios en su totalidad, reproduciéndose en los apartados siguientes, a fin de darle autosuficiencia al presente acto administrativo.

Que a fs.1 y 2, obra Expte. N° 0027/05 de fecha 10 de agosto de 2005 donde el Sr. Castellini Matías, realizó la solicitud de compra de 2 lotes contiguos, de 20 metros por 50 metros de superficie cada uno, ubicados en el área de asentamiento industrial de Crespo a los fines de producir productos cárnicos.

Que a fs. 3-10, obra agregada en fecha 8 de septiembre de 2005 la memoria descriptiva del proyecto a ejecutar y el croquis de obra.

Que a fs. 11, obra agregada Ordenanza N° 79/06 de fecha 02 de octubre de 2006, la cual dispuso la venta a favor de Matías CASTELLINI, DNI 29.502.346, de una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m2) lindando al Norte con el terreno propiedad de la Municipalidad de Crespo, al Sur Calle Pública Interna del Parque Industrial, al Este con el terreno propiedad del Sr. Nelson Omar EICHMANN, y el Oeste con Calle Pública Interna del Parque Industrial.

Que a fs. 12, obra el Decreto de promulgación N° 326/06, de fecha 09 de octubre de 2006.

Que a fs. 13 y 14, obra agregado Boleto de compra venta del inmueble del Área Asentamiento Industrial, en el cual las partes expresamente establecen la afectación del inmueble a la instalación de una Planta destinada a la Elaboración de Productos Cárnicos.

Que a fs. 15, obra agregado copia de DNI de Castellini.

Que a fs. 16, obra agregada constancia de cancelación del plan de pago otorgado al Señor Castellini Matías.

Que a fs. 17, obra agregada la notificación de fecha 28 de abril de 2008, por la cual se informó al Señor Castellini, la caducidad de la adjudicación del lote por el cual se celebró boleto de compra venta en fecha 30 de noviembre de 2006 debido al vencimiento de todos los plazos de ejecución de obra y conforme a lo establecido en el art. 11 inc. 2 de la Ord. 17/86 y el art. 26 del Decreto Reglamentario 152/86.

Que a fs. 18-21, obra incorporada la Escritura de compraventa a favor de Castellini, número Ciento Siete, de fecha 4 de julio de 2008 e inscripta en el Registro de la Propiedad bajo N° 20603.

Que en clausula complementaria, se establece expresamente que la afectación y destino del inmueble será la instalación de una Planta destinada a la Elaboración de Productos Cárnicos en un todo de conformidad con las Ordenanzas Municipales y sus correspondientes Decretos Reglamentarios sobre funcionamiento de establecimientos en el parque industrial; y se fija como condición resolutoria, dar cumplimiento al art. 11 de la Ord. 17/86 y sus reglamentaciones.

Que ello debe tenerse en cuenta como elemento indispensable al momento de resolver la situación actual del inmueble, puesto que no puede ser otro que la actividad industrial autorizada por la municipalidad de Crespo, la cual consistía en una Planta destinada a la Elaboración de Productos Cárnicos, ya que se trata de una ocupación originariamente estatuida por la Ordenanza 17/86 que regula hasta hoy todas las cuestiones relacionadas con el PARQUE INDSUTRIAL DE CRESPO, en especial las radicaciones, compra y venta de terrenos.

Que a fs. 22, obra agregada la notificación de fecha 9 de marzo de 2012 en la que se emplaza al Señor Castellini, desde el área de Producción, Desarrollo y Turismo, a presentar un informe detallado de la obra ejecutada hasta el momento. Según consta, en fecha 12 de marzo de 2012, el Señor Castellini se negó a firmar la recepción de la notificación.

Que a fs. 23-24, obra Expediente N° 0777/12 de fecha 11 de abril de 2012 –en original y en copia-, por el cual el Sr. Matías Castellini, informó al municipio que recibió un crédito provincial a través del cual iniciaría la ejecución de la obra en el terreno que le fuera adjudicado. Argumentó su demora en la construcción, en el retraso de otorgamiento de créditos solicitados a la Provincia de Entre Ríos y la crisis de la industria cárnica.

Que a fs. 25-26, obra agregada –en original y en copia- nota del Área de Producción, Desarrollo y Turismo de fecha 28 de junio de 2013, mediante la cual se solicita dictamen a la Asesoría Legal y Técnica sobre la factibilidad del recupero del terreno vendido por el municipio al Señor Castellini, argumentando que el mismo se

encuentra en estado de abandono y sin actividad productiva, siendo dicho lote requerido por otras empresas del Parque Industrial para realizar ampliación de sus plantas.

Que a fs. 27-28, obra agregado Expte. N° 677/2014 de fecha 31 de marzo de 2014, mediante el cual, el encargado del Área de Producción, Desarrollo y Turismo solicitó a la Asesoría Legal y Técnica, intervención legal a los efectos de recuperar el lote vendido por Ordenanza N° 79/06 al Sr. Matías Castellini, argumentando que se encuentran vencidos todos los plazos establecidos en el Art. 11 de la Ordenanza N° 17/86, el Art. N° 26 del Decreto Reglamentario N° 152/86 y el Anexo C de la Ordenanza N° 22/13.

Que a fs. 29-30, obra agregado dictamen de la Asesoría Legal y Técnica – en original y en copia- con fecha 26 de agosto de 2014, por medio del cual entiende que correspondería iniciar las acciones legales pertinentes, para el recupero del terreno en cuestión.

Que a fs. 31, obra agregada nota emitida por la Agencia de Desarrollo Local, con fecha 22 de marzo de 2016, por medio de la cual se solicitó al Sr. Matias Castellini, que en el plazo de una semana presente un informe detallado con la obra a realizar y los plazos de ejecución, además de una solicitud de prórroga para la ejecución del proyecto. Esta nota es recibida por el Sr. Castellini el día 23 de marzo de 2016.

Que a fs. 32-34, obra agregada nota emitida por la Coordinadora de la Agencia de Desarrollo Local, con fecha 29 de junio de 2018, por medio de la cual, se le solicitó a Matías Castellini que retire en un plazo de 30 días, los escombros y demás materiales acumulados dentro del predio del Parque Industrial de su propiedad. Asimismo, se le requirió presentar en un plazo de quince (15) días, en el Área de Residuos Peligrosos, la declaración jurada con la información de Datos de la Gestión de los Residuos y elementos de protección personal.

Que a fs. 35, obra agregada una nota firmada por el Sr. Matías Castellini con fecha 13 de julio de 2018, mediante la cual informó que los escombros y demás materiales acumulados en su predio en el Parque Industrial no fueron dejados por él y solicitó que el Municipio se comunique con la persona responsable para que retire dichos residuos.

Que a fs. 37, obra agregada solicitud de fecha 21 de julio de 2020 del Área de Parque Industrial al Área de Administración Fiscal y Tributaria para realizar la constatación del predio cuyo titular es Matías Castellini, ubicado en calle Micieslao Trembecki N° 421.

Que en el Acta Constatación con fecha 27 de julio se describió que el lugar se encuentra sin actividad industrial y el tinglado sin piso con solo la

estructura del techo y rodeado de malezas- Se adjuntan fotos al acta que constatan la descripción. – fs. 38-39-

Que a fs. 40-43, obra agregada con fecha 22 de octubre de 2020 una nueva solicitud de constatación dirigida a la Administración Fiscal y Tributaria. Se adjunta Acta de Constatación de fecha 30 de octubre de 2020, en la que se reiteran las condiciones edilicias mencionadas en la constatación del mes de julio y la inactividad industrial, incorporándose fotos que prueban dicha situación.

Que a fs. 44, obra Memorando firmado por el responsable de la Administración Fiscal y Tributaria fechado el 10 de noviembre de 2020, donde informó que Castellini, Matías, C.U.I.T. 20-29502346-6, se encuentra inscripto en Tasa de Higiene y Profilaxis desde el 01/09/2007 bajo inscripción N° 2.305 con la actividad Elaboración de Productos Alimenticios con domicilio comercial y fiscal en calle Avda. Belgrano 1891.

Que a fs. 45-46, obra agregado informe detallado del Área de Desarrollo Local y Producción, referido a los antecedentes e historial del predio en donde debería funcionar la Elaboración de Productos Cárnicos (embutidos).

Que a fs. 47 obra pedido de informe a la Administración Fiscal y Tributaria sobre el estado de situación de la Planta de Elaboración de productos cárnicos.

Que a fs. 48 obra agregado informe del Área de Administración Fiscal y Tributaria, en donde se comunicó que el inmueble sito en calle Micieslao Trembecki 421 PI, no posee deudas con el Municipio y que la Planta de Elaboración de Productos Cárnicos allí ubicada, no cuenta con inscripción y certificado de habilitación municipal para funcionar.

Que a fs. 49 obra agregado volante catastral del inmueble.

Que a fs. 50, obra nota de Asesoría Legal dirigida al Presidente Municipal, a los fines de informar que en el predio sito en calle Micieslao Trembecki 421 PI, donde debería funcionar una Planta de Elaboración de Productos Cárnicos, no se registra actividad.

Que a fs. 51-52, obra agregado Expte. 1750/2021 por medio del cual, el Presidente Municipal instruye a la Asesora Legal y Técnica, para que proceda a la recuperación del terreno inspeccionado por encontrarse en violación y/o falta de la normativa vigente en cuanto al funcionamiento del Parque Industrial.-

Que corresponde en principio establecer: **1) Si corresponde que la parcela siga teniendo un titular que no desarrolla la actividad para la cual le fuera adjudicada originalmente.** La respuesta es absolutamente negativa. No puede utilizarse la parcela adjudicada oportunamente a Matías Sebastián Castellini, para otro destino que no sea la Elaboración de Productos Cárnicos (embutidos).

2) En su caso, como debe procederse para la recuperación de la parcela, para ser adjudicada a un nuevo titular, que cumpla con las reglamentaciones vigentes. La Municipalidad debe declarar la caducidad de la adjudicación, por incumplimiento de las normas reglamentarias municipales explicitadas en las Ordenanzas 17/86 y 38/13, aplicables a cuestiones relacionadas con limitaciones al dominio privado en el interés público, por expresa remisión del artículo 1970 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto es claro y específico para el caso: ***“Normas administrativas. Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.”*** y subsecuentemente iniciar el proceso de recuperación del predio, al operarse la cláusula resolutoria contenida en la escritura traslativa de dominio a través de la aceptación de la normativa reglamentaria vigente al momento de la adjudicación expresada por la adjudicataria.-

Que previo a la declaración de caducidad, deberán procederse conforme los pasos indicados en la Ordenanza 38/13 (se transcribe los puntos aplicables al caso, del decreto):

“5.2. La Municipalidad de Crespo como propietaria del terreno que se afecta para la concreción del “Área Industrial Crespo”, actuará como Ente Administrador. 5.3. La Municipalidad de Crespo como propietaria de la tierra que se afecta de acuerdo a la Ordenanza Nº 17/86 y sus modificaciones para proveer a la ciudad de Crespo de un Área Industrial y un Área de Servicios a la Industria y en base a estudios realizados concretó la división del predio en dos zonas: a) AREA INDUSTRIAL . b) AREA DE SERVICIOS. 5.4. MODIFICACIONES. La zonificación del área podrá ser modificada a sugerencia del Área de Producción, Desarrollo y Turismo, fundada en la mejora del área y aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de Crespo. Cuando por razones fundadas se deba cambiar el objeto del Proyecto, este deberá, previo a su instalación, ser sometido a la aprobación de la “Comisión Municipal de Desarrollo”, quien con fundadas razones podrá oponérsele, pudiendo el adquirente recurrir al Honorable Concejo Deliberante, quien en función de informes del Área de Producción, Desarrollo y Turismo, se expedirá y su decisión será inapelable. Cualquier modificación a este reglamento debe ser pura y exclusivamente para Área Industrial y de Servicios. 5.5. REORGANIZACION O TRANSFERENCIA DE EMPRESAS. En caso que un establecimiento sea transferido de titular o reorganizado desde el punto de vista jurídico - institucional o técnico - económico, deberá preservarse la naturaleza y destino de la zona en la que fue inserta,

debiéndose notificar fehacientemente al Área de Producción, Desarrollo y Turismo de la Municipalidad de Crespo. La transferencia o reorganización de empresas debe realizarse cumplimentándose lo dispuesto por el presente reglamento interno y las ordenanzas vigentes. 6. ADMINISTRACION Y CONTROL DEL AREA. 6.1. FUNCION FISCALIZADORA La fiscalización del cumplimiento de lo dispuesto por el presente reglamento y las demás normas aplicables al tema, así como la conducción estratégica del AIC será ejercida por el Área de Producción, Desarrollo y Turismo de la Municipalidad de Crespo.

9. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO O TRANSGRESION .9.1. REGIMEN DE SANCIONES. Además de las sanciones previstas en la legislación provincial y municipal en vigencia al momento del hecho generador de responsabilidad, por incumplimiento de los plazos de instalación de las industrias y de las que establezca la asamblea de propietarios, se establecen las siguientes: **a. - Si se modificara el destino de la empresa sin autorización previa del Área de Producción, Desarrollo y Turismo, el ente fiscalizador podrá pedir la reversión del dominio y el cese inmediato de las actividades no autorizadas, b. - En caso de alteración de las relaciones de buena vecindad, el responsable de tales actos será pasible de las sanciones establecidas por el art. 2618 del Código Civil, c. - Cuando la empresa que gestiona un beneficio no de cumplimiento a solicitudes de documentación, informes, inspecciones u otras, se suspenderán los trámites de gestión de tales beneficios. También se podrá reducir total o parcialmente los beneficios otorgados, pudiendo afectar los porcentajes y/o montos y/o plazos cuando se dejen de cumplir los requisitos para su otorgamiento.**

9.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La aplicación de sanciones y la rehabilitación serán decididas por el Municipio de Crespo, con dictamen previo de la "Comisión Municipal de Desarrollo". Esta previsión no obsta la aplicación de sanciones por parte de las autoridades provinciales en lo que le compete. **9.3. PROCEDIMIENTO.** En todos los casos se requerirá intimación previa por medio fehaciente. La empresa tendrá quince días a partir de la notificación para regularizar la situación o presentar un plan de regularización. **9.4. PONDERACIÓN.** Las sanciones guardarán relación con la gravedad del incumplimiento o transgresión verificados. Los casos no previstos en este reglamento, serán resueltos por la "Comisión Municipal de Desarrollo", o en su defecto por el Departamento Ejecutivo Municipal, pudiendo ser apelada ante el Honorable Concejo Deliberante. "

Que como consecuencia de lo expuesto, deberá notificarse a Matías Sebastián Castellini, para que ejerzan la garantía de defensa en el procedimiento administrativo municipal, el cual se encuentra expuesto en la ley 7060 por adhesión

de la Ordenanza N° 21/87 y su modificatoria N° 25/16 y respondan a los requerimientos establecidos en el Reglamento del Parque Industrial de Crespo los puntos 9.1, 9.2 y 9.3.

Que la presente se dicta en uso de las facultades que la Constitución de Entre Ríos y la Ley 10.027, y sus modificatorias, otorga al Departamento Ejecutivo Municipal.

Por ello y en uso de sus facultades

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

RESUELVE:

Art.1º.- Declarase abierto el procedimiento destinado a operar la caducidad de la autorización para el funcionamiento de una planta de Elaboración de Productos Cárnicos (embutidos), en el Parque Industrial de Crespo, oportunamente acordada a Matías Sebastián Castellini, por Ordenanza N° 79/06, Decreto N° 326/06, Boleto de Compra Venta suscripto el 3 de Noviembre de 2006, y Escritura número Ciento Siete de fecha 5 de Julio de 2008, sobre el inmueble Partida Provincial 252766, Registro Municipal 10.323, de una Sup. 2.488,50 m2, Matricula 186457 con domicilio en Micieslao Trembecki N° 421 PI, por incumplimiento de la reglamentación vigente en la jurisdicción municipal de la ciudad de Crespo para uso y ocupación de inmuebles en el Parque industrial de Crespo, descripta en la ORDENANZA N° 17/86, DECRETO REGLAMENTARIO N° 152/86, ORDENANZA N° 09/96 y ORDENANZA N° 38/13, con fundamento en legal y de mérito en los considerandos precedentes.

Art.2º.- Establécese la aplicación de la normativa administrativa local en la ORDENANZA N° 17/86, DECRETO REGLAMENTARIO N° 152/86, ORDENANZA N° 09/96 y ORDENANZA N° 38/13; al presente procedimiento, en los términos indicados en el Art. 1.790 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art.3º.- Disponese, que el presente acto administrativo, representa el inicio del procedimiento de recuperación del predio descripto en el art. 1, para lo cual se notificará a la MATIAS SEBASTIAN CASTELLINI, mediante notificación notarial en el domicilio legal denunciado, para que ejerzan la garantía de defensa en el procedimiento administrativo municipal, el cual se encuentra expuesto en la ley 7060 por adhesión de la Ordenanza N° 21/87, motivo por

el cual el intimado tendrá QUINCE días a partir de la notificación para regularizar la situación o presentar un plan de regularización. Queda así mismo requerido el interesado, a los efectos de que en el mismo termino constituya un domicilio digital donde serán validas todas las notificaciones que den continuidad al procedimiento administrativo. La documentación de la que habrán de valerse, deberá ser remitida escaneada en formato PDF al correo electrónico asesorialegal@unicrespo.gob.ar, solicitando turno para la recepción material de los instrumentos probatorios propuestos.

Art.4º.- Forman parte de la presente como anexos, copias de la ORDENANZA N° 17/86, DECRETO REGLAMENTARIO N° 152/86, ORDENANZA N° 09/96 y ORDENANZA N° 38/13.

Art.5º.- Pásese copia de la presente Resolución a la Secretaría de Economía, Hacienda y Producción, Asesoría Legal y Técnica, a la Administración Fiscal y Tributaria, a la Dirección de Desarrollo Local y Producción, a Prensa, a Catastro, a sus efectos.

Art.6º.- Dispónese que la presente será refrendada por el Secretario de Economía, Hacienda y Producción.

Art.7º.- Comuníquese, publíquese, etc.