

RESOLUCION N° 379/2021
CRESPO (E.R.), 16 de Junio de 2021

VISTO:

El Expediente No. 1751/21 referido al inmueble sito en calle Alejandro Mohor 931, del Parque Industrial de nuestra ciudad, Plano N° 168.589, Partida N° 252.545, Sup. 998.10 m2, Registro N° 10.173, Parcela N° 41 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 No. 17/86, DECRETO REGLAMENTARIO No.152/86, ORDENANZA 09/96 y ORDENANZA No. 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 del Legajo obra Expediente. N° 430/06 de fecha 17 de abril de 2006 en donde **la empresa “Mueblería Dorrego”**, solicitó reserva de un lote como mínimo de una superficie de 1.000 metros cuadrados, destinado a desarrollar un proyecto de inversión de lustrado y lacado de muebles con la posibilidad futura de una fábrica de muebles.

Que según Expte. N° 628/06 de fecha 23 de mayo de 2006 se hizo la presentación adjunta del Proyecto de acuerdo a la solicitud de compra de fecha 17 de abril de 2006, reiterando nuevamente la necesidad de contar con una parcela mayor a 1.000 metro cuadrados. Se detallaron los rubros que la empresa explotaría, siendo el lustrado de muebles nuevos, mediante la aplicación de productos específicos de carpintería, el armado de muebles y fábrica de muebles. - fs. 2-4.

Que a fs. 5 obra agregada Ord. N° 75/06 de fecha 25 de septiembre de 2006, mediante la cual se dispuso la venta a favor de “MUEBLERIA DORREGO”, (SCHIMDT HILDA MARIA – BAYER NORBERTO JORGE SH) una fracción de terreno en el Área de Asentamiento Industrial de la Ciudad de Crespo ubicada en Ejido de Crespo, lindante al Norte con terreno propiedad de los Sres. Carlos J. Beisel, Claudio Beisel y Humberto C. Loza, al Sur con terreno propiedad de la Municipalidad de Crespo, al Este con propiedad del Sr. Nelson Omar Eichmann, y al Oeste con calle Pública Interna de Parque Industrial, con una dimensión de 20

metros de frente por 50 metros de fondo, lo que hace una superficie total de mil metros cuadrados (1.000m²).

Que a fs. 6 obra agregado Decreto N° 318/06 con fecha 28 de septiembre de 2006, a través del cual se promulgó la Ordenanza previamente mencionada.

Que a fs. 7-8 obra agregado boleto de compra venta con fecha 03 de noviembre de 2006, a favor del Sr. Norberto Jorge Bayer y la Sra. Hilda María Schmidt en calidad de integrantes de "MUEBLERIA DORREGO", (SCHIMDT HILDA MARIA – BAYER NORBERTO JORGE SH).

Que a fs. 9-10 obra copia de los documentos nacional de identidad del Sr. Bayer y la Sra. Schmidt.

Que a fs. 11, obra constancia de inscripción en AFIP.

Que a fs. 12 obra agregado el croquis de ubicación del anteproyecto de Construcción de Galpón Tinglado, con destino a acondicionamiento de muebles. Se detalla como superficie total del terreno 998,60 m² con una superficie a edificar de 200,00 m².

Que a fs. 13 se adjunta memorando firmado por el jefe de Rentas de fecha 16 de abril de 2007, donde se comunicó al Coordinador del Área de Producción y Desarrollo sobre la cancelación del plan de pago de seis (6) cuotas por la venta de una fracción de terreno en el Área de Asentamiento Industrial a la firma Mueblería Dorrego SH, dispuesta por Ord. N°75/06 de fecha 25 de septiembre de 2006 y el Decreto de promulgación N° 318/06 de fecha 28 de septiembre de 2006.

Que a fs. 14-16 se incorporó la escritura del terreno adquirido por el Sr. Bayer Norberto Jorge y la Sra. Schmidt Hilda María, de fecha 29 de abril de 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad bajo N° 19240.

Que en clausula complementaria, se establece expresamente que la afectación y destino del inmueble será la instalación de una planta destinado al lustrado y lacado de muebles 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 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 al lustrado y lacado de muebles, 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 INDUSTRIAL DE CRESPO, en especial las radicaciones, compra y venta de terrenos.-

Que a fs. 17 obra agregada notificación del responsable del Área de Producción y Desarrollo fechada el día 23 de marzo de 2010 y dirigida al Subdirector de Catastro, en la cual se informó que la firma "MUEBLERIA DORREGO" (SCHIMDT HILDA MARIA – BAYER NORBERTO JORGE SH) pasó a denominarse "MUEBLERIA DORREGO" (SCHIMDT Y BAYER SRL).

Que a fs. 18-27 obra el contrato social de la nueva denominación de la firma.

Que a fs. 28 obra constancia de inscripción en AFIP, bajo la nueva denominación "SCHMIDT Y BAYER SRL".

Que a fs. 29 se agrega la 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 de la firma radicada en calle Alejandro Mohor 931 del Parque Industrial Crespo, titular de la firma Schmidt y Bayer SRL.

Que a fs 30-31 obra incorporada el Acta de Constatación con fecha 28 de julio de 2020 realizada por personal del Área de Inspecciones Generales de la Municipalidad de Crespo. En la misma, se dejó constancia de que en el predio existe un edificio destinado a depósito, sin observarse actividad industrial, el mismo se encuentra cerrado y limpio de malezas. Se reitera la existencia de la edificación insistiendo en la falta de actividad industrial. Se adjuntan fotos del predio.

Que a fs. 32-33 obra agregada una nueva solicitud por parte de la encargada del Área del Parque Industrial con fecha 22 de octubre de 2020 dirigida a la Administración Fiscal y Tributaria para la realización de un Acta de Constatación del predio de Schmidt y Bayer SRL planta de lustrado y lacado de muebles ubicado en Alejandro Mohor 931.

Que a fs. 34-35 se incorpora el acta de constatación con fecha de 30 de octubre de 2020 en la cual se informa que el predio se encuentra cerrado, sin actividad industrial ni operarios en el lugar. Se observa que el mismo se utiliza como depósito. Se acompañan fotos del estado del predio.

Que a fs. 36 obra memorándum firmado por el responsable de la Administración Fiscal y Tributaria de fecha 10 de noviembre de 2020, donde se informa que Schmidt y Bayer SRL – CUIT – N° 30-71096263-0 se encuentra inscripto en la Tasa de Higiene y profilaxis desde el 01/06/2009 bajo la inscripción N° 2.660 y habilitada con la actividad Venta al por menor de Muebles con domicilio comercial sito en calle Dorrego N° 1351. Dicha habilitación es la única que consta en los registros municipales, sin encontrarse alta de ninguna actividad industrial realizada en el Parque Industrial de Crespo.

Que a fs. 37-38, obra agregado informe detallado del Área de Desarrollo Local y Producción, referido a los antecedentes e historial del predio en donde debería funcionar la "MUEBLERIA DORREGO".

Que a fs. 39-40, obra agregado Expte. 1751/21 en donde se adjunta nota del Presidente Municipal en donde 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 a fs. 41 obra agregado volante catastral del inmueble.

Que a fs. 42 obra agregado informe del Área de Administración Fiscal y Tributaria, en donde se comunicó que el inmueble sito en calle Alejandro Mohor 931 PI, no posee deudas con el Municipio y que la planta de lacado y lustrado de muebles allí ubicada, no cuenta con inscripción y certificado de habilitación municipal para funcionar.

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 la firma **MUEBLERIA DORREGO (SCHMIDT Y BAYER SRL)**, para otro destino que no sea la planta de lustrado y lacado de muebles.

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 N° 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 la firma **MUEBLERIA DORREGO (SCHMIDT Y BAYER SRL)**, 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 lacado y lustrado de muebles en el Parque Industrial de Crespo, oportunamente acordada a la firma **MUEBLERIA DORREGO - SCHMIDT Y BAYER SRL (ex SCHMIDT HILDA MARIA – BAYER NORBERTO JORGE SH)**, por Ordenanza N° 75/06, Decreto N° 318/06, Boleto de Compra Venta suscripto el 3 de Noviembre de 2006, y Escritura número Sesenta y Seis de fecha 29 de

Abril de 2008, sobre el inmueble Partida Provincial N° 252.545, Plano de Mensura N° 168.589, Registro Municipal N° 10.173, de una Sup. de 998.10 m2, Matricula N° 186.005 con domicilio en Alejandro Mohor N° 931 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.- Dispónese, 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 firma MUEBLERIA DORREGO - SCHMIDT Y BAYER SRL, 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 los intimados tendrán QUINCE días a partir de la notificación para regularizar la situación o presentar un plan de regularización. Quedan así mismo requeridos los interesados, a los efectos de que en el mismo termino constituyan 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@municrespo.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.