



Municipalidad de Crespo

2024

Nota

Número:

Referencia: Decreto apertura de procedimiento administrativo Ballesteros Duilio

A: Maria Evangelina Schmidt (SEHP), Manuel Boretto (DDL#SEHP), Francisco Ferrer (CAJRH#SGDH), Silvina Elvira Muller (AAFT#SEHP), Pablo Gaston Ghirardi (FC#SEHP), Marta Noemi Karst (OC#SEHP),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

VISTO:

El legajo N° 88 perteneciente a DUILIO DARÍO BALLESTEROS, referido al inmueble sito en calle Alejandro Mohor N° 973 P.I., Partida Provincial N° 252181, Registro Municipal N° 9950, de una Superficie de 998,6 mts², que no registra actividad, motivo por el cual corresponde resolver dicha situación; de acuerdo a lo dispuesto normativamente en la ORDENANZA N° 17/86, DECRETO REGLAMENTARIO N° 152/86, ORDENANZA 09/96 y ORDENANZA N° 38/13; y

CONSIDERANDO:

Que este Departamento Ejecutivo adhiere a los fundamentos del dictamen producido por la Coordinación de Asuntos Jurídicos 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.1-2, obra información sobre el Legajo N° 88 donde constan datos de la Firma, del Inmueble y de su ubicación.

Que a fs. 3, obra volante catastral de la Provincia.

A fs. 4-5, obran agregados los antecedentes del inmueble. Boleto de compra venta Municipalidad de Crespo a favor de Beisel Carlos Javier, Beisel Carlos Fabricio y Loza, Humberto César.

A fs. 6-7, obra agregado cesión de Derechos sobre el inmueble en cuestión del Sr. Humberto Cesar Loza, a favor de Carlos Javier Beisel y Carlos Fabricio Beisel, fechado 25 de septiembre de 2006.

A fs. 8- 31, obra copia del expediente N° 2268/2021, por medio del cual el Sr. Ballesteros presentó formulario de radicación, donde declaró como actividad principal la Carpintería de Aluminio y acreditó el pago de tasas.

A fs. 32, obra constancia por medio de la cual se informó al Sr. Ballesteros que la comisión Municipal de Desarrollo autorizó que los Sres. Claudio y Javier Beisel procedan a la cesión del boleto de compra venta del inmueble sito en Alejandro Mohor N° 973 PI, a favor del Sr. Ballesteros, y asimismo, aprobó su proyecto de radicación.

A fs. 33-35, obra informe de estado de deuda del inmueble ut supra mencionado.

A fs. 36-37, obra agregado Expediente 2.704/2021 por medio del cual el Sr. Ballesteros informa que ya ha acreditado su condición de cesionario del lote en cuestión y solicita se dé continuidad al trámite administrativo para proceder a la escrituración.

A fs. 38, obra constancia de pago de deuda.

A fs. 39-40, obra agregada Ordenanza N° 52/2021 en copia con fecha 24 de septiembre de 2021, la cual autorizó a los Sres. Beisel, Claudio Fabricio y Beisel, Carlos Javier, a ceder el boleto de compraventa de la fracción de terreno de mil metros cuadrados (1.000 mts²) con las restricciones y límites al dominio impuestos por la Ord. N° 17/86 y sus modificatorias.

A fs. 41, obra agregado el Decreto N° 269/21 de promulgación de la Ordenanza N° 52/2021 con fecha 28 de septiembre de 2021.

A fs. 42-43, obra incorporado el Boleto de Compra Venta a favor de Duilio Darío Ballesteros, del inmueble ut supra mencionado. En la cláusula CUARTA, los cedentes subrogan al cesionario, colocándolo en el mismo lugar que tenían en el boleto cedido, asumiendo el cesionario desde este momento todas las obligaciones a cargo de los compradores en el boleto de compra venta de referencia, quien declaró conocer la totalidad de sus cláusulas, prestando conformidad al contenido de las mismas, en especial aceptó las condiciones estipuladas en la cláusula QUINTA, SEXTA, SEPTIMA Y OCTAVA del boleto cedido.

Que la cláusula QUINTA del boleto original, establece expresamente la afectación y destino que habrá de tener el inmueble, que será la instalación de una metalúrgica, en un todo en conformidad con las Ordenanzas Municipales y sus correspondientes decretos reglamentarios sobre funcionamiento de establecimientos en el Parque Industrial.

Ello, debe tenerse en cuenta como elemento indispensable al momento de resolver la situación actual del inmueble, puesto que el destino no puede ser otro que la actividad industrial autorizada por la municipalidad de Crespo, la cual consistía en una Metalúrgica: Carpintería de aluminio, ya que se trata de una ocupación originariamente estatuida por la Ordenanza N° 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.-

A fs. 44, obra notificación (fecha 06 de octubre de 2021) al Sr. Ballesteros de la Ordenanza N° 52/2021 y Decreto N° 269/2021.

A fs. 45-48, obra acta de constatación de actividad, de fecha 20 de octubre de 2021, en el domicilio Alejandro Mohor N° 973 PI. Se constató la fabricación de aberturas de aluminio en producción.

A fs. 49-51, obra acta de constatación de fecha 08 de marzo de 2023, de la cual surge que el predio se encuentra cerrado al momento de la inspección, encontrándose limpio y ordenado. No se pudo constatar la existencia de actividad industrial.

A fs. 52, obra acta de constatación de fecha 20 de febrero de 2024, de la cual surge que en el predio se observa actividad mínima de trabajos metalúrgicos, al momento de la inspección se encuentra personal, realizando tareas mínimas de reparaciones, habiendo un vehículo en el predio. El predio está en buenas condiciones.

A fs. 53, obra intimación realizada en fecha 27 de febrero 2024 al Sr. Ballesteros, a los fines de poner en funcionamiento la actividad para lo cual fue autorizada la adquisición del lote.

A fs. 54-57, obra detalle de deuda del inmueble sito en Alejandro Mohor N° 973 PI, por un total de pesos CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CINCO CON

26/100 (\$147.055,26) correspondiente a los periodos fiscales anuales 2022, 2023 y 2024 en concepto de Tasa General Inmobiliaria y por un total de pesos TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 31/100 (\$35.747,31) correspondiente a los periodos fiscales desde el quinto bimestre 2021 al segundo bimestre 2024 en concepto de Tasa de Obras Sanitarias, al día 30 de mayo de 2024.

A fs. 58, obra agregada instrucción del Presidente Municipal por medio de la cual solicita a la Coordinación de Asuntos Jurídicos 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.-

Por lo expuesto, la Coordinación de Asuntos Jurídicos, entiende que correspondería en principio establecer:

1) Si corresponde que la parcela siga teniendo un titular precario 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 Duilio Darío Ballesteros, para otro destino que no sea la puesta en marcha de una metalúrgica destinada a la carpintería metálica de aluminio.

2) En su caso, cómo 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 el boleto de compra venta 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, deberá 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, (...). “

Que como consecuencia de lo expuesto, deberá notificarse a Duilio Darío Ballesteros, para que ejerza 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 responda a los requerimientos establecidos en el Reglamento del Parque Industrial de Crespo los puntos 9.1, 9.2 y 9.3.-

Que el 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

DECRETA:

Art.1º.- Declarase abierto el procedimiento destinado a operar la rescisión del boleto de compraventa suscripto entre la Municipalidad de Crespo y el Sr. Ballesteros, Duilio Darío (en carácter de cesionario de los Sres. Claudio Fabricio Beisel y Carlos Javier Beisel), mediante el cual se dispuso la venta de una fracción de terreno de mil metros cuadrados (1.000 mts²) en el Área de Asentamiento Industrial de Crespo, lindando 50 mts. al NORTE con la Municipalidad de Crespo, 50 mts. al SUR con la Municipalidad de Crespo, 20 metros al OESTE con calle pública del Parque Industrial y 20 metros al ESTE de la Municipalidad de Crespo, y como consecuencia, procédase a la restitución del inmueble al Municipio, por los motivos expuestos en los considerando que anteceden, oportunamente acordado por Ordenanza N° 55/05, Decreto N° 267/05, Boleto de Compra Venta suscripto el 2 de enero de 2006, Cesión de Derechos de fecha 25 de septiembre de 2006, Cesión de Boleto de Compraventa autorizada por Ordenanza 55/21, Decreto N° 269/21, sobre el inmueble Partida Provincial 252181, Registro Municipal 9950, de una Sup. 998,60 mts², con domicilio en Alejandro Mohor N° 973 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 No. 17/86, DECRETO

REGLAMENTARIO No.152/86, ORDENANZA 09/96 y ORDENANZA No. 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. 1970 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 al Sr. Ballesteros, Duilio Darío, para que ejerza 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, presentar un plan de regularización o solicitar el reintegro del dinero abonado al Municipio a precio histórico, por la compra del inmueble. Queda asimismo requerido el interesado, a los efectos de que en el mismo término constituya un domicilio digital donde serán válidas 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 legales@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 del presente a la Secretaría de Economía, Hacienda y Producción, Coordinación de Asuntos Jurídicos, a la Administración Fiscal y Tributaria, a la Subdirección de Desarrollo Local y Producción, a Catastro, a sus efectos.

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

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

Sin otro particular saluda atte.