



FISCALIA DE ESTADO
PROVINCIA DEL CHACO
H. Irigoyen Nº 238 - Tel.: 4452640

RESISTENCIA, 16 ABR 2025

DICTAMEN Nº

112

Ref.: E4-2012-77-E. S/proyecto de Decreto autorizando al Señor Rubén Sinat, DNI Nº 17.596.495, CUIT 23-17596495-9, a constituir derecho real de hipoteca a favor del NBCH S.A., Banco de la Nación Argentina, BBVA, Banco Galicia y/o Banco Bice y a celebrar contrato de locación sobre el inmueble identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección "A", Puerto Tirol, Provincia del Chaco, Departamento Libertad.

//- CALIA DE ESTADO

Al

MINISTERIO DE LA PRODUCCION Y EL DESARROLLO ECONOMICO
SOSTENIBLE

Se asume intervención en el expediente de referencia que consta de Seiscientos Sesenta (660) fojas, en Tres (3) cuerpos, remitido con proyecto de Decreto agregado a fs. 628/630, por el cual conforme los fundamentos fácticos y jurídicos expresados en su Considerando, el Sr. Gobernador de la Provincia del Chaco, en su Art. 1º autoriza al Señor Rubén Oscar Sinat, DNI Nº17.596.495, CUIT 23-17596495-9. a constituir derecho real de hipoteca a favor del NBCH S.A., Banco de la Nación Argentina, BBVA, Banco Galicia y/o Banco Bice, y a celebrar contrato de locación, sobre el inmueble identificado catastralmente como Parcela 18. Chace 70, Circunscripción II. Sección A Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Folio Real Matricula Nº3488.

Antecedentes:

A fs. 607/609, se agrega copia del Decreto 1762/24, por el que en su Artículo 1º, se autoriza a la empresa Fideos Rivoli S.A., CUIT 33-69177691-9, la venta del inmueble identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, adjudicado en venta mediante Convenio de Promoción Industrial firmado 22 de Enero de 2014, entre el Gobierno de la Provincia del Chaco y Fábrica de Fideos Rivoli S.A., autorizado por Decreto Nº 3001/13, formalizada la transferencia del dominio a título de venta mediante Primer Testimonio, "Venta de bien inmueble: Gobierno de la Provincia del Chaco a favor de Fabrica de Fideos Rivoli S.A."; en las condiciones y con las modalidades previstas en la escritura número diecisiete de fecha dieciséis de septiembre del año dos mil dieciséis, inscripto bajo Folio Real Matricula Nº 3488 conforme detalle de los considerandos, circunscripta la autorización exclusivamente a los antecedentes de la actuación E4-2012-77-E, de conformidad con los fundamentos expuestos en los considerandos. En su Artículo 2º, se faculta al Ministerio de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible a instruir las tramitaciones, procedimientos administrativos y actos administrativos pertinentes tendientes a formalizar y concluir la presente tramitación, dictando las medidas aclaratorias y/o complementarias que resulten necesarias a estos fines, resguardando el fin originario concebido a la propiedad.

A fs. 610, obra nota del señor Sinat solicitando autorización para constituir hipoteca fundado en la necesidad de buscar financiamiento para el emprendimiento que lleva adelante en el inmueble descripto precedentemente- en adelante el inmueble- sujeto al régimen de promoción industrial. Solicita también autorización para ejercer el derecho de locación y otros derechos sobre el mismo inmueble, fundado en la necesidad de brindar a empresas del sector provincial y nacional que se encuentran interesados en radicarse en la provincia una ubicación estratégica a través de la locación en un centro logístico en desarrollo en dicho predio. Adjunta a fs. 611/621, Constancia de Regularidad con nómina de autoridades de la firma Patagonia Construcciones S.R.L, Informe de dominio original del inmueble e Informe, Memoria Descriptiva e imágenes del lugar.

A fs. 622, obra nota reiteratoria del señor Sinat solicitando autorización para constituir hipoteca fundado en la necesidad de buscar financiamiento para el emprendimiento que lleva adelante en el inmueble descrito precedentemente- en adelante el inmueble- sujeto al régimen de promoción industrial. Solicita también autorización para ejercer el derecho de locación y otros derechos sobre el mismo inmueble, fundado en la necesidad de brindar a empresas del sector provincial y nacional que se encuentran interesados en radicarse en la provincia una ubicación estratégica a través de la locación en un centro logístico en desarrollo en dicho predio; adjuntando a fs. 623/627, Escritura N° 519 de fecha 01 de diciembre de 2024, por la que se formalizó la venta del inmueble de la empresa Fábrica de Fideos Rivoli S.A. a su favor, en los términos del Decreto N° 1762/2024.

A fs. 631/632 obra Dictamen del Área Legal de la Dirección de Industria donde se expide sobre la necesidad del dictado del instrumento legal que se propicia.

A fs. 633, se agrega informe favorable del Sr. Director de Industria, con competencia específica en la cuestión.

A fs. 635, interviene el Servicio Jurídico del Ministerio sin objeciones técnico-jurídicas la medida, remarcando lo relacionado a las restricciones y/o limitaciones establecidas en la venta y que fueron plasmadas en la Escritura correspondiente.

A fs. 637, interviene favorablemente el Contador General de la Provincia, manifestando que no existen apreciaciones técnicas que formular al anteproyecto de decreto adjunto.

A fs. 640, la Asesora General de Gobierno por Providencia N° 166/25 requiere mayores fundamentos de la locación que se propicia autorizar en el proyecto en análisis.

A fs. 641, la Dirección de Industria requiere al Sr. Sinat tenga a bien fundamentar el permiso que solicita para locación del inmueble objeto de la medida.

A fs. 642/643, el Sr. Rubén Oscar Sinat, contesta el requerimiento alegando que la locación es para fines productivos e industriales; atendiendo a la necesidad de facilitar a empresas locales, provinciales y nacionales la radicación en dicho predio, en naves ya construidas y listas para funcionar; y señala que el "...alma del proyecto es integrar lo industrial, productivo con lo logístico en un solo ambiente, logrando una comunidad de emprendedores donde pueden convivir y desarrollarse, con espacios destinados a showroom, producción y entregas de productos a toda la región".

A fs. 644/645, obra nuevo Dictamen del Área Legal de la Dirección de Industria, sin objeciones que formular al proyecto.

A fs. 646, el Director de Industria con competencia específica en la cuestión, interviene nuevamente considerando necesario el dictado del instrumento proyectado, tendiente a constituir hipoteca y celebrar contrato de locación.

A fs. 648/649, se expide el Servicio Jurídico del Ministerio, sin objeciones técnico-jurídicas, propiciando la continuidad del trámite correspondiente.

A fs. 651, obra intervención favorable de la Contaduría General de la Provincia, sin apreciaciones técnicas que formular a la medida.

A fs. 654, la Asesoría General de Gobierno requiere nueva intervención de la autoridad de aplicación de la ley de Promoción Industrial, en los términos de la providencia N° 220.

A fs. 655, el Sr. Director de Industria y Comercio manifiesta que lo solicitado se enmarca y se encuentra justificado en los fines y objetivos previstos en la Ley de Promoción Industrial, considerando necesario el dictado del instrumento legal en análisis.

A fs. 656, el Subsecretario de Industria, Empleo y Comercio, se expide informando que las actividades que se compromete a realizar el solicitante están encuadradas dentro de los objetivos de la Ley 937-I y su decreto reglamentario, razón por lo cual se propicia la medida plasmada en el proyecto. Informa que ante la imposibilidad física de suscribir el informe el Sr. Ministro, este ha manifestado su aval y propicia el dictado de la medida.

A fs. 657/660, obra Dictamen Nro. 213/25 de la Asesoría General de Gobierno manifestando que, en mérito a lo plasmado y conforme los informes técnicos

referenciados y la autoridad de aplicación de la Ley de Promoción Industrial Director de Industria (fs. 631/632, 633, 644/645,646, 655 y conc.), la intervención del Órgano Constitucional de Control interno (fs. 637 y 651), el Servicio Jurídico Permanente del Ministerio (fs. 635, 648/649 y conc.) sin objeciones, la solicitud de prosecución y aval de la máxima autoridad manifestada por el Sr. Subsecretario de Industria y Comercio en función a expresas instrucciones conferidas por el Sr. Ministro (fs.656), dicho Organismo Asesor no encuentra objeciones jurídicas a la medida proyectada. No obstante, en lo relacionado al aval Ministerial, insta a que la Subsecretaria de Legal y Técnica (en función a sus competencias) deberá controlar que el mismo obre en la actuación, antes de la suscripción del instrumento legal por parte del Sr. Gobernador.

Análisis Jurídico de la Medida:

De los considerandos del proyecto de Decreto y demás constancias de las actuaciones a tenor de la normativa aplicable, surge:

Que la empresa Fábrica de Fideos Rivoli S.A., CUIT 33-69177691-9, gestionó los beneficios de la Ley N° 937-1, de Promoción Industrial Provincial y su reglamentación, por la instalación, puesta en funcionamiento y explotación de una planta industrial destinada a la elaboración de pastas secas, con dos líneas de producción, utilizando harinas de trigo pan y trigo candeal, en la localidad de Puerto Tirol, Departamento Libertad, Provincia del Chaco, los que le fueron otorgados en el Convenio de Promoción Industrial suscripto el 22 de Enero de 2014, autorizado por Decreto N°3001/13.

Que en dicho convenio le fue adjudicado en venta un inmueble ubicado en la localidad de Puerto Tirol, identificado catastralmente como Parcela 18, Chacra 70, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, el cual fue pactado su pago de contado y su posterior escrituración.

Que mediante Primer Testimonio, Venta de bien inmueble: Gobierno de la Provincia del Chaco a favor de Fabrica de Fideos Rivoli S.A., escritura número diecisiete de fecha dieciséis de septiembre del año dos mil dieciséis, inscripto bajo Folio Real Matricula N°3488, se formalizó la transferencia del dominio a título de venta del mencionado inmueble con las restricciones establecidas en la cláusula vigésima primera del convenio aludido, la cual establece que la Empresa no podrá cambiar la finalidad de uso de los inmuebles adjudicados en venta en el convenio en ningún caso, durante la vigencia del mismo, tampoco podrá ceder los derechos y/o acciones emergentes del inmueble, constituir hipotecas y otros derechos que lo graven, enajenarlo, transferirlo o alquilarlo, total o parcialmente, sin previa autorización de la Provincia.

Que, en virtud de ello, mediante Decreto N° 1762/24 se autorizó a la empresa Fábrica de Fideos Rivoli SA, CUIT N°33-60177001-0, la venta del mencionado inmueble en las condiciones y modalidades previstas en la escritura número diecisiete de fecha dieciséis de septiembre del año dos mil dieciséis, la que se formalizó mediante la nueva escritura Numero 519 de fecha 01 de diciembre de 2024, inscripto bajo Folio Real Matricula N°3488,

Que en la Escritura Número 519 de fecha 01 de diciembre de 2024 se transcribieron las restricciones del dominio del inmueble pactadas en el Convenio de Promoción Industrial entre las cuales se establece la prohibición de constituir derecho real de hipoteca u otros derechos que lo graven, enajenarlo, transferirlo o alquilarlo, total o parcialmente, sin previa autorización de la Provincia.

Que, en razón de ello, y ante la necesidad de obtener asistencia crediticia para el desarrollo y crecimiento de la empresa, en fecha 20 de febrero de 2025, el señor Ruben Oscar Sinat, presentó una nota, solicitando se le otorgue permiso para constituir hipoteca y ejercer el derecho de locación sobre el inmueble.

Que en la nota expresa que el pedido surge como consecuencia de la necesidad de brindar a empresas del sector provincial y nacional que se encuentran interesados en radicarse en la provincia una ubicación estratégica a través de la locación en un centro logístico en desarrollo en el predio, y así generar crecimiento en la Provincia, buscando financiamiento en el sector bancario a través de créditos hipotecarios para facilitar la

expansión del mismo a favor del NBCH SA, Banco de la Nación Argentina, BBVA, Banco Galicia y Banco Bice.

Que a fs. 614/615, obra informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble, por el cual informa que a nombre y número de documento del titular no se registran inhibiciones, y adjunta folio Real Matricula N° 3408 donde figuran titularidad y condiciones de dominio,

Que, asimismo, a fs. 622/627, obra nota del señor Sinat, mediante la cual adjunta la escritura número 519 de fecha 01 de diciembre de 2024, por la que se formaliza la venta del inmueble de la empresa Fábrica de Fideos Rivoli S.A. a favor del señor Rubén Oscar Sinat.

Que resulta necesario dictar un instrumento legal que autorice al Señor Rubén Oscar Sinat, a constituir derecho real de hipoteca sobre el inmueble mencionado ut-supra como asimismo ejercer el derecho de locación.

En consecuencia y a tenor de las razones que fueran esgrimidas en los considerandos, se observa que la medida que se propicia, se corresponde con el ejercicio de facultades que son propias del Sr. Gobernador y que la medida que se pretende implementar se ajustaría a los términos de la Escritura traslativa de dominio, como así también a la normativa contenida en la Ley 937-I y su decreto reglamentario Nro. 1933/98.

Sin perjuicio de ello, se comparte lo manifestado por la Asesoría General de Gobierno en cuanto al aval del Sr. Ministro de Producción y Desarrollo Económico Sostenible, en carácter previo a la suscripción de la medida.

Por último, es dable destacar que la opinión vertida en la presente lo es conforme a la competencia asignada a este órgano constitucional, limitada al control de legalidad administrativa, referida exclusivamente a la facultad del Sr. Gobernador respecto de la autorización para la constitución de hipoteca y/o dar en locación que se propicia, no así, a cuestiones técnicas, ni a razones de oportunidad, mérito y/o conveniencia, respecto de la implementación de medidas como las detalladas en el proyecto adjunto, las que quedan en la órbita de las facultades conferidas a la máxima autoridad ejecutiva, a la luz de la normativa citada precedentemente.

Tiene dicho la Procuración el Tesoro de la Nación: "...La Procuración del Tesoro de la Nación no es competente para expedirse sobre cuestiones que no sean estrictamente jurídicas, tales como las que se refieren a la equidad o inequidad de las fórmulas contractuales, así como también a los aspectos técnicos y a razones de oportunidad, mérito y conveniencia" (v. Dictámenes 246:64). Dictamen IF-2019-14461172-APN-PTN, 11 de marzo de 2019. EX-2019-04090193APN-EANA#MTR. Empresa Argentina de Navegación Aérea (Dictámenes 308:143).

Conclusión:

Encuadrando la medida propiciada dentro de las facultades conferidas al Ejecutivo Provincial por la Constitución de la Provincia del Chaco y la normativa contenida en la Ley 937-I y habiendo intervenido previamente las instancias de control técnico, jurídico y contable, prosígase con el trámite de la presente en un todo conforme el marco normativo aplicable al particular.

Oficie de atento dictamen.

ROBERTO ALEJANDRO HERLEN
FISCAL DE ESTADO
DE LA PROVINCIA DEL CHACO
M.P. CHACO 4641 F0557 TOXU
M. FEDERAL T086 - F0793
ONI: 30.096.012