

ORDENANZA N° 1713 H.C.D.

VISTO: Lo dispuesto por el Decreto N° 530/2004 D.E, de fecha 02/09/2004, suscripto por el Sr. Juan Javier García, y Oscar Arnau en su calidad de Presidente Municipal y Secretario de Hacienda, respectivamente, del Municipio de Chajarí, (ER), por el cual se “adjudicó en venta” al Sr. DURCACH, Eduardo DNI N°:20.098.686, domiciliado en Ruta Nacional N°14 Km. 328 de la ciudad de Chajarí, el Lote 1° de la Manzana T del Área Industrial del Municipio de Chajarí, con una superficie de 5.000,00 m2 (Cinco mil metros cuadrados), PLANO MENSURA N° 29.708, cuyos límites, linderos y especificaciones surgen de dicho Plano de Mensura, aprobado por la Dirección de Catastro de la Pcia. De Entre Ríos el 07-12-2004, operación administrativa municipal que se dispusiera en ejecución de la Ordenanza N° 25/90 HCD del Municipio de Chajarí, a los fines, efectos y objetivos dispuestos en la misma, referenciándose el Decreto Municipal aludido en el respectivo contrato de COMPRAVENTA inmobiliario, instrumentado por escritura pública N°155, de fecha 25/04/2012 pasado por ante la Escribanía de Diego Hartwig Registrada por ante el Registro Público Inmobiliario el 9-5-2012, Matrícula 109.584 Sección Fed/Urb.; firmada por el Presidente Municipal Jose Luis Panozzo y la Secretaria de Gobierno y Hacienda Alicia C. Peliquero; y

CONSIDERANDO: Que a posteriori de la sanción del Decreto Municipal N° 530/2004 DE, se han llevado adelante hechos, actos y contratos con intervención de la administración pública municipal, que se apartan del “principio de legalidad” que debe imperar en la misma, tornando lesivo al interés general de la población que los mismos sigan subsistiendo en el tiempo, dado los perjuicios al erario público que se generan cuando se altera, menoscaba o desnaturalizan las decisiones políticas soberanas adoptadas por los representantes de los Vecinos mediante pertinentes Ordenanzas Municipales, las que tienen fuerza de ley en el sentido formal y material en jurisdicción del Municipio;

Que si el Decreto N° 530/2014 DE fue sancionado en ejecución de la Ordenanza 25/90 HCD que establece un “Régimen de Promoción y regulación de actividades del AREA INDUSTRIAL del Municipio de Chajarí”, debieron seguir acciones tendientes al logro de sus objetivos, ya que las partes contratantes, desde un primer momento encarar la operación tendiente al logro de organizar, implementar y explotar una determinada actividad industrial que el Municipio promociona para el desarrollo de su economía, lo que no se realizara en éste caso;

Que a la falta de incorporación en el instrumento público de la COMPRAVENTA, el Escribano Actuante y las partes intervinientes y otorgantes han omitido introducir como CLAUSULA RESOLUTORIA de la operatoria, el incumplimiento de presentación de planes, planos, proyectos de inversión y ejecución de obras pertinentes para el desarrollo de los objetivos que generara la adjudicación dispuesta por el Decreto N° 530/2004 D.E.;

Que sumado a ello se ha dejado pasar sin actuar con transcendencia varios años, pese a que la parte compradora ha pagado el valor del bien adquirido, sin exigirse las obligaciones de impulso y desarrollo de la actividad por la cual se otorgó la adjudicación, cual es la de la implementación de una fábrica de muebles y depósito de maderas;

Que así se transmitió el dominio del bien inmueble, perfeccionando la operatoria según las leyes civiles y el mercado inmobiliario, pero sin cumplir con la normativa vigente en jurisdicción municipal, cual era la Ordenanza N° 25/90 HCD, lo que redundo en un CAMBIO DE OBJETO en la operatoria, violatorio de la Ordenanza mencionada, y por ende, en violación a la Orgánica y normas de la Constitución que rigen en los Municipios, todo lo cual merece ser revisado para que la operación quede encuadrada legalmente, y respondan oportunamente los obligados;

Que la revisión del acto administrativo municipal debe realizarse a la luz de lo normado en los arts. 240 inc 1° de la Constitución de Entre Ríos reformada en 2008; de la Ley Orgánica para los Municipios de Entre Ríos N° 10.027 con sus reformas, en todo lo normado respecto a la facultad que poseen los Municipios para disponer de determinados bienes y destinarlos a fines productivos con el objetivo de promover el bien común y el desarrollo económico, vigente en jurisdicción municipal por lo dispuesto en el Art. 239 de la Constitución de E. Ríos, que así lo establece hasta tanto el Municipio dicte su propia Carta Orgánica; y Ordenanza Municipal N° 25/90

HCD, vigente en jurisdicción del Municipio de Chajarí, y demás Legislación Local de fondo y forma aplicables a éstos tipos de operatorias promocionadas;

Que el Departamento Ejecutivo Municipal está obligado a cumplir con las Ordenanzas sancionadas por el Concejo Deliberante (art. 235 de la C.P.de E. R.), y la ejecución de hechos, actos o contratos, que se realicen contrariando Ordenanzas, la Orgánica o Normas Constitucionales como “actos administrativos municipales”, que contengan determinados “vicios” que afecten el “principio de legalidad” que debe imperar en el funcionamiento del Municipio, deben ser revisados;

Que la Orgánica vigente, establece en diversas normas la sanción de “nulidad” para los actos jurídicos que contravengan normas presupuestarias, o bien, establece que son “nulos” los actos jurídicos que no hayan sido constituidos o sancionados según normas de la competencia, forma y contenidos determinados en la propia Ley Orgánica u Ordenanzas reglamentarias o complementarias; (Arts. 157 y 185 Ley 10.027 – Orgánica Municipal);

Que en la referida operación instrumentada por la Escritura Pública ya individualizada, menciona el Decreto N° 530/2004 DE, constando en ella que el precio de venta de la parcela sería determinado en la SUMA DE PESOS MIL QUINIENTOS (\$1.500,00), pactándose que sería abonado de la siguiente forma: el 50% al contado y el 50% restante al suscribirse la Escritura Traslativa de Dominio; importe que ha sido totalmente abonado de acuerdo a los Registros de Contaduría Municipal, pero nunca se incorporó la correspondiente clausula resolutoria para el caso de incumplimiento de la Ord. N° 25/90 HCD, estableciendo expresamente las obligaciones que debía cumplir la parte adquirente del predio, según consta en artículos finales del Decreto 530/2004 DE y la misma Ordenanza, lo que da inicio al camino que conduce a la “desnaturalización de objetivos”;

Que en la referenciada Escritura Pública N°155, el Escribano Actuante se limita a mencionar el Decreto N° 530/2004 D.E., pero no incorpora la CLAUSULA RESOLUTORIA para el supuesto de incumplimiento por parte del "adjudicatario" de todas y cada una de las obligaciones que emanan de la Ordenanza 25/90, (según última parte de lo dispuesto en el Art. 6 del Decreto mencionado) de: presentación de planos, proyectos de inversión, obras, etc., por lo que dicha Escritura Traslativa de dominio, no se adecua al OBJETIVO del contrato de transferencia de dominio que era la Promoción del Área Industrial y sus actividades en pro del desarrollo económico local;

Que asimismo en fecha 07/03/2013, se ha realizado la correspondiente ACTA DE CONSTATAción; efectuándose una inspección ocular sobre la fracción de terreno ubicada en el predio del Área Industrial de Chajarí cuya ubicación ya se proporcionara, procediéndose a comprobar el estado actual del predio y se ha constatado su estado de abandono y desocupación total, por la adjudicataria compradora, expresando el funcionario actuante que: *“He constatado la ausencia de construcción alguna sobre terreno antes mencionado”*, lo que es prueba acabada de incumplimiento de la Ord. 25/90 HCD y de los objetivos que generara la operatoria que debía destinarse a poner en funcionamiento la “Producción y Restauración de Muebles y Deposito de Madera”, continuando tal situación de abandono desde el acto de adjudicación hasta la fecha, transcurriendo un lapso aproximado de más de once (11) años sin que se haya realizado ningún tipo de construcción o actividad productiva en el mencionado terreno;

Que posteriormente, en fecha 21/03/2013 y mediante Carta Documento N°249859943, se procedió a cursar formal intimación al adjudicatario comprador del lote en cuestión conforme a lo establecido en el art. 103° de la Ordenanza N° 25/90 HCD y bajo el apercibimiento de aplicar las sanciones pecuniarias que prevé esa normativa y revocar la adjudicación; de la que no se obtuvo respuesta que fuera jurídicamente trascendente;

Que todo lo narrado, refuerza la falta de cumplimiento del adjudicatario de todas las obligaciones contenidas en la Ord. N° 25/90, actos de producción que no fueron realizados hasta la fecha, máxime si se tiene en cuenta que al momento de confeccionarse la correspondiente Escritura Traslativa de Dominio, se omitió por la dirigencia del Municipio exigir todos y cada uno de los requisitos que dicho Decreto establecía en sus arts. 5° y 6°, como así también haber efectuado una Transmisión de Dominio perfecto, cuando había un dominio imperfecto a transmitir, ya que la TRANSFERENCIA de DOMINIO por Escritura Pública era para el OBJETIVO de la

OPERATORIA que era la de “PROMOCIÓN DEL AREA INDUSTRIAL”, lo que configuraría una especie de FRAUDE al interés general, realizado mediante una OMISIÓN de incluir la CLAUSULA RESOLUTORIA que se debía colocar indefectible y obligatoriamente, por lo que resulta necesario hoy declarar LESIVO AL INTERES MUNICIPAL el contrato de COMPRAVENTA instrumentado por escritura pública N° 155 en la Escribanía de Diego Hartwig, firmada por el Presidente Municipal Jose Luis Panozzo y la Secretaria de Gobierno y Hacienda Alicia Peliquero, el cual al no contener expresamente dicha clausula, se encuentra viciado de nulidad, tornando oportuno, conveniente y necesario revisarlos para: recuperar para el patrimonio municipal el inmueble antes individualizado, ya sea revocando la operatoria, complementando títulos o demandando judicialmente su nulidad en defensa de los intereses municipales y así lograr el imperio del “principio de legalidad” en el Derecho Administrativo Local;

Que actos administrativos municipales, que en principio tienen “presunción de legitimidad”, se tornan “ilegítimos” cuando se apartan de las Leyes o Reglamentos”, como en este caso donde la falta de cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, quien, al no realizar ninguna clase de actividad productivas, aprovechando un inmueble adquirido del Municipio a bajo costo por estar “promocionado” para objetivos industriales y de desarrollo de la economía, perjudica a los intereses generales del Municipio, por lo que corresponde declararlos a tales actos jurídicos viciados, como “lesivos al interés general del Municipio” y disponer que, a través del Departamento Ejecutivo, se intente recuperar dicho terreno para el patrimonio municipal, intentando toda vía extrajudicial y en caso de ser necesario planteando la petición judicial de nulidad;

Que por la Ordenanza N° 1585 HCD, se dispuso actualizar el precio de venta del metro cuadrado del inmueble municipal donde se encuentra situado el AREA INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE CHAJARI – Matrícula N° 2488, Registro de la Propiedad Inmueble Depto. Federación, con una superficie total de 60 ha, según plano de Mensura N° 22.155/69, regulado por Ordenanza N° 25/90 H.C.D y modificatorias, el cual quedó determinado en la suma de PESOS CIENTO OCHO PESOS (\$108,00) por metro cuadrado;

Que asimismo, respecto a la presente cuestión se ha expedido la COMISION ASESORA del AREA INDUSTRIAL, cumpliendo con las formalidades establecidas expresamente en el art. 14 de la Ordenanza N° 25/90;

Que conforme al cuadro fáctico y normativo antes descripto, resulta necesario contar con la autorización legislativa emanada del HCD que permita al Ejecutivo gestionar, tramitar y disponer todo lo necesario para lograr la revocación de la adjudicación y consecuentemente la resolución de la operación de venta instrumentada por el citado Decreto N° 530/2004 D.E y/o lo que fuere necesario para lograr el recupero del bien para el patrimonio municipal;

Que cabe además proporcionar las partidas a disponer del Presupuesto en Ejecución para el supuesto de tener que restituirse importes percibidos por el Municipio en base a la operación a resolver, al tiempo de perfeccionar lo dicho;

POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CHAJARI, sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1°: Declarase “LESIVO” al Interés General del Municipio de Chajarí, Dpto. Federación, (E. Ríos), a todos los hechos, actos y/o contratos administrativos u otros en que tuviera intervención el Municipio de Chajarí, por intermedio de su dirigencia política en ejercicio del cargo, mandato y función, que hayan sido realizados sin respeto por el “principio de legalidad” a posteriori de la sanción del Decreto N° 530/2004 DE de fecha 02 de septiembre de 2004, suscripto por el entonces Presidente Municipal Ing. Juan Javier García, asistido por Oscar Arnau como Secretario de Hacienda, mediante el cual se dispuso la “adjudicación en venta”, por sus propios motivos, al Sr. DURCACH, Eduardo, DNI N°: 20.098.686, domiciliado en Ruta Nacional N°14 Km. 328 de la ciudad de Chajarí, del lote inmobiliario ubicado en la Manzana T, Lote 1, del “Área Industrial de Chajarí”, PARTE del inmueble Matrícula 2488 Sección Fed/Rural, del dominio privado del Municipio, en la zona determinada por el art. 1 de la Ordenanza N° 25/90 HCD y en un todo de

conformidad con el REGIMEN DE PROMOCION del Área Industrial local establecido por dicha Ordenanza Municipal, y que se individualiza como: inmueble sito en Provincia de E. Ríos, Departamento Federación, Ejido de Chajarí, Área Industrial de Chajarí, “Manzana T – Lote I”, del Área Industrial del Municipio de Chajarí, con una superficie de 5.000,00 m2 (Cinco mil metros cuadrados), PLANO MENSURA N° 29.708, cuyos límites, linderos y especificaciones surgen de dicho Plano de Mensura, aprobado por la Dirección de Catastro de la Pcia. De Entre Ríos el 07-12-2004, por los vicios que adolecen, conforme lo narrado, individualizado y especificado en los “Considerandos” de la Presente, de donde surgen los “vicios” que por acción u omisión presentan los hechos, actos o contratos en que interviniera el Municipio de Chajarí, quedando incluido en ellos, la Escritura Pública N° 155, de fecha 25-04-2012 pasada por ante el Escribano Diego Hartwig cuya operatoria se Registrara por ante el Registro Público Inmobiliario jurisdiccional en fecha 9-5-2012 al N° 1665 MATRICULA 109.584 Fed/Urb.

Artículo 2°: FACULTASE y AUTORIZASE al Ejecutivo Municipal, atento a la declaración de lesividad que antecede, a efectuar todo trámite necesario, para que en defensa de los intereses del Municipio local, procure la REINCORPORACIÓN al patrimonio del Municipio de Chajarí, del inmueble individualizado anteriormente, pudiendo en tales tramites gestionar acuerdos de resolución o rescisión de convenio; conciliaciones o transacciones; disponiendo suspensiones, revocaciones, sustituciones, modificaciones en instrumentos públicos o privados y/o DEMANDAR ante el Poder Judicial la NULIDAD de los hechos, actos o contratos administrativos municipal declarado lesivo por imperio del art. 1° de la presente, implicando la presente autorización la de conciliar con parte interesada dentro del marco reglamentario vigente y adoptar decisiones con o sin intervención de la Justicia u otorgar mandato general a letrados para actuar ante los Juzgados y Tribunales de cualquier competencia y jurisdicción, priorizándose los que están en relación de dependencia con el Municipio en virtud de lo dispuesto por el art. 184 de la Ley 10.027.-

Artículo 3°: FACULTASE y AUTORIZASE al Ejecutivo Municipal, atento a la declaración de lesividad que antecede a aplicar las sanciones pecuniarias establecidas en la Ordenanza N° 25/90 ante el incumplimiento demostrado del adjudicatario, MULTA de hasta el 30% (TREINTA PORCIENTO) del valor del inmueble pagado por Durcach, en virtud de lo dispuesto por el art. 95° inc. u) de la Ley 10.027 y modificatorias.-

Artículo 4°: DISPONESE prever presupuestariamente la SUMA DE PESOS MIL QUINIENTOS (\$1.500,00), en el Presupuesto Municipal 2016, valor pagado por el adjudicatario del inmueble municipal donde se encuentra situado el AREA INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE CHAJARI – Matrícula N° 2488, Registro de la Propiedad Inmueble Depto. Federación, con una superficie total de 60 ha, según plano de Mensura N° 22.155/69, regulado por Ordenanza N° 25/90 H.C.D y modificatorias, el cual en la suma de PESOS CIENTO OCHO PESOS (\$108,00) por metro cuadrado; importe que deberá estar disponible por el Ejecutivo para el logro de los objetivos propuestos en la presente, y abonar el valor promocionado del terreno, más los gastos y honorarios que demande la operación, debiéndose tramitar lo pertinente con economía, eficiencia y eficacia para un mejor resguardo de los intereses del erario público municipal, de todo lo cual se informará a los órganos de control en su oportunidad.

Artículo 5°: FACULTASE y AUTORIZASE al Ejecutivo Municipal, a COMPENSAR, LIQUIDAR y PERCIBIR por la vía pertinente la suma autorizada a desembolsar al momento de realizar el perfeccionamiento del Dominio del Inmueble mencionado, ante el Registro de la Propiedad Inmueble Jurisdiccional.-

Artículo 6°: Elévese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

Artículo 7°: Comunicar, registrar, publicar, archivar.

Sancionada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Chajarí, a los seis días del mes de abril de dos mil diecisiete