Gobierno del CHACO

407

**DICTAMEN N°.....**
**REF:** E11-2007-9-E
PROY. DTO. S/ SOL. AUTORIZACIÓN PARA CONSTITUCIÓN DERECHO REAL DE HIPOTECA

**DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO**
**PROVINCIA DEL CHACO**
**AB. FEDERICO VALDÉS**

**A: SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA**
**SECRETARÍA GENERAL DE LA GOBERNACIÓN**
**DR. JUAN ALEJANDRO ACEVEDO**
**SU / DESPACHO**

De mi consideración:

La actuación referenciada es elevada a efectos de emitir opinión, en relación al anteproyecto de Decreto (fs. 549/550), por el cual se autoriza a la empresa Cerámica Ruta 16 S.R.L., CUIT 30-71008008-5, a constituir derecho real de hipoteca en primer grado, a favor del Banco de la Nación Argentina, sobre el inmueble ubicado en el Parque Industrial de Puerto Tirol, identificado como Parcela 1 de la Manzana 3, Chacra 69, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Puerto Tirol (ex Colonia Resistencia), según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión N°11-14-07, el que le fuera adjudicado en venta mediante convenio de promoción industrial suscripto el 20/11/07, autorizado por Decreto N°2067/07, y transferida la titularidad del dominio mediante Escritura Pública N°6 -Sección A- del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, otorgada el 30 de abril de 2013, Folio Real Matrícula N°4355.

**I.- ANTECEDENTES:**

De los antecedentes agregados, se observa que la empresa Cerámica Ruta 16 S.R.L., gestionó los beneficios de Promoción Industrial Provincial, por la instalación, puesta en funcionamiento y explotación de una fábrica de ladrillos cerámicos en el Parque Industrial de Puerto Tirol, os que fueron instrumentados mediante convenio de promoción industrial suscripto el 20/11/07, autorizado por Decreto N°2067/07 (fs. 215/216).

En el mencionado Convenio, el Gobierno de la Provincia del Chaco adjudicó en venta a firma, un inmueble ubicado en el Parque Industrial de Puerto Tirol, identificado como Parcela 1 de la Manzana 3, Chacra 69, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Puerto

Gobierno del CHACO

Tirol, según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión N°11.14.07, destinado a la radicación del establecimiento industrial promocionado.

Seguidamente, por Decreto N°164/13 se autorizó a la empresa, a cancelar anticipadamente, en un solo pago, la totalidad de las cuotas pendientes del precio del inmueble, y su posterior escrituración. Así, mediante Escritura Pública N°06, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 30/04/2013 (fs. 408/418), se formalizó la transferencia de la titularidad del dominio del bien.

Posteriormente, la firma solicitó autorización para hipotecar a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A., el inmueble en cuestión, la que fuera otorgada por Decreto N°2691/13 (fs. 436/437).

Atento que la operación crediticia con el Nuevo Banco del Chaco S.A. se vio frustrada, en razón de que esa entidad completó el cupo establecido para la Línea de Créditos para la Inversión Productiva, la empresa solicitó – fs. 444 - autorización nuevamente para otorgar en hipoteca el inmueble mencionado a favor del Banco Macro, el que fuera autorizado mediante Decreto N°582/14 (fs. 466/467).

Asimismo, atento que no prosperó la operatoria de obtención de crédito hipotecario con el Banco Macro, la empresa solicitó autorización para constituir derecho real de hipoteca a favor de Garantizar Sociedad de Garantías Recíprocas (SGR) y el Fondo de Garantías del Chaco (FoGaCh) -fs. 477/480 - lo que se autorizó mediante Decreto N°1148/20 (fs. 494/495)

Habiendo cancelado dicha hipoteca, tal como consta según planchuela del Registro de la Propiedad Inmueble del Chaco (fs. 503), la empresa solicita mediante nota presentada en fecha 27 de mayo de 2026 – fs. 501/502 -, nueva autorización para proceder al derecho real de hipoteca en primer grado a favor del Banco Nación Argentina, sobre el inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción II, Sección A, Chacra 69, Manzana 3, Parcela 1, Matrícula Folio Real N°4355. Por lo que acceder a lo solicitado por la causante permitirá consolidar el desarrollo de su proyecto industrial, cumpliendo de esta manera con los objetivos del Régimen de Promoción Industrial Provincial.

En fs. 529/531 obra intervención favorable del Departamento Legal y Contralor Industrial de la Dirección de Industrias.

En fs. 532/533 obra proyecto de decreto.

En fs. 534/535, y 536, se observa el informe favorable del Sr. Director de Industria, y del Sr. Subsecretario de Industria, empleo y Comercio.

Gobierno del CHACO

En fs. 538/539, mediante Dictamen N° 085/26, se expide el Servicio Jurídico del Ministerio, sin objeciones técnico-jurídicas que realizar al proyecto, para la continuidad del trámite correspondiente.

En fs. 540/546 se agrega informe del Registro de la Propiedad Inmueble, haciendo saber que la firma no registra inhibiciones.

En fs. 548 obra intervención favorable de la Contaduría General de la Provincia.

En fs. 549/560 obra proyecto de Decreto suscripto por el Sr. Ministro.

En fs. 551 a través de Providencia N° 0142/26, obra aval del Sr. Ministro de la Producción y el Desarrollo Económico Sostenible, elevando lo actuado a esta instancia.

## II.- ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Primeramente, cabe aclarar, como se ha sostenido en anteriores asesoramientos, que la Competencia de este órgano Asesor se limita estrictamente a los aspectos Jurídicos que la medida propiciada en sí misma implica.

Al respecto en el ámbito nacional se ha dicho: *"La competencia de la Procuración del Tesoro de la Nación se limita a los aspectos estrictamente jurídicos de los temas que se someten a su consulta y en consecuencia, no se expide sobre cuestiones técnicas, económicas o de oportunidad, mérito o conveniencia, ni tampoco sobre la equidad o inequidad de las fórmulas contractuales (conf. Dict. 231:36; 241:312). "Excede la esfera de atribuciones de la Procuración del Tesoro abrir juicio sobre las cuestiones de carácter técnico-económico que otorgan fundamentos a los proyectos que se ponen a su consideración, máxime si han sido objeto de análisis por las oficinas técnicas con competencia específica (conf. Dict. 244:466; 244:468; 244:854).*

Así las cosas, la empresa a la empresa Cerámica Ruta 16 S.R.L., CUIT 30-71008008-5, solicitó a la Provincia autorización para constituir derecho real de hipoteca en primer grado, a favor del Banco de la Nación Argentina, sobre el inmueble ubicado en el Parque Industrial de Puerto Tirol, identificado como Parcela 1 de la Manzana 3, Chacra 69, Circunscripción II, Sección A, Provincia del Chaco, Departamento Libertad, Puerto Tirol (ex Colonia Resistencia), con fundamento de obtener crédito bancario con el fin de aplicar el

Gobierno del CHACO

mismo de manera directa y exclusiva a la expansión y mejora de su planta industrial.

Para poder proceder a ello resulta necesario contar con previa autorización de la Provincia, conforme lo prescribe el Art. 39 de la Ley 937-I, que establece: *"**Artículo 39:** Cuando una empresa acogida a esta Ley se disuelva, fusione, transforme su composición social o modifique su forma jurídica, y cuando enajene, arriende, ceda, transfiera o transforme total o parcialmente sus instalaciones o constituya derecho real de garantía, afectando más del 50% del capital fijo circulante, deberá solicitar autorización previa al Poder Ejecutivo, el que adoptará los recaudos convenientes a fin de asegurarse el cobro de los créditos avalados, o podrá decretar la caducidad de los plazos y beneficios que correspondiera";* restricción plasmada Convenio de Promoción Industrial suscripto en fecha 20/11/2007, y luego transcripta en el punto quinto - Cláusula Especial . Restricciones de Dominio - de la Escritura Pública N°06, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 30/04/2013, razón que imprime se emita el acto bajo análisis.

Tal como se desprende de las actuaciones, las áreas con competencia en la cuestión evacuaron informe, quienes, de manera coincidente, hacen saber que resulta necesario el dictado del instrumento que autorice a la beneficiaria a suscribir la hipoteca.

En ese entendimiento, de los antecedentes e informes se desprende que la exigibilidad de propiciar la intervención de la Máxima Autoridad gubernamental, en el sentido de autorizar a una empresa o firma privada de constituir derecho real de hipoteca sobre un inmueble propio, deviene de las propias restricciones plasmadas en el Convenio de Promoción Industrial suscripto oportunamente, en orden a la normativa aplicable (Ley N° 937-I y sus complementarias), el cual no caduca ni tampoco posee plazo de vigencia, restricciones que, luego se incorporaron en la respectiva Escritura Traslativa de dominio N°06, del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha en fecha 30/04/2013, por lo que lo proyectado se encuentra debidamente fundado.

Corresponde asimismo indicar que la metodología de la medida proyectada tiene antecedentes de similares características en los cuales esta Asesoría General de Gobierno se expidió mediante; Dictamen N°282/23 (Decreto N° 708/23); Dictamen N° 568/23 (Decreto N° 1439/23), Dictamen N° 105/25 (Decreto N° 307/25), Dictamen N° 283/25 (Decreto N° 843/25) entre otros.

Gobierno del CHACO

**III.- CONCLUSIÓN:**

En mérito a lo plasmado y conforme los informes técnicos referenciados (fs. 529/531, 534/535, y 536), este Organismo Asesor no encuentra objeciones jurídicas a la medida proyectada, la que cuenta asimismo con el aval de la máxima autoridad ministerial a fs. 551.

Reiterando que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos u operativos de la medida detallada en el presente proyecto, o lo que refieren a su viabilidad económica financiera y/o discrecionalidad de la misma, la cual repetimos, queda reservada a la decisión del poder administrador, en definitiva, expresándonos si en el sentido del marco normativo aplicable y su eventual viabilidad en el contexto de interpretación jurídica que pueda darse en el análisis que se efectúa.

Finalmente, resulta oportuno recordar lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 2108-A respecto del carácter de lo emitido por esta instancia, que dice: "Los dictámenes, vistas, informes legales u opiniones jurídicas que emita la Asesoría General de Gobierno, no son vinculantes para la repartición u organismo requirente."

Atentamente.

**ASEOSRIA GENERAL DE GOBIERNO,**

07 III 2026

**Ab. FEDERICO VALDÉS**
**Asesor General de Gobierno**
**PROVINCIA DEL CHACO**