Gobierno del CHACO

1011

DICTAMEN N°.....
REF: E11-2010-2-E
LITORAL BIOLOGICOS S.R.L. / BENEFICIOS
LEY 937-I DE PROM. INDUSTRIAL

M.C.

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A: SUBSECRETARIA DE LEGAL Y TÉCNICA
DR. JULIO C. FERRO
SU / DESPACHO

De mi consideración:

Reingresan las actuaciones, con el informe que fuera requerido como carácter previo por esta asesoría, a través de Providencia N° 1052/24 AGG (fs. 396).

La actuación referenciada es elevada a efectos de emitir opinión, en relación al anteproyecto de Decreto, por el cual se autoriza a la Empresa Litoral Biológicos S.R.L., CUIT 30-71124363-8, a constituir derecho real de hipoteca en segundo grado a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A., sobre los inmuebles identificados catastralmente como Parcelas 15 y 16, Manzana 1, Chacra 69, Sección "A", Circunscripción II, Puerto Tirol (ex Colonia Resistencia), Departamento Libertad, Provincia del Chaco, según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión N°11.44.00, cuya transferencia fuera perfeccionada mediante Escritura Pública N°8, Sección "A", del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 06 de Julio del 2016. Inscriptos bajo Folio Real Matrícula N°5.148 y 5.150.

I.- ANTECEDENTES:

De los antecedentes agregados, se observa que la empresa gestionó los beneficios de Promoción Industrial Provincial, por la instalación y puesta en funcionamiento de un establecimiento industrial destinado a la elaboración del inóculo necesario para la producción de vacuna ultra congelada polivalente monodosis contra la tristeza bovina, en el Parque Industrial de Puerto Tirol, los que le fueron otorgados en el Convenio de Promoción Industrial suscripto el 02 de septiembre de 2011, autorizado por Decreto N°1710/11.

En el mencionado Convenio, el Gobierno de la Provincia del Chaco adjudicó en venta a Litoral Biológicos SRL, dos inmuebles ubicados en el Parque Industrial de Puerto Tirol identificados catastralmente como Parcelas 15 y 16, Manzana 1, Chacra 69, Sección "A", Circunscripción II, Puerto Tirol (ex Colonia Resistencia), Departamento Libertad, Provincia del Chaco, según Plano de

Mensura, Unificación y Subdivisión N°11.44.00, destinados a la radicación del establecimiento industrial promocionado.

Posteriormente, a través el Decreto N°3417/15, se autorizó a la firma 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°8, Sección "A", del Protocolo de Escribanía General de Gobierno, en fecha 06 de Julio del 2016, se formalizó la transferencia.

En dicha escritura se transcribieron las restricciones del dominio de los inmuebles pactadas en la cláusula vigésima del Convenio de Promoción Industrial, entre las cuales se establece la prohibición de constituir derecho real de hipoteca sobre el inmueble, sin previa autorización de la Provincia, mientras se encuentre vigente el Convenio de Promoción Industrial.

Por tal motivo, mediante Decreto N°1205/23, se otorgó permiso para hipotecar los inmuebles, a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A y/o Fiduciaria del Norte S.A. y/o Garantizar SGR, ello en razón a la solicitud de permiso para hipotecar efectuada por la empresa, para llevar adelante la construcción del laboratorio para producción de soluciones parenterales de grandes volúmenes. Encontrándose actualmente hipotecados los mismos, conforme consta en la planchuela del Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 5 de septiembre de 2024, Folio Real Matrícula N°5.148 y 5.150.

II.- ANÁLISIS:

Así las cosas, en fecha 06/09/2024, la peticionante de los beneficios promocionales de la Ley 937-I solicitó - fs. 382- autorización para hipotecar en segundo grado a favor del Nuevo Banco del Chaco S.A., los mencionados inmuebles, argumentando que amén de estar hipotecados actualmente a favor de dicho Banco, les fue aprobado un nuevo crédito según Línea N°786x: "Financiamiento a MiPymes y No MiPymes"- Sub-Línea 7861: "Financiamiento a MiPymes y No MiPymes", con el fin de financiar la diversificación de actividades que realiza la empresa Litoral Biológicos S.R.L..

En tal entendimiento, y tal como fuera mencionado supra, para poder proceder a ello resulta necesario contar con previa autorización de la Provincia de acuerdo a la décimo octava del Convenio de Promoción Industrial, esta asesoría requirió mediante Providencia 1052/24 AGG a las áreas legales y técnicas pertenecientes al Ministerio de Producción y el Desarrollo Sostenible informen si el Convenio de Promoción Industrial aprobado por Decreto N° 1710/11 se encuentra vigente.

Dichas áreas evacuaron el informe peticionado – Asesoría Legal de la Dirección de Industrias, Director de Industrias y Asesoría Legal del

Ministerio a fs. 397/398, 399, y 401, respectivamente – quienes de manera coincidente, hacen saber que si bien el convenio no establece acta de vencimiento o finalización, la empresa sigue estando obligada al cumplimiento del convenio de promoción suscripto oportunamente, tanto en lo que respecta a las restricciones al dominio como en lo referente a las obligaciones de cumplir con el objeto industrial, el deber de informar cada vez que la autoridad de aplicación lo requiera sobre la producción y/o cambios en la sociedad o accionarios, entre otras, es decir, al estar radicada dentro del Parque Industrial de Puerto Tirol, sigue estando obligada al cumplimiento de lo suscripto en el convenio de fecha 02 septiembre de 2011, autorizado por Decreto N°1710/11, el cual obra a fs. 218/225 y fs. 228/233 firmado y sellado ante la ATP.

A mayor abundamiento, la Asesoría Legal del Ministerio – fs. 401 y vta. - señala que existen obligaciones, deberes y/o Cargas que las empresas beneficiadas por el Régimen de Promociones Industriales asumieron con la suscripción del Convenio de Promoción Industrial que por su naturaleza y por estar las mismas radicadas dentro de un Parque industrial no caducan ni tampoco poseen un plazo de vigencia (Deber de información, Contaminación Ambiental, Higiene y Seguridad, mantener el objeto industrial del establecimiento, entre otros, razón por lo cual las mismas continúan operativas.

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, el cual no caduca ni tampoco posee plazo de vigencia, restricciones que, luego se incorporaron en la respectiva Escritura Traslativa de dominio, 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° 1135/22 AGG, dando lugar al dictado de la Decreto N° 2633/22

III.- CONCLUSIÓN:

En mérito a lo plasmado y conforme los informes técnicos referenciados (fs. 397/398, 399, y 401), este Organismo Asesor no encuentra objeciones jurídicas a la medida proyectada, remitiendo la presente para prosecución del trámite.

Reiterando que la opinión aquí vertida, excluye lo atinente a los aspectos técnicos u operativos de la medida detallada en el presente proyecto,

Gobierno del CHACO

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.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO,

21 NOV. 2024

Dra. MARIA ALEJANDRA FERREYRA
Asesora General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO