



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT  
FISCALIA DE ESTADO



DICTAMEN N° 059 - F.E.- 2023.-

SEÑOR MINISTRO DE AGRICULTURA, GANADERIA, INDUSTRIA Y  
COMERCIO:

Vienen a la Fiscalía de Estado las actuaciones de referencia a los efectos de tomar intervención en los términos del artículo 7 inc. 8 de la Ley V N° 96, motivado en el trámite de adjudicación en venta del lote identificado como: Parcela 2, Macizo 32, Circunscripción 2, Sector 1, Ejido 28, con una superficie de VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS (25.603, 16 m<sup>2</sup>) en la zona de industrias conexas al aluminio de Puerto de Madryn, a la firma AUTOS DEL SUR S.A., CUIT N° 30-67051481-8.

Antecedentes:

A fs. 03 obra nota presentada por la firma AUTOS DEL SUR S.A., en la que solicita un terreno en el Sector Industrial de la ciudad de Puerto Madryn, a fin de radicar una planta de venta de vehículos y auto-elevadores nuevos, servicio de mantenimiento y taller de reparación de unidades

A fs. 04 consta nota N° 050/2018-DI-MP, mediante la cual se le informa al interesado que se encuentra disponible una fracción de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> en la Zona de Industrias Conexas al Aluminio (ZICAL), de acuerdo a croquis ilustrativo acompañado a fs. 05, asimismo se le hace saber cuáles son los requisitos que debe cumplimentar para la reserva del predio, y que una vez cumplidos los mismos, a efectos de formalizar la reserva del predio, deberá depositar el importe correspondiente al 5% del costo del terreno y tendrá el plazo de sesenta (60) días corridos para la presentación del Proyecto conforme Modelo de Presentación.

A fs. 02 se adjunta formulario de solicitud de tierra.

A fs. 06 la firma AUTOS DEL SUR S.A. asume el compromiso de realizar la mensura y tomar a su cargo la extensión de los servicios faltantes.

A fs. 14, 151/152 y 160/161 se encuentran agregados los certificados de factibilidad de los servicios de luz, gas y agua, respectivamente.

A fs. 15 y 80 se adjuntan los comprobantes de transferencias realizadas por la suma correspondiente al 5% del costo total del terreno, teniendo en cuenta la actualización del valor de las tierras, la cual surge de Resolución N° 200/2020-MAGIyC, conforme a lo informado mediante Nota N° 478/20-SSI (fs. 76/77).

  
Dr. ANDRÉS GIACOMONE  
FISCAL DE ESTADO

  
Dra. Laura Fiorella SALVAGNINI  
ABOGADA  
FISCALIA DE ESTADO

A fs. 25/33 obra presentación de proyecto industrial por parte de la empresa.

A fs. 34/75 obra documentación acompañada por la firma, dentro de la cual se encuentra la Constancia de Inscripción a Ingresos Brutos (Convenio Multilateral), Constancia de inscripción en AFIP y ejercicios contables correspondientes a los períodos 2017, 2018 y 2019.

A fs. 82/83 obra Disposición N° 02/20-DGIyD, mediante la cual se reserva por el plazo de sesenta (60) días corridos contados a partir de la fecha de notificación del acto administrativo, a favor de AUTOS DEL SUR S.A., CUIT N° 30-67051481-8, una fracción de aproximadamente VEINTE MIL METROS CUADRADOS (20.000 m<sup>2</sup>), en la Zona de Industrias Conexas al Aluminio del Parque Industrial de Puerto Madryn.

A fs. 86 la firma AUTOS DEL SUR S.A. solicita prórroga de los sesenta (60) días, por encontrarse demorados en las cuestionados atinentes a los servicios de luz, gas y cloacas, como así también respecto del trámite referido a lo Ambiental.

A fs. 104/105 mediante Informe Técnico N° 07/2021-SSI-MAGIyC, se determina que el proyecto es técnicamente viable. Asimismo, se sugiere que atento a las características de la actividad y la zona en que se emplazará el proyecto, se exceptúe del cumplimiento de la superficie cubierta indicada por el artículo 5° del Decreto N° 1239/06.

A fs. 106, mediante Nota N° 78-2021-DGPC-SSI-MAGIyC, la Dirección General de Promoción Comercial se expide respecto de la viabilidad financiera, entendiendo que es un proyecto admisible.

A fs. 115, obra Nota N° 26/22-DGEA-DEP- mediante la cual se informa que para el desarrollo de Concesionario oficial TOYOTA y TOYOTA Vehículos Industriales, no se requiere una evaluación ambiental por la Autoridad de Aplicación Provincial, razón por la cual se concluye que la instalación es ambientalmente viable.

A fs. 117 se incorpora Plano de mensura N° 34972 correspondiente al Ejido 28, Circunscripción 2, Sector 1, Parcela 2.

A fs. 122/124, obra Dictamen N° 43/2022. DGAL – MAGIyC, en el cual se analizan las actuaciones y se efectúan observaciones en el punto III, y sugiriendo en el punto IV, la incorporación de documentación faltante, y debiendo aclarar respecto de las actividades que comprende el proyecto presentado, las cuales están caracterizadas como industriales, debiendo contar con la respectiva notificación (en caso de no aprobar actividades), y fundamentar si aun así necesitan la extensión de tierras requeridas, lo concerniente a la factibilidad de agua y cloacas,



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT  
FISCALIA DE ESTADO



asimismo si se realizó la actualización del 5% para la reserva, conforme superficie determinada en la mensura.

A fs. 126 se le solita a la firma AUTOS DEL SUR S.A. que acompañe la documentación faltante a fin de continuar con el trámite de adjudicación del predio.

A fs. 127 obra informe de dominio del que surge la titularidad dominial de Corporación de Fomento del Chubut.

En consecuencia, a fs. 128/153 se incorporan a los presentes actuados estatuto certificado de la sociedad, acta certificada de designación de autoridades de la sociedad Registro de Alimentantes Morosos, y factibilidad de gas emitida por Camuzzi, certificado de no encontrarse alcanzada la firma por el Registro Permanente de Industria de la Provincia del Chubut y constancia de inscripción en AFIP actualizada.

A fs. 157 se informa el ajuste realizado del valor del lote en relación a la superficie del mismo, la cual surge del Plano de Mensura N° 34.972.

A fs. 164/167 obra Decreto N° 454/2009 del que surge la afectación y transferencia al Ministerio de Industria, Agricultura y Ganadería los bienes de titularidad dominial de CORFO-CHUBUT, de conformidad con el Anexo I, el cual forma parte integrante del mencionado decreto.

A fs. 192 se remiten las actuaciones a la Fiscalía de Estado.

A fs. 193, previo a intervenir, la Fiscalía de Estado realiza observaciones y solicita actualización de documentación por el tiempo transcurrido.

A fs. 194 se acompaña certificado expedido por la Inspección General de Justicia, donde informa que la sociedad se encuentra al día con la presentación de documentación legal y contable, como así también el pago de la Tasa Anual de Fiscalización.

A fs. 196 obra nuevamente intervención del Director General de Evaluación Ambiental, ratificando lo expuesto a fs. 115.

A fs. 197 obra Nota N° 2032 expedida por Servicoop, en la que se reitera lo informado a fs. 14 respecto de la factibilidad de provisión de servicio de energía eléctrica. Asimismo, a fs. 198 obra Nota N° 2150, respecto de la factibilidad del servicio de agua.

A fs. 206 se remiten nuevamente las actuaciones a la Fiscalía de Estado.

Previo a finalizar el trámite, corresponde darle debida intervención a la Asesoría General de Gobierno.

Dr. ANDRÉS GIACOMONE  
FISCAL DE ESTADO

Dr. Laura Fiorella SALVAGNINI  
ABOGADA  
FISCALIA DE ESTADO


Consideraciones:

Habiendo evaluado el trámite llevado a cabo en las presentes actuaciones, teniendo en cuenta la evaluación del Proyecto realizada por la Autoridad de Aplicación, con conocimientos específicos en la materia se advierte que si bien a fs. 104/105 se determina la viabilidad técnica, es menester tener presente lo señalado mediante Dictamen N° 43/2022.DGAL-MAGIyC, respecto de que “el proyecto no sería estrictamente industrial conforme los lineamientos de la Ley N° IX N° 4 (art. 2°), y del mismo modo, no se advierte que el inmueble esté ubicado en una zona de actividades complementarias para quedar comprendido dentro del art. 25 del Decreto N° 1239/06 (Anexo II), siendo necesario que el área se expida al respecto”, ello en mérito de que la valoración de los aspectos técnicos corresponde a los funcionarios con competencia en la materia y, por lo tanto, exceden el marco de competencia del suscripto. Sin perjuicio de ello, se observa que existe viabilidad financiera, que se encuentran agregados los certificados de factibilidad de los servicios de gas, luz y agua, obra el dictamen legal del ministerio oficiante, y la Subsecretaría de Gestión Ambiental y Desarrollo Sustentable ha emitido opinión favorable.

Por otra parte, es necesario destacar que el formulario de solicitud de tierra (fs. 02) y las copias de las transferencias realizadas por la suma correspondiente al 5% del costo total del terreno (fs. 15 y 80) no se encuentran debidamente suscriptas por el funcionario competente a fin de certificar su veracidad, por lo que sugiero a futuro que este aspecto sea subsanado a fin de evitar posibles nulidades en el marco del procedimiento que se lleva adelante. Asimismo, previo a la emisión del correspondiente acto administrativo, se sugiere que la firma AUTOS DEL SUR S.A. ratifique lo prescripto por ella a fs. 128 en relación al no requerimiento del servicio de gas. Además, se deberán actualizar los certificados de deuda, ya que los mismos se encuentran vencidos.

En virtud de lo expuesto, no se encuentran objeciones legales para la adjudicación que se propicia realizar, dejando expresa constancia de las obligaciones que quedarán en cabeza del mencionado adjudicatario, eventuales caducidades, revocaciones, restricciones del dominio que pudieran producirse en virtud del régimen vigente y de las condiciones del inmueble.

Téngase por cumplida la intervención de esta Fiscalía de Estado. -  
FISCALIA DE ESTADO, 22 de agosto de 2023.-

  
Dr. ANDRÉS GIACOMONE  
FISCAL DE ESTADO