



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Fecha de sanción: 28/12/1973
Fecha de promulgación: 04/01/1973

ORDENANZA N° 3402

ABROGADA POR ORDENANZA 16994

Artículo 1°.- Créase el Parque Industrial de Mar del Plata (P.I.M.) el que tendrá su asiento en los terrenos municipales que se mencionan en el artículo siguiente, cuya finalidad primordial será la radicación de establecimientos industriales que contribuyan al desarrollo económico social y al bienestar del partido de la población, conforme con las disposiciones y políticas que sustenten en la materia los gobiernos nacional y provincial.

Artículo 2°.- Aféctase para ello al régimen de Parques Industriales, regulado por las Leyes Provinciales 7982 y 7983 y con destino al Parque Industrial de Mar del Plata (P.I.M.), las tierras de propiedad municipal ubicadas en el Partido de General Pueyrredon, designadas catastralmente como CIRCUNSCRIPCION IV - SECCION RURAL - PARCELA 119 - V individualizadas en el plano adjunto (45-123-73) que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3°.- A los fines indicados en el artículo anterior, autorízase al Departamento Ejecutivo a vender en forma directa lotes industriales, ubicados en el inmueble individualizado en el artículo anterior, por las condiciones que establece la presente Ordenanza, con destino a la radicación e instalación de industrias. Sólo se podrá vender a empresas locales que se reubiquen hasta un 70% de la superficie disponible. El resto será para empresas nuevas o instaladas en otros partidos que se radiquen en éste.

Artículo 4°.- El Departamento Ejecutivo, excepcionalmente, podrá arrendar construcciones de propiedad comunal erigidas en lotes del parque Industrial, solamente a artesanos y pequeños empresarios. El contrato de arrendamiento que se suscriba deberá posibilitar al arrendatario la compra del inmueble dentro del plazo de duración del contrato suscripto.

Artículo 5°.- A los fines del cumplimiento de la opción de compra prevista en el artículo anterior; el precio será fijado al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, de acuerdo a las prescripciones del artículo 9°.

Artículo 6°.- El régimen de propiedad que regirá para el Parque Industrial que se crea por la presente ordenanza, será el establecido por la Ley 7983, debiéndose incluir en los títulos de adquisición y en toda otra forma contractual o convencional idónea que se adopte, las cláusulas limitativas al ejercicio del derecho de propiedad que se determinan en la referida norma legal y en la presente Ordenanza, con especificación del destino e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 7°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a ejercer las facultades de administración del Parque Industrial de la Ciudad de Mar Plata (P.I.M.), con sujeción a lo establecido en los artículos 2°, 8°, 9° y 10° y concordantes de la Ley 7983; la gestión y administración se efectuará por intermedio de la Oficina de Administración del Parque Industrial de Mar del Plata (P.I.M.) con dependencia directa del señor Intendente Municipal.

Artículo 8°.- De acuerdo a lo previsto en el artículo 3° de la Ley 7983 y para el cumplimiento adecuado de las finalidades de la presente ordenanza se constituyen como:

- 1) Bienes del dominio municipal, dentro del régimen de propiedad del Parque Industrial:
 - a) Los lotes 00-01 y 00-02 con destino exclusivo a forestación. La Municipalidad podrá explotar dicha forestación por sí o por terceros, pudiendo otorgar concesión para su explotación.
 - b) Lotes 00-03 y 00-04 con afectación a los servicios sociales del Parque Industrial (servicios asistenciales, comedor obrero, guardería etc.), pudiendo la Municipalidad otorgar régimen de concesión sobre dichas instalaciones.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

2) Bienes comunes del parque Industrial serán las calles y accesos, los lotes 00-05 y 00-06 y lo adherido y plantado en ellos, la instalación de agua corriente, desagües cloacales, industriales y pluviales, tanque de agua, pozo de bombeo, bombas y sus instalaciones, alumbrado, transporte de personal y hasta el radio urbano y servicios comunes no excluidos expresamente. La red de distribución y planta de reducción de presión de gas serán de propiedad de gas del estado. La red de distribución de energía eléctrica y sus transformadores serán propiedad de Agua y Energía Eléctrica. La copropiedad de los bienes comunes de acuerdo con los porcentuales que se establezcan en el respectivo reglamento, se extenderá a las futuras ampliaciones del equipamiento del Parque Industrial.

Artículo 9°.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 14° y 15° de la Ley 7982 las condiciones de venta, plazos e intereses de las parcelas del Parque Industrial se fijarán sobre las siguientes bases:

- a) El precio se determinará sumando al valor de plaza al 1° de enero de 1974 del total de las tierras del Parque, libres de mejoras: el valor estimado de las mejoras a introducirse más un 20% de este; el total será dividido por la cantidad de metros cuadrados a venderse y dará el valor de metro cuadrado de cada predio. El precio de venta se fijará a la firma del boleto correspondiente y se actualizará por el Índice de Precios mayoristas de la Capital Federal y alrededores a partir del 1° de enero de 1974.
- b) El precio de los arrendamientos que prevé el artículo 4° será igual al 8% anual del precio de venta del lote a alquilarse más sus mejoras.
- c) La forma de pago podrá ser una de las siguientes:
 - I. **Al contado:** el 20% integrado según se reglamente, hasta la posesión y el saldo al contado al escriturar.
 - II. **Por trueque:** entregando al Municipio tierras de propiedad de empresas a reubicarse en el Parque. Las operaciones se realizarán "ad referéndum" del Honorable Concejo Deliberante. Antes de optar por las condiciones de venta a plazos deberá hacerse una propuesta de acuerdo a este inciso.
 - III. **A plazos:** 25% a integrarse al momento de la posesión según se reglamente y el saldo hasta en 20 semestres. Los saldos deudores serán reajustados de acuerdo con el Índice de Precios Mayoristas de la Capital Federal y alrededores, devengando un interés del seis por ciento anual.

Artículo 10°.- Los contratos de compra venta que se celebren de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y su reglamentación, se sujetarán a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Fijarán las formas de pago del precio convenido, el que no podrá ser inferior a la tasación efectuada conforme con el artículo anterior
- b) Establecerán la prohibición de utilizar las parcelas industriales para otro fin que el expresamente previsto, el cual se hará constar expresamente en los contratos y títulos traslativos de dominio.
- c) Establecerán la prohibición de arrendar total o parcialmente el predio adjudicado, hasta la total cancelación del precio. El adquirente en ningún caso podrá destinar el predio a otro fin que el expresamente previsto en oportunidad de la venta del lote y en particular cumplir con los plazos previstos para la instalación de la planta industrial.
- d) Si el propietario de cada parcela, antes de la instalación de su planta industrial, quisiera transferir el predio, se verá obligado a ofrecerlo en venta a la Administración del Parque, al precio de compra
- e) Los adjudicatarios de lotes industriales, deberán además:
 - 1) Cumplir los plazos previstos para la instalación de la planta industrial a que se destinará el lote y con el plan de inversiones prefijado.
 - 2) Proceder a la puesta en marcha de la explotación de la planta industrial en el tiempo previsto.
- f) Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos b) y e) de este artículo, dará derecho al ente administrador a:
 - a) Imponer una multa equivalente al tres (3) por ciento mensual del valor del predio por el lapso del incumplimiento. Este porcentaje se reajustará anualmente a través de la Ordenanza Impositiva anual.
 - b) Adquirir a título oneroso al precio de compra original el dominio de los predios, libres de mejoras, sin que sus titulares puedan oponerse a esta venta forzada. La demolición de las construcciones adheridas al predio es a cargo del adquirente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- g) Que se imponga a los adquirentes como cargo resolutorio (art. 559 y concordantes del Código Civil), la obligación de cumplir con todas las obligaciones legales y reglamentarias, así como las emanadas de los convenios que en su consecuencia se celebren y del Reglamento Administrativo Interno del Parque, retrotrayéndose en caso de incumplimiento del dominio del lote a la Municipalidad, y estableciendo que, de operarse la resolución por incumplimiento del cargo, para todos los efectos legales el adquirente será considerado como poseedor de mala fe.
- h) Que en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, las empresas incurrirán en mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. En el caso de mora en el pago del precio de venta, la misma producirá la caducidad de plazos convenidos y dará derecho al cobro total de lo adeudado como si la obligación fuere del plazo vencido, en tal caso deberá abonarse el interés punitivo que fije el reglamento sobre el saldo adeudado hasta la total cancelación del crédito otorgado. Sin embargo la empresa podrá regularizar su situación abonando la obligación incumplida con más las penalidades previstas dentro de los noventa (90) días posteriores a su vencimiento, transcurrido dicho plazo, se remitirán los antecedentes a la asesoría letrada municipal para su ejecución. La Municipalidad exigirá garantía hipotecaria sobre el lote industrial para garantizar el pago de saldo del precio. A los efectos de facilitar el otorgamiento de facilidades crediticias de origen nacional o internacional, podrá admitirse la sustitución de la misma por otros inmuebles cuyos valores deberán ser superiores en un 25% a los resultantes de las sumas adeudadas por la venta de las tierras.
- i) Establecerán con precisión la ubicación y destino de los inmuebles, así como el precio por metro cuadrado de los terrenos y su valor total.
- j) Los contratos serán redactados por el ente administrativo.
- k) Establecerán que cuando se trate de realizar nuevas construcciones o instalaciones complementarias las mismas deberán contar con la aprobación del ente administrador
- l) El factor de ocupación del predio no excederá de 0,5 pudiendo el ente administrador admitir hasta un veinte por ciento (20%) de exceso en los casos de unificación de predios.
- m) Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina el artículo 15° de la Ley 7983, que corresponda a cada predio industrial son a cargo de cada propietario independientemente. A tal efecto se efectuarán las valuaciones en forma individual computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que pudieran corresponderles.
- n) Que el Departamento Ejecutivo, en ejercicio de las facultades de administración del Parque Industrial de la ciudad de Mar del Plata (P.I.M.), podrá suspender la prestación de los servicios comunes o en su caso ordenar a la administración del Parque lo suspenda para el caso de incumplimiento por parte de las empresas industriales a algunas de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza o en el Reglamento Interno del Parque.
- o) Establecerán que el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, como autoridad de aplicación de la ley 7983, actuará como Tribunal Arbitral en los conflictos de derecho o intereses que pudieran eventualmente plantearse entre las empresas industriales y el ente administrador.

Artículo 11°.- A los fines previstos por el artículo 3° de la presente ordenanza, deberá el interesado someter a aprobación del Departamento Ejecutivo el plan de realización de las obras y de la instalación industrial, plan de inversiones y un estudio económico financiero que posibilite el cumplimiento de las obligaciones que asume. Previo a este trámite deberá tomar intervención la autoridad de aplicación por intermedio de la Dirección Industrial.

Artículo 12°.- El Departamento Ejecutivo sólo podrá enajenar a empresas industriales los lotes cuya venta se autoriza por la presente ordenanza. Los mismos deberán tener superficies aptas para la instalación de la industria a que se refiere y sus previsibles y fundadas ampliaciones. El factor de ocupación no excederá de 0,50 pudiendo el ente administrador admitir hasta un veinte (20) por ciento de exceso en los casos de unificación de predios.

Artículo 13°.- Hasta tanto el Departamento Ejecutivo concrete el Plan Regulador del área perimetral del Parque Industrial de Mar del Plata se establece: una zona de dos mil (2.000) metros calculados a partir del perímetro externo dentro de la cual no podrán efectuarse nuevas subdivisiones ni instalarse o habilitarse viviendas.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 14°.- Para la aplicación e interpretación de cualquiera de las disposiciones de esta ordenanza y de los actos administrativos que en su consecuencia se dicten, se tendrá en cuenta la finalidad primordial establecida en el artículo 1°.

Artículo 15°.- Los recursos excedentes que se obtengan de la venta de los lotes industriales, se afectará a la construcción del Parque Industrial, a la financiación de sus ampliaciones y a la financiación de planes de desarrollo del Partido de General Pueyrredon, inclusive la adquisición de la tierra urbana o rural necesaria para esos fines.

Artículo 16°.- Comuníquese, etc..-

JUNCO
B.M. 932, p.7-9 (01-11/01/1974)

PELAEZ