



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 542/6/96
Fecha de sanción: 01/02/1996
Fecha de promulgación: 19/02/1996

ORDENANZA N° 10411

ABROGADA POR ORDENANZA 16694

Artículo 1°- Reestructúrase el Parque Industrial Gral. Savio de Mar del Plata (P.I.M.), el que tendrá su asiento en los terrenos municipales que se mencionan en el artículo siguiente. El mismo estará destinado a la radicación de industrias que contribuyan al desarrollo económico-social y al bienestar de la población del Partido, conforme con las disposiciones legales que sustentan en la materia los gobiernos nacional, provincial y municipal y en especial , según lo establecido por la Ley Provincial 10.119.

Artículo 2°.- Aféctase al régimen establecido por la Ley Provincial 10119, el Parque Industrial General Savio de Mar del Plata, que comprende las tierras de propiedad municipal ubicadas en el Partido de Gral. Pueyrredon y designadas catastralmente como: Circ. IV- sección S- Fracción I, II, y III; quintas 1 a 8 y parcelas rurales 119 aa, 119 ab, 119 ac, 119 t, 119 w, 119 z, según croquis que como Anexo I forma parte de la presente. La parcela 119 aa será futura expansión parcelaria del Parque, preferentemente para grandes industrias con necesidad de ampliación escalonada. La parcela 119 ab podrá sufrir una reestructuración del estado parcelario conjuntamente con la 119t. La transferencia de los lotes cumplirá expresamente lo previsto en el régimen de la Ley Orgánica de las Municipalidades, Arts. 158 y 159 inc. f.

Artículo 3°.- A los fines indicados en el artículo anterior, autorízase al Departamento Ejecutivo a transferir lotes industriales, ubicados en los inmuebles individualizados en el artículo anterior con las condiciones que establece la presente Ordenanza, con destino a la radicación de industrias y para infraestructura de servicios ubicados en los inmuebles que allí se refieren, bajo las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza.

El Departamento Ejecutivo ejercerá la administración de toda operatoria de disposición y recuperación de lotes, como así también la presentación ante el Honorable Concejo Deliberante para dar cumplimiento a lo normado en el artículo 56° de la Ley Orgánica de las Municipalidades en los casos de las transferencias a título gratuito. Asimismo determinará el régimen de concesionamiento de las áreas de servicios comunes indicadas en el artículo 9° inc. 9.1. de la presente. Ejercerá el control de la normativa vigente.

Artículo 4° .- El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de la Producción, evaluará los proyectos que las empresas presenten , en un plazo máximo de 15 días hábiles, a efectos de obtener la adjudicación de terrenos en el Parque Industrial de Mar del Plata (P.I.M.) , teniendo en cuenta la posibilidad de:

- incrementar en mayor proporción el producto bruto regional, teniendo en especial consideración las pautas establecidas en el Mercosur para la región.
- ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la zona.
- aplicar tecnologías innovadoras y/o de punta.
- generar exportaciones.
- sustituir productos que se importen.
- producir elementos que constituyen insumos en otras industrias localizadas en la región.
- producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial 11459.

En general se tendrá en cuenta su adecuación a los planes de desarrollo o promoción industrial formulados por la Provincia de Buenos Aires que se encuentren en vigencia y programas nacionales e internacionales.

Artículo 5° .- Si para un predio de iguales características hubiera más de un adquirente potencial, se dará prioridad a aquel que cumpla más requisitos de los enumerados en el artículo precedente. En caso



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

de que se produjera una evaluación de igual nivel para ambas, resolverá el Departamento Ejecutivo con opinión fundada.

Artículo 6º .- El régimen de propiedad que regirá para el Parque Industrial será el establecido por la Ley Provincial 10.119 o las normas que en el futuro se dictaren, debiéndose incluir en los títulos traslativos de dominio u otra forma contractual que se adopte, las cláusulas limitativas al ejercicio del derecho de propiedad que se determinen en la referida norma legal y en la presente Ordenanza, con especificación del destino dentro del área del Parque que le fuera asignado e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 7º .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a ejercer la Administración del Parque Industrial Gral. Savio de Mar del Plata, a través de un Consorcio de Administración, creado al efecto por este artículo, conformado por quien designe el Departamento Ejecutivo y los copropietarios del P.I.M. El municipio formará parte del Consejo de Administración, pero no podrá ser designado como Administrador del mismo. A los fines mencionados se agrega su estructura como Anexo II de la presente. Éste tendrá las siguientes funciones:

- Proponer anualmente planes y acciones tendientes al desarrollo integral y equilibrado del P.I.M.
- Realizar los trabajos necesarios para una adecuada conservación y mejoramiento de la forestación preservadora del P.I.M. en los términos establecidos en el artículo 9 inciso 2) in fine de la presente Ordenanza.
- Realizar las tareas de mantenimiento y mejoras de las áreas comunes, definidas en el Art. 9º inciso 9.1 de la presente .
- Explotar y/o dar en concesión, de acuerdo al régimen establecido por el municipio, las áreas destinadas a servicios comunes, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 55º de la Ley Orgánica de las Municipalidades.
- Llevar a cabo todas aquellas acciones tendientes a promover las actividades y ventajas industriales del Parque, como así también gestionar la radicación de industrias en el lugar. A tal fin se conformará un ENTE DE PROMOCIÓN que contemple la participación de los integrantes del Consorcio y entidades gremiales y empresarias.

En un plazo de treinta (30) días corridos, a partir de la promulgación de la presente, el Ente deberá presentar al Departamento Ejecutivo su reglamento de funcionamiento y el plan de promoción, para su aprobación por el Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 8º .- Los estatutos y actas constitutivas del Consorcio de Administración del P.I.M. referido en el artículo anterior, deberán ser remitidos en el término de noventa (90) días corridos, contados a partir de la promulgación de la presente, al Departamento Ejecutivo para su aprobación por Ordenanza Municipal.

Artículo 9º .- De acuerdo a lo previsto en los artículos 8º, 9º y 10º de la Ley Provincial 10.119 y para el cumplimiento de las finalidades de la presente, se constituyen las siguientes categorías para su afectación parcelaria:

9.1. Bienes de dominio privado municipal destinados a reserva para localización de equipamiento comunitario de infraestructura y servicios: Parcela 19 de la fracción 1; Quintas 2, 6 y 8. Ratifícase lo establecido por la Ordenanza 8484 por la cual se establece la afectación de los lotes 16 y 22 de la Fracción Y, lote 5 de las Quintas 1, 3, 5, 7 y lote 24 de la Fracción III.

9.2. Bienes de dominio privado municipal destinados a la forestación preservadora del Parque, las parcelas rurales 119w, 119z . Deberán ser forestadas, mantenidas y repuestos los ejemplares muertos, faltantes o en deficientes condiciones con el objeto de contrarrestar en forma permanente los efectos derivados de la radicación industrial. Autorízase a la Dirección Municipal de Vialidad a ocupar la parcela 119w con el objeto de retirar la tosca allí existente, debiendo dicha Dirección proceder al cercado perimetral de la parcela y posterior forestación. La disposición de la tierra negra removida deberá hacerse en los terrenos del PIM que el Consorcio de Administración determine, pudiendo derivar los excedentes a otros predios municipales.

9.3. Bienes del dominio privado municipal destinados a la enajenación de parcelas para la radicación de industrias exclusivamente. Todas las parcelas no descriptas en los inc. 9.1. y 9.2. que no hayan sido enajenadas hasta la fecha de promulgación de la presente.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

9.4. Bienes del dominio público municipal; la superficie afectada a la vía circulatoria pública (Anexo I) y la que se produzca en el futuro por ampliación del Parque.

Artículo 10° .- Las condiciones de transferencia, plazos e intereses y otras normas relativas a las parcelas del P.I.M. se fijarán sobre las siguientes bases:

10.1. Cesión a título gratuito: Por un plazo de 18 meses, contados desde la promulgación de la presente, el Departamento Ejecutivo cederá a título gratuito con cargo de ejecución del proyecto aprobado, cuando a su criterio, la radicación cumpla con algunos de los siguientes ítems:

10.1.1. Sea declarada de interés económico por la Secretaría de la Producción.

10.1.2. Ocupe una cantidad mínima de trabajadores, durante el tiempo y condiciones que determine el Poder Ejecutivo.

10.1.3. Utilice insumos generados por otros sectores productivos de la zona.

10.1.4. Incorpore tecnologías de punta innovadoras o consideradas estratégicas por su impacto en el medio económico-regional.

Para el caso de incumplimiento de lo establecido en el presente inciso y/o de los modos y plazos inherentes al cargo de ejecución del proyecto, será de aplicación el inciso 10.2. ítems a) y b)1.

Este tipo de cesiones se efectivizará respetando las disposiciones del artículo 56° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

10.2. Cesión a título oneroso: a) El precio de venta de los lotes se determinará por el que resulte menor al momento de la presentación del pedido, entre la tasación efectuada por el organismo municipal que el Departamento Ejecutivo determine y la valuación fiscal.

10.2.b) La forma de pago podrá ser una de las siguientes, a convenir entre las partes contratantes:

10.2.b).1. Al contado: se abonará al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión.

Bajo esta modalidad de pago podrá abonarse también, como mínimo el veinte por ciento (20%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión del inmueble y el saldo a noventa (90) días corridos, el cual generará un interés igual al que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a 30 días.

10.2.b) 2. A plazos: veinticinco por ciento (25%) pagadero al momento de la firma del boleto de compra venta y toma de posesión y el saldo en cinco (5) cuotas anuales iguales y consecutivas. Las cuotas generarán un interés igual al que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a un año.

El Departamento Ejecutivo exigirá garantía por cumplimiento de contrato, de ejecución de obra y del pago del saldo de precio en su caso.

La misma deberá ser instrumentada a través de un aval bancario, póliza de caución, caución de bonos públicos u otros valores a satisfacción del Departamento Ejecutivo, quien tomará como base mínima para su aceptación el valor del lote fijado según lo dispuesto en el presente artículo inciso 10.2. a).

El Departamento Ejecutivo no podrá suscribir instrumentos que impliquen compromiso de transferencia, como así tampoco hacer entrega de la posesión del lote, ni percibir suma alguna destinada a la adquisición de una parcela, hasta tanto el recurrente:

- obtenga la aprobación del proyecto en la forma y condiciones establecidas por el Departamento Ejecutivo; y
- exhiba el informe de uso de suelo permitido para ejercer la respectiva actividad industrial en dicho predio.

La Cesión efectuada podrá ser revocada, en caso de incumplimiento del concesionario a lo establecido como obligación emergente por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 11° .- Toda obra de infraestructura a construirse en el P.I.M. deberá ser abonada por los copropietarios de acuerdo al porcentual correspondiente a cada uno.

El respectivo plan de obras y su monto deberán ser aprobados por la mayoría de los copropietarios, en la forma establecida por el Reglamento de Copropiedad. Esta última condición no regirá en el caso que la obra esté totalmente a cargo de la Municipalidad.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Artículo 12 ° .- 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:

12.a) Fijarán las normas de pago del precio convenido, el que no podrá ser inferior a la tasación efectuada conforme al art. 10 inciso 10.2. a).

12.b) Establecerán la prohibición de utilizar las parcelas para otro fin que la explotación industrial del rubro previsto u otro alternativo autorizado por el Departamento Ejecutivo que no se contraponga con las actividades permitidas y asignadas al sector donde esté instalado, el cual se hará constar en los contratos y títulos traslativos de dominio.

12.c) Los adjudicatarios de los lotes industriales deberán además:

12.c)1. Cumplir con los plazos previstos para la iniciación de las obras de la planta industrial a la que se destinará el lote y con el plan de inversiones prefijado. Desde la firma del boleto de compraventa el adquirente cuenta con un plazo máximo de ciento veinte (120) días corridos, para la iniciación de las obras.

12.c)2. Proceder a la puesta en marcha de la explotación de la planta industrial en los plazos previstos y comprometidos para cada una de las etapas del proyecto.

El incumplimiento de los plazos mencionados dará derecho al Departamento Ejecutivo a rescindir la operación de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

12.c)3. A tales fines los boletos de compraventa y/o instrumentos de transferencia mencionarán expresamente los plazos detallados en el presente inciso.

12.d) Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos 12.b) y 12.c), de este artículo, dará lugar al Departamento Ejecutivo a:

12.d)1. Imponer una multa equivalente al dos por ciento (2%) mensual del valor del inmueble por el lapso del incumplimiento. El valor del inmueble se reajustará semestralmente de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 apartado 2) a).

12.d)2. Imponer a los adquirentes con cargo a rescindir la operación el deber 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 Interno del Parque.

12.e) Sin perjuicio de lo preceptuado en el Art. 12° inciso 12.d) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa, el adquirente incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa. En el caso de mora en el pago del precio de venta, la misma producirá la caducidad de los plazos convenidos y dará derecho al cobro total de los adeudado como si la operación fuese de plazo vencido. En tal caso deberá abonarse el interés punitivo equivalente a 1.5 veces la tasa establecida en el art. 10 b).2), hasta la total cancelación del crédito otorgado.

12.f) Para el caso de incumplimiento y/o interpretación de alguna cláusula contractual la asesoría letrada municipal será el organismo de intervención necesaria.

12.g) Establecerán con precisión la ubicación, medidas, destino y valor total del predio.

12.h) Los contratos de compra venta serán redactados por el Departamento Ejecutivo en un todo de acuerdo al contrato tipo que el mismo elabore.

12.i) Los indicadores urbanísticos y los usos del suelo correspondientes son los específicos para el P.I.M. contenidos en el Código de Ordenamiento Territorial. Valdrá también el premio por unificación de parcela a que hace referencia el Art. 3.2.2.9. del C.O.T.

12.j) Establecerán que, cuando se trate de realizar construcciones, o ampliaciones o instalaciones complementarias, las mismas deberán contar con la aprobación municipal.

12.k) Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina la Ley Provincial 10.119 que correspondan a cada predio industrial son a cargo del adquirente, desde la fecha de toma de posesión. A tal efecto se efectuarán valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que pudieran corresponderles.

12. l) Constará que toda transmisión a terceros de los lotes en cuestión deberá contar con el aval previo del Departamento Ejecutivo, y observar en un todo el mismo régimen contemplado en la presente.

12.m) El Municipio tiene la potestad de convenir con el adquirente lo dispuesto en el artículo 1204 del Código Civil (pacto comisorio expreso)

Artículo 13° .- A los fines previstos por el Art. 3° de la presente, deberá el interesado someter a la aprobación del Departamento Ejecutivo el plan y cronograma de realización de las obras y de la



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

instalación industrial, plan de inversiones y un estudio económico-financiero que posibilite el cumplimiento de las obligaciones que asume.

Artículo 14 ° .- El Departamento Ejecutivo sólo podrá enajenar o ceder a empresas industriales los lotes cuya venta o cesión se autoriza por la presente Ordenanza. Los mismos deberán tener superficies aptas para la instalación de la industria a la que se refiere y sus previsibles y fundadas ampliaciones. El factor de ocupación no excederá el 0.5 pudiendo el Departamento Ejecutivo admitir hasta un veinte por ciento (20%) de exceso en los casos de edificación de predios.

Artículo 15° .- El Departamento Ejecutivo concretará en un plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses, contados a partir de la promulgación de la presente, el plan regulador del área perimetral del P.I.M., hasta tanto, se establece una zona de 2.000 metros calculados a partir del perímetro externo dentro del cual no podrán efectuarse nuevas subdivisiones ni instalarse o habilitarse viviendas.

Artículo 16° .- Para la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza y de los actos administrativos que en su consecuencia se dicten, tendrá en cuenta la finalidad primordial establecida en el artículo primero.

Artículo 17°.- Los recursos excedentes que se obtengan de la venta de los lotes industriales se afectarán a la construcción de obras en el P.I.M., a la financiación de sus ampliaciones y a la financiación de planes de desarrollo para el Partido de General Pueyrredon, inclusive la adquisición de tierra urbana o rural necesaria para esos fines.

Artículo 18°.- Exímese, por el término de siete (7) años, a las empresas que se instalen en el P.I.M. del pago de tasas y/o contribuciones municipales. La reglamentación de la presente Ordenanza fijará las pautas para que la exención opere en forma automática.

Artículo 19°.- Derógase toda otra norma que se oponga a la presente, sin que ésto importe afectar los derechos adquiridos por las partes o terceros, hallándose en vigencia las anteriores normativas.

Artículo 20°.- Los integrantes del Municipio que deban desempeñar las tareas enumeradas en el artículo 7° de la presente, no percibirán remuneración alguna por dichas funciones.

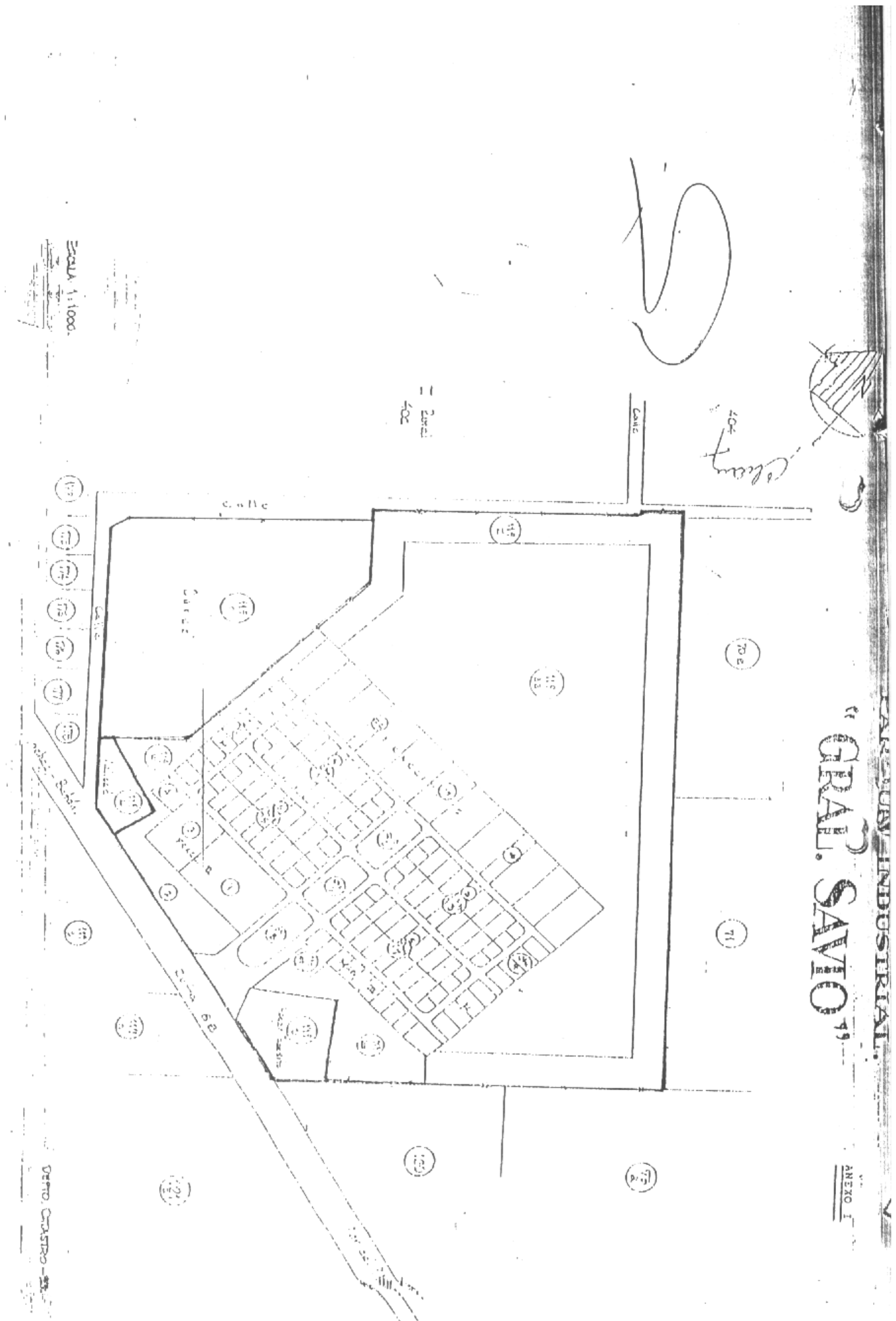
Artículo 21°.- Comuníquese, etc..-

López
B.M. 1478 p. 3 (07/05/1996)

Aprile



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

A N E X O II

CONSORCIO DE ADMINISTRACIÓN DEL P.I.M.

Integrado por:

* ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

* CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- ADMINISTRADOR