

Fecha: 04/12/1991

DECRETO N° 2619

Artículo 1º- Apruébase el texto ordenado de la Ordenanza n° 3402, referida al Parque Industrial obrantes a fs 18/23 inclusive, el que forma parte del presente Decreto, como Anexo 1.-

Artículo 2º- El presente Decreto será refrendado por el Sr. Secretario de Economía y Hacienda.

Artículo 3º - Regístrese y dése al Boletín Municipal.

LAYRAL

B.M. 1370, p.20 (02/04/1992)

ROIG

ANEXO I

ORDENANZA 3402 T.O.

(Del 4 de Enero de 1974, disponiendo de la creación del Parque Industrial de Mar del Plata (P.I.M.) Expte. 20074/1973 1151 HCD)

TEXTO ORDENADO con las modificatorias dispuestas por el Decreto Reglamentario N° 1067/75 y por la ordenanza N° 8288/91.-

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 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 General Pueyrredon, y designadas catastralmente como CIRC. IV - SECCION S – Fracción I, II, III; Quintas 1 a 8 y Parcelas Rurales 119 aa 119 ab 119 ac, 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 119 t, también del dominio municipal pero no afectada al parque Industrial.

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° .- A los efectos de adjudicar terrenos en el Parque Industrial de Mar del Plata (P.I.M.), a las empresas solicitantes, se tendrá en cuenta su posibilidad de:

- Generar exportaciones.
- Sustituir productos que se importen.
- Producir elementos que constituyen insumos en otras industrias localizadas en el P.I.M.
- Utilizar insumos zonales y/o nacionales.
- Incrementar en mayor proporción el producto bruto regional.
- Ocupar mano de obra intensiva, preferiblemente de la zona.
- En general se tendrá en cuenta su adecuación a los planes de desarrollo industrial formulados por la Provincia de Provincia en aplicación a la Ley de Promoción Industrial 10547 y su decreto reglamentario 1904/90.

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 de que se produjera una evaluación de igual nivel para ambas se considerará en primer término a aquella que ocupe mayor número de operarios.

Artículo 6º .- El régimen de propiedad que regirá para el Parque Industrial será el establecido por la Ley 10119, o las normas que en el futuro se dictaren , debiéndose incluir en los títulos de adquisición o en toda 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 e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 7º .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a ejercer la administración del Parque Industrial de Mar Plata. La gestión y administración se efectuará por medio del organismo o ente que designe el Departamento Ejecutivo.

Artículo 8º .- De acuerdo a lo previsto en los artículos 8º, 9º y 10º de la Ley Provincial 10119 y para el cumplimiento de las finalidades de la presente ordenanza se constituyen las siguientes categorías para su afectación parcelarias:

- 1) Bienes del dominio privado municipal, destinados a reserva para la localización de equipamiento comunitario de infraestructura y servicios: Parcelas 16, 19 y 22 de la fracción I; Parcela 5 de las Quintas 1, 3, 5 y 7 de las Quintas 2, 6, 8.-
- 2) Bienes de dominio privado municipal destinado a la forestación preservadora del Parque: las Parcelas rurales 119 ab, 119w 119 z y la Parcela 2 de la Fracción II.-
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.
- 3) Bienes del dominio privado municipal destinados a la enajenación de parcelas para la radicación de industrias exclusivamente: Todas las parcelas no descriptas en 1) y 2) que no hayan sido enajenadas hasta la fecha de promulgación de la presente.
- 4) Bienes de dominio público municipal: la superficie afectada a la vía circulatoria pública según el Anexo I y la que se produzca en el futuro por ampliación del parque.-

Artículo 9º .- Las condiciones de venta, plazos e intereses y otras normas relativas a las parcelas del Parque Industrial, se fijarán sobre las siguientes bases:

- a) El precio de venta de los lotes se determinará periódicamente a partir del 31 de diciembre de 1979, tomando para ello como base, el valor total del Parque Industrial y dividiéndolo por el número de hectáreas ocupadas por los lotes industriales, lo que arrojará el precio de la hectárea industrial, incluido el valor de la tierra y el costo actualizado de la infraestructura realizada, de conformidad con las pautas que establezca la autoridad de aplicación en su reglamentación.
- b) La forma de pago podrá ser una de las siguientes, a convenir entre las partes contratantes:
 - 1) A1 Contado: Veinte por ciento (20%) pagadero al momento de la entrega de la posesión y el saldo a la escrituración, el cual ganará un interés igual al que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a treinta (30) días.
 - 2) A Plazos: Veinticinco por ciento (25%) pagadero al momento de la entrega de la posesión, y el saldo en cinco cuotas (5) anuales iguales y consecutivas. Las cuotas ganarán un interés igual al que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a un año.
- c) El Departamento Ejecutivo no podrá percibir suma alguna destinada a la adquisición de una parcela, hasta tanto el recurrente exhiba el certificado de uso de suelo admitido para ejercer la actividad industrial en dicho predio

El Departamento Ejecutivo podrá autorizar la instalación inmediata en el Parque Industrial cuando, cumplido lo anterior, la adquirente haya integrado los valores que corresponde al momento de la posesión según los incisos precedentes.

- d) Toda obra de infraestructura a construirse en el Parque Industrial que no hubiera sido incluida en el precio de venta de los lotes, deberá ser abonada por los copropietarios de acuerdo al porcentual correspondiente a cada uno; el respectivo plan de obras y su monto deberá ser aprobado por la mayoría de los copropietarios. Esta última condición no regirá en caso de que la obra esté totalmente a cargo de la Municipalidad.

Artículo 10° .- Los contratos de compra venta que se celebren de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y su reglamentación, se sujetará 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 el inciso a) del artículo anterior.
- b) Establecerán la prohibición de utilizar las parcelas para otro fin que la explotación industrial del rubro previsto, el cual se hará constar 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 previsto en la oportunidad de la venta del lote, y en particular, cumplir con los plazos previstos para la instalación de la planta industrial.
- d) En caso de enajenación de parcelas antes de la instalación de la planta industrial, el predio podrá ser transferido, ofreciéndose en venta a la administración del Parque, al precio de compra. Quedará a cargo de quien desiste de la operación la totalidad de los gastos de escrituración.
- e) Los adjudicatarios de los lotes industriales deberán además:

- 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. El plazo de iniciación de las obras establécese en doscientos cuarenta días (240) a partir de la toma posesión del lote, la que estará dada por la firma del boleto de compra venta, salvo que ambas partes acuerden otra fecha.

La escritura traslativa del dominio será otorgada una vez finalizada la primer etapa de la obra de construcción de la planta, de acuerdo al cronograma de obra presentado en base a lo dicho por el artículo 11 de la presente ordenanza.

Considérase como obra iniciada aquella construcción con fundaciones terminadas.

- 2- Proceder a la puesta en marcha de la explotación de la planta industrial en el plazo de trescientos sesenta (360) días, computados a partir de la fecha del acta de iniciación de la obra.
- 3- A tales fines los contratos de compra venta mencionaran expresamente los plazos detallados en el presente inciso.

- f) Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos b) y e) apartados 1- y 2-, de este artículo, dará lugar al organismo administrador a:

- I. 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 por el procedimiento que fije la reglamentación.

- II. -Adquirir a título oneroso al precio de compra original, el dominio de los predios libres de mejoras, sin que los titulares puedan oponerse a esta venta forzada. La demolición de las construcciones adheridas al predio es a cargo del adquirente para el caso que el Municipio no acepte una opción de compra al monto del costo de origen. Contará con 180 días para realizarla. La reglamentación fijará las penalidades en caso de incumplimiento a lo establecido en este acápite II.

- g) Que se imponga a los adquirentes como cargo resolutorio, 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, el 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 caso de la mora en el pago del precio de venta, la misma producirá la caducidad de los plazos convenidos y dará derecho al cobro total de lo adeudado como si la obligación fuere de 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 mas 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 del saldo de precio. A los efectos de agilizar 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 a un 25% de 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 organismo administrador.
- k) Establecerán que, cuando se trate de realizar construcciones, ampliaciones o instalaciones complementarias, las mismas deberán contar con la aprobación municipal.
- l) Los indicadores urbanísticos y los usos del suelo correspondientes son los específicos para el Parque Industrial Marplatense contenidos en el Código de Ordenamiento Territorial. Valdrá también el premio por unificación de parcela a que hace referencia el artículo 3.2.2.9. / del C.O.T.
- m) Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina el artículo 11° de la Ley Provincial 10.119 que correspondan a cada predio industrial, son a cargo del adquirente. 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.

Artículo 11°.- A los fines previstos por el artículo 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 instalación industrial, plan de inversiones y un estudio económico financiero que posibilite el cumplimiento de las obligaciones que asume

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 0,5 pudiendo el Ente Administrador admitir hasta un veinte por ciento (20%) 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.

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° .- Abrógase la Ordenanza General N° 72 y las ordenanzas nros. 3053 y 3401 que legislan acerca de la Promoción Industrial. Abróganse las Ordenanzas 3498 y 3647 y la Ordenanza General n° 256, referentes al Régimen del Parque Industrial.

Artículo 17° .- Comuníquese, etc..-