

Expte 67/16
Modificación Ordenanza 1817/12

VISTO:

El expediente "136/12, Sistema de promoción y Radicación de establecimientos. Zona Industrial 4a.

La ordenanza.- 1817/12

CONSIDERANDO:

Que ya existe una gran cantidad de beneficiarios de lotes en la denominada Zona Industrial 4a, cuyo rubro de actividad comprende mayoritariamente el almacenaje y/o depósito, además de otras relacionadas directa o indirectamente con la producción agropecuaria,

Que el Estado Municipal considera de vital importancia fomentar y contribuir al desarrollo y crecimiento del Sector, y el acompañamiento a los establecimientos en el proceso de radicación, así como también brindar las condiciones necesarias para ello,

Que dado el contexto del país, el Estado municipal considera importante brindar diferentes alternativas para el pago efectivo de los mismos

Que a fin de lograr un progresivo ordenamiento de las actividades en el territorio del Partido, debe propiciarse la radicación aludida con incentivos concretos que no estaban disponibles,

-----EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAPRIDA, sanciona por UNANIMIDAD en SESIÓN ORDINARIA del día de la fecha, la siguiente

ORDENANZA 2149/16

Artículo 1º: Modifíquese la Ordenanza 1817/12, la cual quedara redactada de la siguiente manera:

Artículo 1º: Todos los inmuebles de dominio municipal, salvo aquellos afectados para un uso específico al momento de su creación, ubicados en la Zona Industrial 4a delimitada por la Ordenanza vigente de "Delimitación Preliminar de Áreas", sus complementarias y modificatorias, estarán destinados exclusivamente a promover la radicación de establecimientos dedicados a actividades de almacenamiento y estiba, como asimismo a aquellos servicios de reparación incompatibles con usos urbanos, y/o comerciales conexos a la producción agropecuaria, según enumeración indicativa que se detalla en el Anexo I, y que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2º: Las empresas interesadas en radicarse en alguna de las parcelas mencionadas en el Artículo 1º, deberán necesariamente iniciar el correspondiente trámite ante el Departamento Ejecutivo municipal, adjuntando a la Nota formal de solicitud manifestando su interés en la radicación, la siguiente documentación:

- a) Domicilio real y legal de la razón social solicitante.
- b) Datos de la razón social solicitante indicando:
 - 1) Apellido y nombres completos en el caso de personas físicas, con su número de documento de identidad y estado civil.
 - 2) Denominación de la sociedad, nómina actualizada de socios en el caso de sociedades de personas y nómina actualizada de directivos con su cargo en el caso de sociedades de capital, indicando en todos los casos sus documentos de identidad y domicilio actualizado, acompañando copia del acta de Asamblea de la sociedad en la cual conste la elección de autoridades con mandato vigente al tiempo de presentación, copia de sus estatutos sociales y la inscripción ante las autoridades de contralor de personas jurídicas que correspondan, así como los números de inscripción como contribuyente ante los organismos de recaudación nacionales, provinciales y municipales competentes.
- c) Propuesta fundamentada de desarrollo funcional de la actividad económica a realizar en el predio, avalada por profesional competente y habilitado, detallando aquellos aspectos que permitan a los organismos municipales intervinientes determinar, sobre parámetros ciertos, la envergadura del emprendimiento.
- d) Selección tentativa de la/s parcela/s a ocupar, sin que ello signifique la adquisición de derechos de preferencia para la razón social solicitante.
- e) Planimetría a escala real tanto de las construcciones previstas sobre la/s parcela/s que se pretenden ocupar, como de aquellos espacios requeridos para almacenamientos, circulaciones, playas de estacionamiento y maniobra, etc., con intervención de profesional competente en la materia, sin perjuicio de exigirse eventualmente la presentación de anteproyecto visado por el Colegio respectivo, en caso de que la complejidad funcional de aquellas lo hagan necesario para la mejor comprensión y evaluación de la propuesta.

Artículo 3º: El D.E., a través de sus organismos técnicos competentes, evaluará la magnitud del emprendimiento que se pretende radicar, verificando que tanto los usos propuestos por el inversor, como los requerimientos en materia de construcciones se encuadren dentro de las normativas urbanísticas vigentes. De considerarse factible la radicación, el organismo del D.E. que ejerza la administración de los inmuebles mencionados en el Artículo 1º, procederá a reservar para la razón social solicitante la/s parcela/s seleccionada/s, u otra/s que se estime/n como más conveniente/s de ocupar a efectos de un desarrollo coherente y armónico de la Zona mencionada en dicho Artículo. El plazo de la reserva será acordado entre el Departamento Ejecutivo y el solicitante, aunque en ningún caso excederá de 3 (tres) meses.

Artículo 4º: Habiendo sido seleccionada/s la/s parcela/s, las empresas podrán optar a acceder a su posesión, de acuerdo a las modalidades y condiciones que se fijan en la presente, a saber:

- a) Adquisición por venta directa, conforme los mecanismos establecidos por el Decreto Ley 6769/58 (L.O.M.).
- b) Arrendamiento por un lapso determinado, el que no deberá exceder de 10 (diez) años.
- c) Cesión en comodato por un lapso determinado, el que no deberá exceder de 3 (tres) años.

En todos los casos, para acceder a la posesión de la parcela, el solicitante deberá asumir formalmente el compromiso de iniciar obras de mejoras dentro de los 6 (seis) meses, e iniciar las actividades económicas dentro de los **18 (dieciocho) meses**, computados ambos desde la fecha de firma del boleto de compraventa o contrato respectivo.

Artículo 5º: La propuesta de radicación deberá ser previamente elevada al H.C.D. para su consideración, y solo en caso de ser autorizada la misma, el D.E. podrá dar posesión del/os inmueble/s a la razón social solicitante, mediante la firma del correspondiente boleto de compraventa, en caso de optarse por la adquisición por venta directa. En los casos de optarse por el arrendamiento o comodato, la posesión se considerará efectiva a partir de la firma de los respectivos contratos.

Artículo 6º: Antes de la iniciación de obras de construcción o mejoras por parte del adjudicatario, será condición ineludible la convalidación por el organismo técnico municipal competente, de los proyectos de los edificios e instalaciones complementarias del establecimiento, conforme lo normado en el Código de Edificación vigente. No obstante, el organismo podrá requerir la presentación de documentación complementaria, conforme la naturaleza o características de la actividad que se pretenda desarrollar.

Artículo 7º: Para todos los casos, se establece como una norma constructiva obligatoria para todos los inmuebles ubicados en la chacra 126, Fracciones V y VI de la Circunscripción I, Sección C del partido de Laprida, la ejecución de cercos reglamentarios de tipo olímpico, conforme a lo estipulado en el anexo II como así también todos los solicitantes deberán presentar el proyecto de la barrera forestal de cada predio, según especificaciones técnicas en el anexo III. Ambos anexos formaran parte integrante de la presente.

Artículo 8º: Si la razón social solicitante de una parcela manifestare su intención de desistir de su adquisición previamente a la firma del boleto de compraventa, la Municipalidad procederá a determinar las erogaciones generadas en marco del expediente, que el solicitante deberá abonar.-
Si la razón social solicitante requiere la resolución del contrato de adquisición y/o la Municipalidad solicita ante el incumplimiento del solicitante la rescisión del mismo, no se reconocerá derecho a cualquier reclamo o compensación por las inversiones o gastos que hubiese realizado por dicha razón social.

Artículo 9º: Bajo ningún concepto la razón social adjudicataria de una parcela podrá transferir la posesión de la misma en cualquier condición, antes de haberse dado principio de ejecución a las construcciones proyectadas, a un tercero particular, sin autorización expresa del organismo administrador competente. En caso de producirse dicha situación, se procederá a la inmediata rescisión del boleto de compra-venta o contrato correspondiente, retomando la Municipalidad de Laprida la posesión y plena disponibilidad del inmueble en cuestión, sin reconocer eventuales reclamos por gastos realizados por el tercero.

Artículo 10º: En los casos de parcelas en proceso de transmisión de dominio, y de haber sido iniciadas las construcciones proyectadas, podrá autorizarse la transferencia a una nueva razón social adquirente, con autorización expresa del H.C.D., previo informe fundado del organismo administrador, siempre que ésta se comprometa formalmente a respetar los plazos de finalización de las obras en el plazo originalmente establecido, y a asumir las obligaciones del adquirente originario. En caso de ser la Municipalidad de Laprida quien readquiera el dominio del/los inmueble/s, el precio de reventa no podrá superar el 80 % (ochenta por ciento) del valor originario determinado en la venta.

Artículo 11º: La transferencia de dominio del/os inmueble/s involucrado/s a la razón social adquirente, sólo podrá efectuarse cuando, además de haberse efectivizado el pago total del precio determinado a tal fin, el establecimiento esté en condiciones de ser habilitado para el desarrollo de aquellas actividades previstas en el mismo, al menos en una primera etapa, según lo detallado en la Propuesta de Desarrollo funcional oportunamente presentado al momento de solicitar la adquisición de aquél/los. A requerimiento del adquirente se podrá realizar la transferencia bajo condición resolutoria del cumplimiento de lo establecido en la presente cláusula.-

Artículo 12º: La escritura traslativa de dominio se celebrará ante Escribano público de libre elección por parte de la razón social adquirente, la que se hará cargo de todos los gastos emergentes de la operación. Los Escribanos públicos de registro deberán incluir obligatoriamente en el modelo de escritura las condiciones de transferencia que se determinan por la presente Ordenanza.

Artículo 13º: La razón social adquirente de alguna parcela ubicada en el sector mencionado en el Artículo 1º, sólo podrá transferir su dominio o constituir derechos reales sobre la misma, una vez transcurridos 3 (tres) años desde la primera transferencia a su favor, sin más limitaciones que las emergentes del Código Civil. En caso de ser factible un cambio de dominio, será condición indispensable que el adquirente continúe desarrollando la misma actividad económica descrita en la Propuesta de Desarrollo funcional oportunamente presentada. En caso contrario, se requerirá autorización

expresa de la Municipalidad de Laprida, previa evaluación de una nueva Propuesta de Desarrollo.

Artículo 14º: Las empresas que se radiquen en las parcelas mencionadas en el Artículo 1º podrán gozar de las siguientes franquicias y beneficios de exención de tributos, aplicables a dichos inmuebles:

- a) Tasa por habilitación de Comercio e Industrias.
- b) Tasa por inspección de Seguridad e Higiene.
- c) Tasa por inspección Veterinaria (de corresponder).
- d) Derechos de Construcción.
- e) Derechos de Publicidad y Propaganda.
- f) Derechos de oficina, solamente en cuanto respecta a las actuaciones por la que se tramita la exención.

La exención de tributos solo operará respecto al pago de los mismos por un lapso no mayor a 10 (diez) años, pero en todos los casos se deberá cumplir con las restantes disposiciones, obligaciones y deberes que establezcan las normas vigentes en la Municipalidad de Laprida.

Artículo 15º: El Departamento Ejecutivo determinará los valores de venta de los mismos en base al objetivo principal señalado. Se solicitarán dos tasaciones al efectos y los valores de venta no podrán ser inferiores a un veinte por ciento (20%) de las tasaciones referidas.

Artículo 16º El solicitante deberá efectivizar el pago u optar por la financiación, conforme los procedimientos determinados:

- OPCION 1: Pago Contado, con una deducción del diez por ciento (10 %) del precio fijado.-
- OPCION 2: Financiamiento hasta 18 cuotas con un interés anual equivalente al 50% de la tasa estipulada en la operatoria de préstamos hipotecarios del Banco de la Provincia de Buenos Aires (otros inmuebles).
- OPCION 3: Financiamiento hasta 36 cuotas con un interés anual equivalente al de la tasa estipulada en la operatoria de préstamos hipotecarios del Banco de la Provincia de Buenos Aires (otros inmuebles).

Artículo 17º: Las empresas beneficiarias de las franquicias establecidas en el Artículo 13º y por el plazo de las mismas se otorguen, quedan obligadas a suministrar los informes que la Municipalidad solicite, referidos a la actividad promovida, y a facilitar las verificaciones y/o fiscalizaciones de sus instalaciones cuando la autoridad municipal lo requiera. Todo incumplimiento a las obligaciones emergentes de la presente Ordenanza, hará pasible a la empresa beneficiaria de las siguientes sanciones:

- a) Pérdida de los beneficios acordados, desde el momento en que haya incurrido en infracción.
- b) Devolución de todos los importes y pago de tasas con la que hubiera resultado beneficiada por aplicación de la franquicia anual, vigente en el momento en que se constate el incumplimiento.

Artículo 18º: Deróguese la Ordenanza N° 2117/15

**Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Laprida,
Provincia de Buenos Aires, a los veintidós días del mes de Junio de 2016.-**

Anexo I

Listado de actividades factibles de ser radicadas en la Zona 4a (no excluyente)

- ❖ **Servicios de almacenamiento y depósitos:**
 - Silos de granos (básicamente cereales a granel).
 - Depósitos de granos embolsados.
 - Depósitos con cámara frigorífica:
 - » Carnes.
 - » Frutas, legumbres y hortalizas (incluye el empaque).
 - Almacenes para mercaderías diversas:
 - » Cueros (en bruto y curtidos).
 - » Pieles, cerdas, crines, pelos y plumas.
 - » Cartones y papel.
 - » Plásticos (incluye reciclado de envases).
 - » Lana.
 - » Huevos y productos de granja.
 - » Aceites y grasas.
 - » Combustibles sólidos (leña, carbón).
- ❖ **Servicios de manipulación de cargas:**
 - Carga y descarga de mercaderías varias (transferencia).
 - Servicio de transporte de encomiendas y bultos.
 - Guardamuebles.
- ❖ **Servicio de garajes (guarda de camiones, acoplados y maquinaria, excepto fumigadores aéreos y terrestres).**
- ❖ **Servicio de reparación de vehículos de transporte, maquinaria vial y rural.**
- ❖ **Servicio de lavado: (excepto fumigadores)**
 - Vehículos de transporte.
 - Camiones jaula.
 - Papas y otros tubérculos.
- ❖ **Balanza para camiones.**
- ❖ **Venta de insumos para el agro (tranqueras, postes, bebederos, molinos, etc.).**
- ❖ **Venta de abonos, fertilizantes y/o pesticidas (capacidad limitada).**
- ❖ **Venta de combustibles y lubricantes para el agro.**
- ❖ **Salas de extracción de miel.**
- ❖ **Otras (que no superen el grado de molestia 4)”**

ANEXO II
CONSTRUCCION CERCO PERIMETRAL DE INMUEBLES SECTOR 4 A.

Establézcase como norma constructiva obligatoria para todos los inmuebles ubicados en la Chacra 126, Fracciones V y VI de la Circunscripción I, Sección C del Partido de Laprida, la ejecución de cercos reglamentarios de tipo "olímpico", conforme las siguientes especificaciones:

1. Postes rectos de H^º A^º tipo olímpico de 0,10 x 0,10 x 2,80 m (2,00 m libres pintados en color blanco).
2. Cerco perimetral de alambre tejido romboidal galvanizado (altura 2,00 m). Podrá aceptarse la inclusión de un murete perimetral de mampostería de 0,20 m de altura, construido de ladrillos enrascados, o con planchas o bloques premoldeados, pintados en color blanco. Los cercos deberán situarse sobre el eje de los límites entre ambas parcelas colindantes
3. El costo de ejecución de los cercos deberá ser reembolsado por los adjudicatarios de las parcelas comprendidas en las Fracciones mencionadas en el artículo 1º, pudiendo estos compartir y/o reclamar los gastos emergentes con quienes resulten linderos, cuando la obra ya se encuentre ejecutada.
4. Los cercos deberán construirse dentro del lapso de 6 (seis) meses de adjudicado el predio al nuevo propietario, en el caso de los que ya posean un inmueble en el sector, el plazo será de 6 (seis) meses a partir de la sanción de la presente Ordenanza, en el marco de lo establecido por Ordenanza 1817 (12). En caso de incumplimiento al vencimiento de dicho plazo, el inmueble será gravado con una multa equivalente al 50% (cincuenta por ciento) sobre el valor determinado para el mismo de la Tasa de Servicios, la que será eximida en el momento que el propietario demuestre la efectiva ejecución del cerco.
5. En caso de que el propietario del inmueble pretenda incorporar variantes en la ejecución del cerco, con especificaciones diferentes a las establecidas, deberá solicitarlo previamente mediante nota formal, acompañando memoria descriptiva y croquis ilustrativos con detalles constructivos de la propuesta, quedando sujeta la misma a su evaluación estética por los organismos técnicos competentes.-

ANEXO III
IMPLEMENTACION CORTINAS FORESTALES SECTOR 4 A

Establézcase como norma paisajística obligatoria para todos los inmuebles ubicados en la Chacra 126, Fracciones V y VI de la Circunscripción I, Sección C del Partido de Laprida, la ejecución de cortinas forestales, en el marco de lo establecido por Ordenanza 1817 (12), conforme las siguientes especificaciones:

a) Cortina perimetral interna de los predios:

- Los cercos interiores del predio se compondrán de arbustos medianos o grandes, pudiendo ser homogéneos o heterogéneos, o sea que se podrá utilizar una sola o varias especies vegetales, a criterio del adjudicatario.
- Con respecto al cerco de frente del predio se permitirá al adjudicatario decidir si utiliza las mismas especies o coloca arbustos más pequeños.
- Las plantas deberán colocarse a 1,00 m (un metro) como mínimo del cerco perimetral y a 1,50 m (un metro cincuenta centímetros) como máximo entre planta y planta.
- Se sugiere la utilización de las siguientes especies:
 - * Cotoneaster (persistentes) en todas sus variedades
 - * Abelias grandifloras
 - * Oleas texanas
 - * Photineas fraserri
 - * Eleagnus sp.
 - * Ligustrinas sp
 - * Spartium (retamas)
 - * Jazmin amarillos
 - * Teucrium fruticans
 - * Phormiun tenax
 - * Viburnum tinus
 - * Nerium oleander (Laurel de Jardín)

b) Arbolado para sombra y reparo:

- Se deberá plantar 1 (uno) árbolque alcance un tamaño mediano o grande cada 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie de la parcela, con un mínimo de 5 (cinco) plantas por predio.
- Los árboles podrán distribuirse libremente dentro de las parcelas, según las necesidades de uso del predio, aunque en ningún caso interferirán la cortina perimetral del mismo.
- Se sugiere la utilización de las siguientes especies de hoja caduca:
 - * Platanus acerifolia (Plátano)
 - * Albizia julibrizum (Acacia de Contantinopla)
 - * Acer en todas sus especies
 - * Gleditsia en todas sus especies
 - * Robinias en todas sus especies
 - * Fraxinus en todas sus especies
 - * Populus en todas sus especies

En caso de que el adjudicatario del inmueble pretenda sustituir alguna de las especies mencionadas, deberá solicitarlo previamente ante el organismo municipal a cargo de llevar adelante la promoción del sector, mediante nota formal, acompañando memoria descriptiva y croquis ilustrativos de la propuesta, avalada por un profesional con competencia, quedando sujeta la misma a su evaluación y factibilidad.

Las cortinas forestales y arbolado deberán materializarse dentro del lapso de 12 (doce) meses de ser otorgada la posesión del predio al nuevo adjudicatario.

En el caso de aquellos que ya posean un inmueble en el sector, el plazo será de 6 (seis) meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento al vencimiento de dicho plazo, el inmueble será gravado con una multa equivalente al 50 % (cincuenta por ciento) sobre el valor determinado para el mismo de la Tasa de Servicios, la que será eximida en el momento que el propietario demuestre la efectiva ejecución de la forestación.

El costo de ejecución y mantenimiento de las cortinas forestales deberá ser afrontado por cada uno de los adjudicatarios de las parcelas comprendidas en las Fracciones anteriormente mencionadas.