

Sunchales, 27 de mayo de 2013.

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

Que la Municipalidad tiene como una de sus prioridades promover el crecimiento de la ciudad, y la necesidad de dar respuesta a las demandas de lotes para la instalación de empresas de servicios, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza N° 1710/06 se establece la factibilidad de ser incorporada al área urbana de Sunchales una fracción de terreno del lote 29 de la Colonia Sunchales, propiedad del Sr. Reinaldo Luis Bolatti;

Que mediante la Ordenanza N° 1993/2010 se autoriza al Municipio de Sunchales a celebrar contrato con el Sr. Reinaldo Luis Bolatti;

Que la Ordenanza 1369/01 establece las disposiciones para edificación, documentación, remodelación o ampliación de los edificios de empresas industriales, comerciales o de servicios;

Que se torna imprescindible reglamentar la venta de parcelas;

Por todo ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Art. 1º) Aféctese a distrito de servicios con características determinadas la fracción del lote 29 del plano de la colonia Sunchales, sobre calle Güemes, al oeste del Área Municipal de Promoción Industrial existente, y que figuran en croquis adjunto en **Anexo I**.

Usos dominantes: **Servicios básicos US1, Servicios con restricciones US2.**

Usos Complementarios: **Espacios Verdes UEV, Equipamiento Institucional UE3. Comercial Básico UC1.G. Comercial Molesto UC2. Rural URQ.**

Usos condicionados: **Equipamiento Educativo UE2. Equipamiento Socio Cultural UE5.-**

Art. 2º) Autorízase la venta de la fracción de terreno mencionada en el artículo 1º, identificado como **Manzana N° 2 lotes N° 2 al N° 6 y Manzana N° 3 lotes del N° 7 al N° 11 y del lote N° 13 al N°15**, según plano de mensura que se encuentra en trámite.-

Art. 3º) Dispónese que dicha venta, como así también el registro y la selección de los postulantes a adjudicatarios se efectuará teniendo en cuenta el Reglamento que figura en el **Anexo II**, que integra el presente Proyecto de Ordenanza.-

Art. 4º) Establécese que el sector mencionado en el art. 2º estarán regidos por la Ordenanza N° 1217/98, 1369/01 y demás Ordenanzas vigentes.-

Art. 5º) Créase a los efectos de la presente, la **Comisión de Evaluación, Calificación y Adjudicación** que estudiarán las distintas propuestas de los oferentes a los terrenos y aconsejarán cuáles son las más convenientes a los intereses municipales; la que estará conformada por: el Secretario de Desarrollo Económico y Cooperativismo, el Secretario de Hacienda e Inversión Pública, un Concejal por Bloque, un profesional del área Planeamiento Urbano, el Secretario de Obras y Servicios Públicos, el Subsecretario de Medio Ambiente y Gestión Sustentable, el Asesor Legal del Municipio, un representante de la Agencia de Desarrollo Económico (Adesu) y un representante de la Comisión del Área Municipal de Promoción Industrial. -

Art. 6º) Establécese que la inscripción de los interesados en adquirir estos terrenos, deberá efectuarse ante la Secretaría de Desarrollo Económico y Cooperativismo (Casa del Emprendedor), la cual también llevará a cabo la administración y el seguimiento de venta de los mismos, hasta que opere la cancelación del pago total del terreno, así como la escrituración de éste, a favor del adquirente. Se adjunta formulario para la solicitud de parcela **.Anexo III.-**

Art. 7º) Elévese el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

ANEXO II:

CONDICIONES DE VENTA:

Art.1º) Establécese que el precio por m2 a determinar para la venta estará formado por las siguientes componentes:

- a) **Precio de referencia del m2** de un terreno sin obras de urbanización en un sector periurbano de la ciudad con posibilidad de urbanización con valor agregado de la pavimentación de calle Guemes.-
- b) **Gastos incurridos para disponer del terreno y de la venta.** (Escritura, mensura, subdivisión, estudios, etc) dividido la cantidad de m2 que se dispondrán para la venta.-
- c) **Obras de infraestructura.** Es el valor de las obras de infraestructura que se han convenido con el loteador (ordenanza 1993/2010) dividido la cantidad de m2 que se dispondrán para la venta.

Los lotes identificados con los Números 7 y 8 de la manzana N°3 por su ubicación tendrán un incremento del 20% en el valor del m2 para su venta.

Art. 2º) La venta será instrumentada mediante la confección del pertinente boleto de compra venta, con firma certificada, siendo identificado cada lote a través del número que figura en el Plano de Mensura que se encuentra en trámite y que se incorpora como Anexo I a la presente.

Art. 3º) En los casos en que se opte por el pago en cuotas, la mora se verificará el día hábil inmediato posterior a la fecha en que debió abonarse la misma, sin que para ello sea necesario notificación o requerimiento alguno por parte de la Municipalidad. En este caso, la Municipalidad aplicará las disposiciones establecidas en el Art. 30º de la Ordenanza Fiscal vigente N° 2140/2011.-

Art. 4º) Los boletos de compra venta serán intransferibles y no podrán cederse total, ni parcialmente.

REQUISITOS PARA LOS ASPIRANTES:

Art. 5º) A los efectos de iniciar la venta de parcelas y para una mejor planificación se establece que se abra un Registro de Interesados por cada lote, por el lapso de **quince (15) días corridos**. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá difundir públicamente la apertura del mismo con treinta **(30) días** de anticipación.

Los postulantes a adjudicatarios deberán inscribirse en la Secretaría de Desarrollo Económico y Cooperativismo (Casa del Emprendedor), a través del **Formulario Solicitud de Parcela**, que se adjunta como Anexo III, donde la información que brinde el aspirante

tendrá carácter de declaración jurada y deberá acompañar el mismo con:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de/los propietarios/as de la empresa, primera y segunda hoja y cambio de domicilio.
- Fotocopia legalizada del último balance para caso de Responsables Inscriptos.
- Fotocopia legalizada de comprobantes de pago de monotributo y/o declaración jurada de ganancia y/o declaración jurada del impuesto a los ingresos brutos para los autónomos.

EVALUACIÓN DE ASPIRANTES:

Art. 6º) Los aspirantes a adjudicatarios serán evaluados por la Comisión establecida en el Artículo 4º de la presente Ordenanza, siendo acumulativos los requisitos, quedando automáticamente descalificados aquellos que no den cumplimiento a alguno de los mismos.

ADJUDICACIÓN VENTA:

Art. 7º) La selección de los aspirantes por lote se efectuará mediante la evaluación de los parámetros que realizará la Comisión mencionada que se basará en temas como: puestos de trabajo a generar, residuos, relocalización, adhesión a Programas de Financiamiento o Fomentos Nacionales y/o Provinciales, entre otros.

Para cada propuesta en particular la Comisión determinará un puntaje. El terreno se adjudicará a aquella oferta que en cada lote logre la máxima calificación. En caso de existir dos o más aspirantes con igual puntaje para un mismo lote se les asignará un número para proceder a un posterior sorteo a realizarse ante Escribano Público y/o ante los propios interesados.-

Art. 8º) Las empresas que adquieran parcelas en el área de servicios no podrán transferir las mismas a terceros sin expresa autorización de la Municipalidad de Sunchales.

Art. 9º) Aquellos adjudicatarios que no den cumplimiento a uno o más requerimientos establecidos en el presente anexo, serán pasibles de la revocatoria de la adjudicación, sin lugar a reclamo alguno.-

Art. 10º) Sin perjuicio de lo expuesto, queda facultada la Comisión creada en el Artículo 4º) de la presente Ordenanza, para resolver cuestiones no especificadas y/o contempladas.-

ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO:

Art. 11º) La escritura traslativa del dominio se realizará una vez que el adjudicatario haya ejecutado el 80% de la obra que motivó la compra del terreno, (conforme certificados de Obra presentados a la Municipalidad) y el pago total del terreno.

La misma se realizará ante escribano público designado por el Municipio y los costos que surjan de la escrituración estarán a cargo del comprador.-

Art. 12º) Para el caso de aquellas empresas adheridas a Programas de Financiamiento o Fomentos Nacionales y/o Provinciales, cuyo destino sea el financiamiento para la construcción de galpones e instalaciones, y para los fines previstos en el área de Servicios, la escritura traslativa de dominio podrá realizarse antes de cumplimentado lo dispuesto en el artículo anterior, siempre y cuando se den los siguientes términos y condiciones:

1. Tener abonado el 100% del terreno.
2. Que el adjudicatario acredite fehacientemente la aprobación del crédito bajo la línea de financiamiento, y que se haga posible realizar en un solo acto la escritura e hipoteca a favor de la Entidad Financiera otorgante del crédito.
3. Que en el Programa y entidad donde se tramite el préstamo sea condición necesaria ser propietario del terreno para que se constituya la garantía hipotecaria.
4. Que mediante Declaración Jurada de bienes del solicitante, demuestre la necesidad de contar con la escritura traslativa de dominio del terreno para lograr cubrir los requisitos de garantías exigidos por la entidad bancaria. Ya que de no contar con la misma, los bienes de su propiedad al momento de solicitar el crédito sean insuficientes para garantizar la operación.

En estos casos, el municipio podrá solicitar garantías adicionales que aseguren el pago de la parcela.

Una vez operado el préstamo a través del primer desembolso, el propietario en cuestión deberá dar aviso de inicio de obras a esta Municipalidad en forma inmediata y por medio fehaciente.

Desarrollo y Construcción

Art. 13º) Los terrenos solo podrán ser destinados a la construcción de establecimientos de servicios del/de los adquirente/s.

Art. 14º) Los adquirentes de parcelas del Área de Servicios deberán dar inicio a las obras que comprometieron en el proyecto dentro de los **6 (seis)** meses de la toma de posesión y poner en funcionamiento la planta dentro de los **2 (dos)** años de la firma del boleto de compra-venta.

Art. 15º) Los particulares adquirentes de parcelas en el Área de Servicios que desistan de ejecutar o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de parcelas a su favor, pueden optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) **En los casos de no haber ejecutado mejoras:** Deben comunicar la decisión adoptada al Municipio responsable de la venta de parcelas, renunciando a la ejecución del Proyecto. En tal caso las sumas abonadas son retenidas por el vendedor en concepto de indemnización, cesando desde esa fecha los compromisos pendientes de pago, produciéndose la rescisión del contrato de compraventa suscripto. Se consideran nulas todas las ventas que pudieran concretarse a favor de terceros en estas condiciones.

b) **En los casos de haber concretado mejoras:** El adquirente puede optar por:

b.1) Transferir prioritariamente en venta a la Municipalidad, y en caso de no formalizar la operación, a terceros, los terrenos y las mejoras ejecutadas, sujeto a la aprobación del organismo responsable de la venta de parcelas y en la medida en que el nuevo propietario se comprometa a someter a la Comisión creada por el Art. 4º, el proyecto de servicios a desarrollar en dichas parcelas, en un todo de acuerdo a lo establecido en la presente normativa y su reglamentación. El valor de venta del lote será el valor de venta original actualizado con la Unidad de Cuenta Municipal e incluyendo las obras contribución por mejoras.-

b.2) Proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas al Municipio en las condiciones establecidas en el inciso a).

c) **En los casos de haberse producido la puesta en marcha** del establecimiento industrial y los propietarios desistan de su continuidad, podrán transferirlos a terceros, en venta, alquiler u otras formas de arrendamiento, sujeto a la aprobación de la Comisión creada por el Art. 4º de la Ordenanza, y al compromiso expreso del adquirente, inquilino o arrendatario de dar continuidad al emprendimiento aprobado o a desarrollar uno nuevo. En este último supuesto, el proyecto debe ser previamente aprobado por la Comisión creada por el Art. 4º de la Ordenanza.

Se consideran nulas todas las ventas que pudieran concretarse a favor de terceros que no se encuentren encuadradas en este artículo.-

Art. 16º) Las construcciones en dichos terrenos deberán respetar la Ordenanza 1369/2001, que establece las disposiciones para edificación, documentación, remodelación o ampliación de los edificios de empresas industriales, comerciales o de servicios; y las recomendaciones expresadas en el Estudio Hidráulico e Hidrológico efectuado en el año 2012.-

Normas Mínimas

Art. 17º) Los efluentes de las industrias instaladas en el área de servicios deberán cumplir con las normativas mínimas emanadas de las normas aplicables locales, provinciales y nacionales en materia ambiental.

Art. 18º) Con respecto a normativas de construcción, cada empresa optará por el sistema constructivo que crea más conveniente, siempre y cuando respete los estándares nacionales y provinciales de seguridad industrial y las normativas vigentes en el municipio, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 1369/01. Será obligatorio para todas las empresas instaladas en el área de servicios prever el estacionamiento de vehículos de carga y particulares dentro de su parcela.

Art. 19º) La Comisión Asesora creada en el Art. 4º de la presente Ordenanza queda facultada para evaluar y resolver situaciones no contempladas en la presente.-

ANEXO III

FORMULARIO PARA SOLICITUD DE PARCELA

AREA DE SERVICIOS MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

1- DATOS DE LA EMPRESA

Razón Social	
Nombre de Fantasía	
Domicilio	
Localidad	
Teléfonos	
Email	
Nº DREI	
Nº API	
CUIT	
Código de Actividad	
Contacto Comercial	
Nombre y Apellido	
Cargo	
Teléfono	
Email de contacto	

2- SINTESIS DEL PROYECTO: adjuntar breve descripción conteniendo los siguientes puntos:

Objeto del proyecto	
Actividades	
Servicios Requeridos	
Agua potable: consumo en m3/día estimados	

Energía Eléctrica: potencia requerida y consumo mensual estimado	
Cloacas	
Superficie necesaria en m2	
Superficie a construir en m2	
Tiempo estimado de iniciación de obras	
Tiempo estimado de puesta en marcha	

3 – DATOS DEL EDIFICIO Y UBICACIÓN ACTUAL (para empresas ya radicadas y que deseen trasladarse al Área) Marque con una cruz lo que corresponde

El edificio que ocupa actualmente es:

Propio	
Alquilado	
Otros (detallar)	
Dirección actual	

4- OTROS PARAMETROS PARA LA CLASIFICACION DE LA EMPRESA

4.1 Personal ocupado y a ocupar (operarios, administrativos, vendedores, etc.)

Personal	Actual	Proyectado a 10 años
Hasta 5 personas		
De 6 a 10 personas		
De 11 a 15 personas		
Más de 15 personas		

4.2 Forma de Pago (marque con una X lo que corresponda)

- Pago Contado: El que elija esta opción será beneficiado con un descuento por pago contado del 5%.-
- Pago financiado en 6 cuotas mensuales, iguales y consecutivas es el valor total sin intereses.
- Pago financiado en 12 y 24 cuotas: para estas opciones se aplicará el interés de financiación establecido por Ordenanza Tributaria vigente.

Contado	5% descuento	
06 cuotas	Sin intereses	
12 cuotas	Interés según Art. 31º Ordenanza N° 2140/11	
24 cuotas	Interés según Art. 31º Ordenanza N° 2140/11	

4.3 Información Ambiental (marque con una cruz lo que corresponda)

1. Emisiones Gaseosas ó a Atmósfera	Efluentes Líquidos	Residuos Sólidos
No existen	No existen	No existen
Vapor de agua	Con tratamiento Completo	Asimilables a Domiciliarios
Componentes del aire	Sin tratamiento Completo	Reciclables
Vapores varios tratados	Solventes / Combustibles	Orgánicos/Barros Estabilizados
Vapores varios no tratados	Aceites	Sin sustancias peligrosas
Gases de comb. tratados	Evacuación a red cloacal	Con sustancias peligrosas
Gases de comb. no tratados	Evacuación a cuneta o canal	Disposición en predio municipal
Humos / Nieblas / Partículas	Evacuación a pozo ciego	Otra disposición o uso final
Otros	Venta o entrega a Terceros	Venta o entrega a Terceros

4.3.1 Presencia o riesgo de presencia de:

Recipientes sometidos a presión	
Calderas	
Explosivos	
Sustancias Peligrosas	
Sustancias Tóxicas	
Combustibles / Solventes	
Ácidos / Álcalis	

Insecticidas / Venenos	
Agroquímicos	

4.3.2 Cantidad de vehículos diarios que prevé el emprendimiento (todo tipo de porte, automor, camiones, transporte pasajeros, etc.)

Entre 1 y 5	
De 5 a 10	
De 10 a 20	
Más de 20	

Por la Empresa

Firma y sello o aclaración

Nota: el falsear la información aquí solicitada hará pasible al propietario del establecimiento de las sanciones contempladas en la Ordenanza 1369/01.-