

Sunchales, 21 de mayo de 2013.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2298 / 2013

VISTO:

Las Ordenanzas N° 1063/95, 1294/99, 1369/01 y 2007/2010, y la necesidad de ampliar el Área Municipal de Promoción Industrial, con el objetivo de posibilitar a las empresas radicarse fuera del Área Urbana Residencial y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 1063/95 determina la Zonificación del Área, crea la Comisión Asesora, estipula el valor y zonificación de parcelas, los beneficios para las empresas, las condiciones para la venta de las parcelas, implementando de esta manera el Área Municipal de Promoción Industrial actual;

Que la Ordenanza N° 1294/99 define un Distrito Industrial de Expansión;

Que la Municipalidad de Sunchales adquirió un terreno de aproximadamente 3 hectáreas, propiedad de la Cooperativa Limitada Agrícola Ganadera de Sunchales, ubicado al oeste del Área de Promoción Industrial, sobre calle San Juan, dentro del área mencionada, para la radicación de pequeñas y medianas empresas, mediante la autorización dada por la Ordenanza N° 2007/2010;

Que es necesario incorporar dicho terreno al Área de Promoción Industrial existente;

Que la Ordenanza N° 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 Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N ° 2298 / 2013

Art. 1º) Dispónese la afectación a uso industrial los terrenos ubicados en una fracción del lote 29 del plano de la colonia Sunchales, sobre calle San Juan, al oeste del Área Municipal de Promoción Industrial existente, y que figuran en croquis adjunto en **Anexo I.-**

Art. 2º) Autorízase la venta de la fracción de terreno mencionada en el artículo 1º, identificado como lotes **1 a 10** de la manzana 5, 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 la presente Ordenanza.-

Art. 4º) 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 (Ade-su) y un representante de la Comisión del Área Municipal de Promoción Industrial. -

Art. 5º) 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 to-

tal del terreno, así como la escrituración de éste, a favor del adquirente. Se adjunta formulario para la solicitud de parcela.

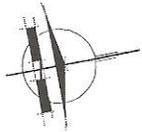
Anexo III.-

Art. 6º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

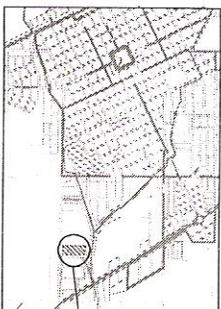
///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los veintiún días del mes de mayo del año dos mil trece.-

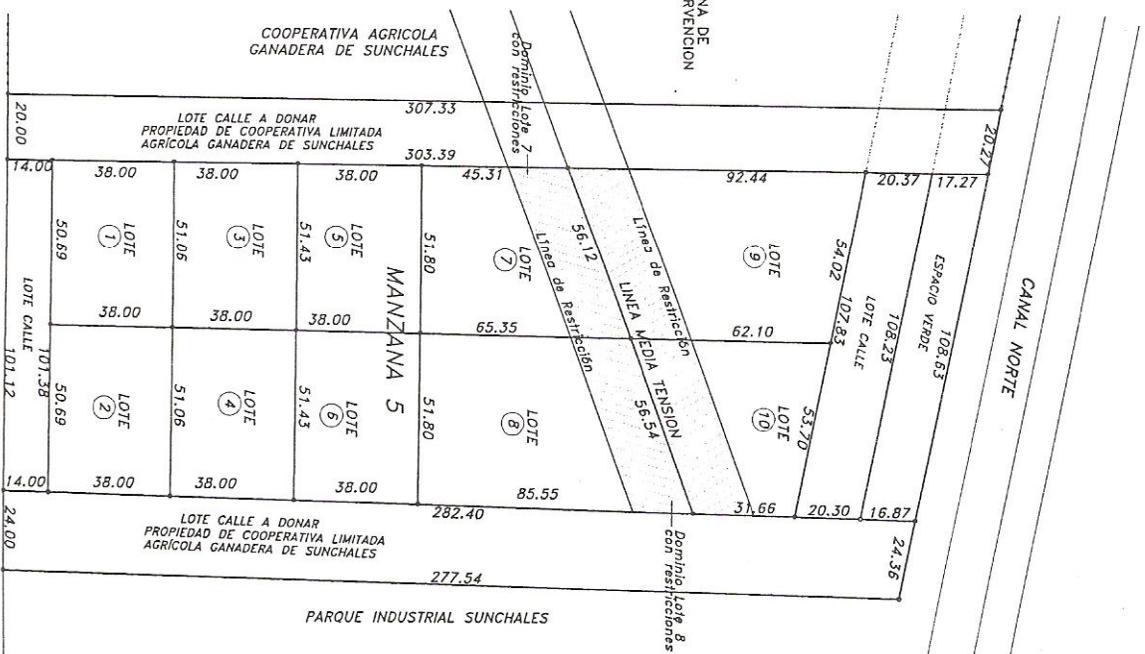
PROPIEDAD DE SUBDIVISION
AMPLIACION PARQUE INDUSTRIAL



CROQUIS UBICACION



LOTE	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE S/RESTRIC. (m ²)
1-2	1933,32	
3-4	1947,28	
5-6	1961,24	
7	2880,11	1998,64
8	3943,35	2496,58
9	4072,69	3088,81
10	2473,26	1482,06



ESCALAS
MENSURA 1:1.000
CALLES 1:1.000

Av. SAN JUAN

PROVINCIA DE SANTA FE
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS
DISTRITO: SUNCHALES
LUGAR: Ciudad de Sunchales

OBJETO: PROPIEDAD SUBDIVISION PARQUE INDUSTRIAL
PROPIETARIO: MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

INMUEBLE:
DOMINIO:

Francisco Triaballo
Ing. Agrimensor ICo.P.A. 1-0191
Belgrano 360-Rafaela

OBSERVACIONES
Modifica el Lote 3 del Plano 159.671 del año 2011.
Realizó las tareas de compañía de la presente mensura el día 10 de Diciembre de 2.012.-
Certifico amojonamiento con hierros ø 16 mm.-
Ancho oficial de calles: 20 m.-

NOMENCLATURA CATASTRAL			
DPTO.	DTO.	SUBDTO.	Z
08	11	010	0
SEC.	POLIG.	MANZANA	
-	-	-	-
PARCELA	SUBPARCELA		
-	-	-	-

ANEXO II

CONDICIONES DE VENTA:

Art.1º) Establécese que, el precio total del lote se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{V. Unitario.} = \frac{\text{V.T.} + \text{Mejoras}}{\text{S.L.}}$$

En donde

V. Unitario: es el valor del metro cuadrado de parcela;

V.T.: es el valor de compra actualizado del terreno, contemplando todos los gastos relacionados a su adquisición. Se considerarán también en la determinación del valor total las erogaciones necesarias para la habilitación provincial y nacional, y otras que pudieran surgir, de la ampliación del Área Municipal de Promoción Industrial.

Mejoras: Es el valor de las obras de infraestructura que se ejecutarán (apertura de calles, mejorado con ripio, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, cerco perimetral, cloacas, arbolado público y desagües pluviales, etc.)

S.L.: Es la cantidad de m2 de todos los lotes que comprenden la ampliación del Área Municipal de Promoción Industrial, no computando los metros cuadrados afectados por la Línea de Media Tensión y sus restricciones.

Determinación del Valor Unitario del m2 de la parcela

a) Cálculo de V.T.:	\$ 1.067.000
b) Cálculo de Mejoras:	\$ 1.464.053
c) Valor total del terreno más mejoras (a+b):	\$ 2.531.053
d) Total de m2 destinados a terrenos:	\$ 21.100
e) Valor Unitario m2 de parcela (c/d)	\$ 119,96

Los lotes identificados con los Números 1 y 2 sobre calle San Juan 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**. 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 des-

calificados 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 y que se basará en temas como: puestos de trabajo a generar, capacidad de innovación de los proyectos, residuos, relocalización, adhesión a Programas de Financiamiento o Fomentos Nacionales y/o Provinciales, emprendimientos incubados, 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 industrial 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, como el Programa Mi Galpón cuyo destino sea el financiamiento para la construcción de galpones e instalaciones, y para los fines previstos en el área de Promoción Industrial, 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 industriales del/de los adquirente/s.-

Art.14º) Los adquirentes de parcelas del Área Municipal de Promoción Industrial 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 industrial dentro de los 2 (dos) años de la firma del boleto de compra-venta.-

Art.15º) Los particulares adquirentes de parcelas en el Área Municipal de Promoción Industrial, 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 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.

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 industrial 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 original actualizado con idénticas variables y fórmula que se utiliza para el ajuste de la Unidad de Cuenta Municipal creada por Ordenanza N° 2139/2011 y sus modificatorias, e incluyendo las obras de 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 presente 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 citada anteriormente.

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 N° 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, el que se adjunta a la presente.-

BENEFICIOS PARA LAS EMPRESAS

Art.17º) Toda empresa que se radique en el Área Municipal de Promoción Industrial podrá gozar del beneficio de exención tributaria municipal (Tasa de Inmuebles y Derecho de Registro e Inspección) de acuerdo a la siguiente consideración:

Primeros 5 años: exención total (tasa de inmuebles y derecho de registro de inspección).-

Del 6to. al 10mo. año: Exención del 50% de la tributaria municipal (Tasa de inmuebles y Derecho de Registro e Inspección)

Para acceder a estos beneficios de exención, las empresas que se radiquen deben estar incluidas en la clasificación MIPyME, establecida en la Resolución 21/2010 de la Sepyme. Esta clasificación adopta como criterio las ventas totales expresadas en Pesos (\$) y se consideran Micro, Pequeñas y Medianas Empresas de acuerdo a los valores establecidos por sector.-

Quedan excluidas del beneficio de exención las Contribuciones por Mejoras creadas por ordenanzas específicas.-

Art.18º) La empresa que adquiera parcelas en el área industrial y que luego de 2 (dos) años desde la firma del boleto de compra - venta, no esté funcionando en la misma, perderá los derechos mencionados en el Artículo anterior, debiendo abonar los impuestos atrasados más los intereses correspondientes.

La Comisión creada por el Art. 4º de la presente podrá evaluar la situación descripta y rever los plazos fijados otorgando un nuevo período para que la empresa inicie sus actividades.-

Art. 19°) Toda empresa que habiendo adquirido parcelas en el área industrial y que en el plazo de un año no haya iniciado la construcción de su planta, deberá abonar los impuestos que le correspondan más un recargo del 150% (ciento cincuenta por ciento) correspondiendo aplicar además los criterios del Art. 18.-

NORMAS MÍNIMAS

Art. 20°) Los efluentes de las industrias instaladas en el área industrial deberán cumplir con las normativas mínimas emanadas de las normas aplicables locales, provinciales y nacionales en materia ambiental.-

Art. 21°) 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 industrial prever el estacionamiento de vehículos de carga y particulares dentro de su parcela.-

Art. 22°) La Comisión Asesora creada en el Art. 4° de la presente Ordenanza queda facultada para evaluar y resolver situaciones no contempladas en la presente.-

ANEXO III

**FORMULARIO PARA SOLICITUD DE PARCELA
EN AMPLIACIÓN ÁREA MUNICIPAL DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL**

1- DATOS DE LA EMPRESA

Razón Social	
Nombre de Fantasía	
Domicilio	
Localidad	
Teléfonos	
Email	
N° DREI	
N° API	
CUIT	
Código de Actividad	
Contacto Comercial	
Nombre y Apellido	
Cargo	
Teléfono	
Email de contacto	

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

Objeto del proyecto	
Productos	
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 PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN 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) Ord. N° 2140/11	
24 cuotas	Interés según Art. 31º) Ord. N° 2140/11	

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

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, automotor, 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 N° 1369/01.-