

Ordenanza N° 3.705

REGISTRADA BAJO EL N° 3.705.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 174401/0 - Fichero N° 57, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 04124-4; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 3039 se crea el "Parque de Actividades Económicas de Rafaela" (PAER).

Que se considera acertado acordar beneficios a aquellos adquirentes que concreten, en los plazos que por la presente se establecen, las etapas de construcción de sus instalaciones y den inicio a las actividades, ya que ello alentará la consolidación de nuestro Parque de Actividades Económicas.-

Que los plazos para la construcción de las instalaciones y para la puesta en marcha de los proyectos deben ser preestablecidos, contemplando asimismo sanciones, a efectos de evitar actitudes que no se correspondan con fines productivos.-

Que previendo la posibilidad de surgimiento de imponderables, se entiende conveniente contemplar la posibilidad de otorgar prórrogas a los plazos previstos para la construcción de los establecimientos y la puesta en marcha de las actividades económicas que motivaron la compra del terreno.-

Que es conveniente, a los fines de desalentar cualquier actitud especulativa por parte de los adquirentes, establecer que la Escritura Traslativa de Dominio se suscriba cuando el proyecto que determinó la adquisición del terreno, se encuentre en marcha.-

Que a los fines de proteger los intereses municipales, estando el adquirente en condiciones de escriturar, sin que se haya cancelado el precio de compra del lote, y salvo que el adjudicatario manifestara su intención de no registrar el inmueble a su nombre, se considera conveniente exigir la constitución de una garantía real a favor de la Municipalidad, que cubra el valor de las cuotas adeudadas; y, a los fines de no interferir en la actividad desarrollada por la empresa, la misma no deberá afectar el inmueble ubicado en el P.A.E.R., ni la construcción ni ninguna de las maquinarias utilizadas en el funcionamiento de la empresa.-

Que, con el objeto de consolidar el Parque de Actividades Económicas y evitar la existencia de lotes ociosos, corresponde se establezca con claridad la facultad del Municipio de recuperar los terrenos de aquellos particulares que desistan de la iniciativa empresaria, hayan ejecutado obras o no.-

Que, asimismo, debe contemplarse la posibilidad de rescisión de los boletos de compraventa, cuando exista mora en el pago de las cuotas acordadas en los términos pactados o no se ejecuten los proyectos en un plazo determinado.-

Que las medidas aludidas precedentemente tienen sustento en la experiencia recogida en el Parque Industrial de esta ciudad, en el que se manifestaron situaciones no deseadas que merecieron en su momento quejas del propio sector privado.-

Que existe la necesidad de establecer una nueva forma de cobro, donde se contemple el pago del terreno y las mejoras del mismo por separado, garantizando de esta manera el crecimiento de la infraestructura necesaria para el normal desenvolvimiento de las empresas a instalarse.-

Que asimismo resulta oportuno incluir un artículo vinculado con la obligación de pago de las obras de infraestructura que se efectúen en dicho parque.-

Que, a los fines de mantener un criterio homogéneo respecto de situaciones similares, se considera conveniente elevar el porcentaje del Factor de Ocupación de Suelo que se establece en la Ordenanza N° 2914 (t.o. Ord. 3327), tomando a tal fin el parámetro fijado en el artículo 16° de la Ley Provincial de Parques Industriales N° 11.525, que fija el mismo en el 70% (setenta por ciento).-

Que, por las mismas razones antes expresadas, resulta necesario derogar el artículo 2° de la Ordenanza N° 3039, aprobar un nuevo anteproyecto de mensura y subdivisión del terreno del P.A.E.R..-

Que cabe señalar que en la presente Ordenanza son receptados los criterios de la normativa provincial de similar contenido, esto es la Ley Provincial N° 11.525 modificada por la N° 11.778 y Decreto Reglamentario N° 1.620 referida a la regulación provincial de Parque Industriales, los que se adecuaron a las necesidades y experiencias locales.-

Que, habida cuenta que el Parque viene a atender necesidades de crecimiento de la actividad económica de la ciudad y el carácter dinámico que ésta contiene, resulta adecuado prever la constitución de un órgano consultivo, conformado por esta Municipalidad, el Concejo Municipal y entidades representativas de los intereses empresariales, cuya función será asesorar y aportar alternativas de solución en aquellos casos no contemplados o reglados expresamente.-

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1°) Los adquirentes de lotes del Parque de Actividades Económicas que obtengan el certificado Final de Obra otorgado por la Municipalidad por medio de la Dependencia que corresponda, dentro de los doce meses contados a partir de la fecha de suscripción del boleto de compraventa, gozarán de la exención del 100% del Derecho de Construcción que determine la Ordenanza Tributaria.-

Art. 2°) En caso de que los adquirentes presenten un plan de edificación por etapas y la finalización de la totalidad del proyecto esté prevista entre los doce meses y treinta meses, contados a partir de la posesión del inmueble otorgado a través de la firma del respectivo boleto de compraventa, gozarán del beneficio establecido en el artículo 1°, siempre y cuando se cumpla con el mencionado cronograma y obtengan la habilitación de la totalidad de la obra dentro de los 30 meses.-

Art. 3°) Los adquirentes de lotes en el PAER comenzarán a pagar a la Municipalidad una sobretasa por terreno baldío de un mil por ciento (1000%) en caso de no haber iniciado la construcción de sus instalaciones dentro de los seis meses contados a partir de la suscripción del boleto de Compraventa.-

Cuando no hayan iniciado la construcción de las instalaciones previstas, dentro de los doce meses (12), contados a partir de la suscripción del boleto compraventa, será considerada como causal de rescisión de la compraventa, operándose la misma en forma automática y con el sólo vencimiento de tal plazo, debiendo el adquirente restituir el inmueble a la Municipalidad de Rafaela, sin derecho a reclamo alguno por el monto que a la fecha de rescisión hubiese abonado como precio del bien adquirido.

El plazo establecido en el párrafo anterior podrá ser extendido, como máximo por el término de seis (6) meses, a petición y previa fundamentación de dicho predio por parte del adquirente, quedando a cargo de las Áreas habilitadas para tal fin, dependientes de la Municipalidad, el estudio y análisis de la nueva situación a los fines de determinar si corresponde dicha solicitud.-

Facúltase al Departamento Ejecutivo para otorgar un plazo mayor al establecido en el párrafo anterior, cuando se configuren circunstancias excepcionales debidamente acreditadas, y previo dictamen de las áreas técnicas.-

Art. 4º) Para el caso de modificaciones del proyecto presentado por los adquirentes una vez iniciada la construcción de sus instalaciones y consecuentemente un corrimiento y variación de los plazos previamente establecidos, los mismos deberán fundamentar las variantes, quedando a cargo de las Áreas habilitadas para tal fin, dependientes de la Municipalidad, el estudio y análisis de la nueva situación a los fines de determinar su viabilidad, pudiendo obtener como máximo una prórroga de seis (6) meses en cada uno de los plazos.-

Facúltase al Departamento Ejecutivo para otorgar un plazo mayor al establecido en el párrafo anterior, cuando se configuren circunstancias excepcionales debidamente acreditadas, y previo dictamen de las áreas técnicas, con conocimiento del Concejo Municipal.-

Art. 5º) La escritura traslativa de dominio, en favor de los adquirentes se podrá suscribir cuando el adjudicatario haya obtenido el final de obra y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, previa verificación del órgano estatal responsable.-

Dado el supuesto mencionado en el párrafo anterior sin que se hubiese cancelado el pago del precio del lote, y si el adquirente manifestara su intención de escriturar, tendrá la obligación de constituir una garantía real a favor de la Municipalidad que cubra el valor del saldo del precio adeudado, que no afecte el inmueble ubicado en el P.A.E.R., ni la construcción ni ninguna de las maquinarias utilizadas en el funcionamiento de la empresa.-

Art. 6º) Los particulares adquirentes de lotes en el Parque de Actividades Económicas que desistan de ejecutar o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de los mismos 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 organismo 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:

1.- Transferir, en venta 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 consideración de la Municipalidad de Rafaela el proyecto industrial a desarrollar en dichas parcelas, en un todo de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.

2.- Proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas a los vendedores 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 o alquiler, sujeto a la aprobación de los responsables de la ejecución del Parque, 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 Municipalidad de Rafaela.-

Lo establecido en el presente artículo debe ser transcripto en todos los boletos de compraventa.-

Art. 7º) Los adquirentes de lotes en el P.A.E.R. serán los responsables del pago de la Tasa General de Inmuebles, y todo otro tributo provincial o nacional sobre inmuebles, y de los servicios, a partir de la firma del boleto de compraventa.-

Art. 8º) La falta de pago en término de dos cuotas consecutivas, hasta el momento de la escrituración constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, y facultará a la vendedora a dar por vencidos todos los plazos, y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado en concepto de precio de compra, intereses y cualquier otro gasto que le sea imputable a aquella. La Municipalidad también podrá optar por tener por resuelto el contrato reteniendo las sumas ya percibidas, en concepto de indemnización. En caso de haber mejoras en el inmueble, las mismas podrán ser compensadas a la compradora, conforme a los valores que determinan los organismos técnicos del Municipio, o bien exigirse su remoción, a criterio de la Administración. Si se exigiera su remoción, y el adquirente no lo cumpliera en el plazo que al efecto se le comunique, la Municipalidad queda facultada a hacerlo por cuenta y cargo del adquirente.-

La resolución también procederá bajo las mismas condiciones, en el caso de que la compradora no ejecute en un máximo de treinta (30) meses el proyecto que motivó la adjudicación y venta.-

En los boletos de compraventa a suscribirse con los adquirentes deberá figurar en forma expresa la transcripción del presente artículo y la autorización de los mismos al vendedor de rescindir el contrato de compraventa suscripto en caso que no se ejecute el proyecto que motivó la adjudicación en el plazo señalado o ante la falta de pago en término de las cuotas en la forma convenida, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa, produciéndose la mora en forma automática.-

La falta de pago en término de dos cuotas consecutivas, posterior a la fecha de la escrituración constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, y facultará a la vendedora a dar por vencidos todos los plazos y ejecutar la garantía constituida a tales efectos.-

Art. 9º) Los adquirentes -ya sea por boleto de compraventa o por escritura traslativa de dominio- abonarán el costo de las obras de infraestructura y servicios que se encuentren a cargo de los responsables de la construcción del asentamiento, de acuerdo a la proporción de terreno que posee cada uno.-

Art. 10º) Dispónense las siguientes exigencias mínimas para las superficies cubiertas y libres de las parcelas ubicadas en el P.A.E.R.:

Ocupación

- Factor de Ocupación del Suelo -(FOS) 0.7 - Factor de Ocupación Total -(FOT) 1

Porcentaje de Espacio Verde - (PEV) 30% de la superficie libre

El FOS, -Factor de Ocupación del Suelo-, es un valor predeterminado que fija la superficie ocupada del suelo por parcela, y se aplica de la siguiente forma:

Superficie del Terreno o Parcela x el valor del FOS = Superficie ocupada del suelo.

El FOT, - Factor de Ocupación Total-, es un valor predeterminado que fija la superficie cubierta total por parcela, y se aplica de la siguiente forma:

Superficie del Terreno o Parcela x el valor del FOT= Superficie Cubierta Total

Playas de Estacionamiento y de Carga y Descarga: las superficies se calcularán de acuerdo al tipo de actividad y a las exigencias mínimas establecidas por el área técnica municipal de Ingeniería en Tránsito; referencia:

- Superficie mínima para estacionamiento 20 m² por módulo - Superficie mínima para carga y descarga 50 m² por módulo.

Retiros mínimos hacia el interior del lote: LOTE ENTRE MEDIANERAS:

- Frente desde la Línea Municipal 5 m - Fondo desde el Eje Medianero 4 m - Laterales desde el Eje Medianero 4 m LOTE EN ESQUINA:
- Ambos frentes desde la Línea Municipal 5 m
- Laterales desde los Ejes Medianeros 4 m

Número de establecimientos por parcela: en casos especiales en que dos o más empresas soliciten instalarse en un mismo terreno, por razones de vinculación o complementación de sus actividades, podrá concederse la autorización, previo dictamen de los órganos técnicos de la Municipalidad.-

Art. 11º) Apruébase el anteproyecto general de Mensura y Subdivisión del terreno del P.A.E.R., que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza y autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar los trámites pertinentes ante el servicio de Catastro e Información Territorial de la Dirección de Topografía de la Provincia.-

Art. 12º) Deróganse la Ordenanza N° 3342 (t.o. Ord. 3615), y el artículo 2º) de la Ordenanza N° 3039 (t.o. Ord. 3307), dejándose sin efecto el plano que como Anexo I forma parte de la misma norma legal.-

Art. 13º) Facúltase al Departamento Ejecutivo a crear un órgano consultivo, estableciendo su conformación, facultades y reglas de funcionamiento, el que estará constituido por representantes del Departamento Ejecutivo Municipal, el Concejo Municipal y aquella entidad intermedia que detente mayor relación con la actividad productiva.-

Art. 14º) La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día de su promulgación.-

Art. 15º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del
CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA,
a los dieciséis días del mes de septiembre de dos mil cuatro.-