



Municipalidad de Olavarría

///responde al Expte : S -3022 / 2009 D.E.
Recaratulado D – 256 / 09 H.C.D.
Olavarría, 26 de Noviembre de 2.009

ORDENANZA N° 3.305 / 2009

OBJETO NORMATIVO:

Artículo 1º: Esta Ordenanza normatiza las acciones de promoción y condición para la radicación de empresas en Agrupamientos Industriales encuadrados en la Ley N° 13.744 y sus modificatorias, con base legal en el Artículo 27º, incisos 1 y 6 de la Ley Orgánica de Municipalidades (Decreto Ley 6.769/58 y modificatorias)

Capítulo I

De las empresas a radicar en Agrupamientos Industriales y de los propositos y finalidades de las acciones de promoción.

Artículo 2º: Podrán radicarse en los Agrupamientos Industriales encuadrados en la Ley 13.744 y sus modificatorias las "**empresas productivas**", entendiéndose por tal a las que generen, mediante transformación de materias primas y/o productos ya elaborados, utilizando procesos industrializados, seriados o no seriados, nuevos bienes con agregado de valor mediante la utilización de infraestructura y mano de obra local; y las "**empresas de servicios a la producción**" que desarrollen productos o actividades que son requeridas por las primeras para abastecerse de bienes que mantengan o mejoren su performance productiva

Artículo 3º: La radicación en los Agrupamientos Industriales tendrá como propósitos:

- a) Fomentar la radicación de actividades industriales y de servicios a la industria en el Partido de Olavarría a los efectos de propender al crecimiento económico de su producto bruto interno.
- b) Organizar, desde el punto de vista geográfico y administrativo, la localización de actividades productivas y de servicios a la producción, promoviendo su ubicación organizada y con infraestructura suficiente que permita optimizar su desempeño.
- c) Estimular el desarrollo de nuevas actividades y la modernización tecnológica y ampliación de las existentes.
- d) Difundir y promover la necesidad y las ventajas de establecerse en agrupamientos industriales organizados.
- e) Promover el desarrollo y calificación de los recursos humanos existentes en el Partido complementando acciones educativas y de práctica laboral.
- f) Propender al cumplimiento estricto de las normas ambientales vigentes y/o las que se legislen a nivel nacional, provincial y/o municipal en la materia.
- g) Establecer promociones al desarrollo industrial y de empresas de servicio en el Partido de Olavarría



Municipalidad de Olavarría

Capítulo II

De la radicación en Agrupamientos Industriales

Artículo 4º: Las empresas industriales o de servicio a la producción deberán
----- cumplimentar el pedido de su radicación en agrupamientos industriales integrando la información prevista en el formulario de "Solicitud de Radicación" que como **Anexo A** forma parte de la presente.

Artículo 5º: La Secretaría de Desarrollo Local, o la que ejerza sus competencias, con
----- el acuerdo de la Asociación de Propietarios de los distintos agrupamientos industriales previstos en el Partido, propondrá al Departamento Ejecutivo el otorgamiento de los lotes del agrupamiento industrial respectivo, fundamentándolo y fijando, de considerarlo oportuno, condiciones especiales a tener en cuenta en los actos administrativos que autoricen la transferencia de dominio al o los particulares interesados.

Artículo 6º: El Decreto de autorización de transferencia debidamente notificado
----- posibilitará formalizar la venta mediante boleto de compra venta, el que determinará las condiciones de la misma contemplando las particularidades correspondientes a cada empresa y actividad industrial.

Artículo 7º: Los boletos de compra-venta que se celebren de acuerdo a lo
----- establecido precedentemente, se ajustarán a la siguientes condiciones mínimas:

a) Las ventas serán de contado o a plazos, pudiendo el comprador optar por esta última modalidad de pago.

Los valores de venta serán periódicamente establecidos por el Departamento Ejecutivo estableciendo un valor de contado y otro valor para operaciones a plazo.

b) En los casos de venta a plazos los mismos no podrán ser superiores a tres (3) años, debiendo respetarse las siguientes condiciones mínimas : dentro del plazo de cinco (5) días de la firma del respectivo boleto de compra-venta se deberá integrar un mínimo del 20 % del valor de la venta a plazo, el saldo restante se dividirá en cuotas iguales, semestrales y consecutivas dentro del plazo fijado precedentemente.

c) En el respectivo boleto de compra venta se establecerán prohibiciones de transferencias de derechos o dominio sin consentimiento previo de la Municipalidad de Olavarría, la que podrá autorizarlas en función del proyecto que presente el adquirente, debiendo constar esta circunstancia en toda transmisión de dominio.

d) Asimismo no se podrán constituir hipoteca u otro tipo de gravamen sobre los inmuebles ubicados en agrupamientos industriales a favor de terceros hasta que no se completen las inversiones comprometidas y se ponga en marcha la actividad industrial o de servicios que fundamentaron la venta en sector promocionado.



Municipalidad de Olavarría

- e) El Departamento Ejecutivo sólo podrá enajenar lotes de terreno a empresas industriales o de servicios a la producción, con superficies aptas para la instalación de la actividad y sus previsibles y fundadas ampliaciones, quedando prohibido que los inmuebles tengan una extensión que exceda las necesidades de la firma a radicar evitando que la venta pueda constituir una especulación inmobiliaria no justificable.
- f) En caso de incumplimiento por parte de los adquirentes de lotes en los agrupamientos industriales, de las condiciones establecidos en los contratos de compra venta, la venta quedará rescindida aún en el caso que haya incorporado al inmueble mejoras en relación a lo comprometido en el proyecto que sirvió de base a la venta en sector promocionado, sin derecho a indemnización alguna.
- g) En caso de mora en el pago de las cuotas previstas en ventas al contado o plazo por la mora en el pago se deberá abonar un interés punitivo del dos por ciento mensual (2%) sobre los saldos adeudados. Si la mora en el pago de las obligaciones asumidas superara los noventa (90) días, se iniciará el proceso de retroventa por falta de cumplimiento de las condiciones de venta.
- h) Los adquirentes de lotes en agrupamientos industriales por el solo hecho de su adquisición asumen la obligación de reconocer la presente y el Reglamento que la misma incluye, debiendo formar parte de las Asociaciones de Propietarios, existentes o que se creen en los distintos agrupamientos industriales a instancias de la Municipalidad de Olavarría.

Capítulo III

De los requisitos generales para ser consideradas Empresa Promocionable dentro de los Agrupamientos Industriales

Artículo 8º: A los efectos de la aplicación de los beneficios que se preveen en la presente norma y/o en sus modificatorias, se establecen los parámetros mínimos que deberán acreditar las empresas para aspirar a la categoría de “Empresas Promocionables” en función de la ocupación de mano de obra y de su facturación anual :

TIPO DE ACTIVIDAD ECONOMICA	CANTIDAD DE PERSONAL OCUPADO	FACTURACIÓN ANUAL EN PESOS
SERVICIOS	HASTA 10 OPERARIOS	HASTA \$ 2.400.000,=
INDUSTRIA	HASTA 20 OPERARIOS	HASTA \$ 6.000.000,=

Será considerada “facturación anual en pesos” a la facturación total de la empresa o grupo económico en todo el territorio de la República Argentina.



Municipalidad de Olavarría

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a ajustar anualmente la facturación anual considerada debiendo proceder a la actualización de la misma de conformidad con la variación del índices de precios industrial publicada por el INDEC.

Artículo 9º: La autoridad de aplicación de la presente norma será la Secretaría de ----- Desarrollo Local o la dependencia que ejerza su competencia, a cargo de la cual quedará el proponente, previa verificación de las condiciones establecidas, la implementación de las promociones prevista en la presente, las que serán resueltas por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 10º: Las empresas interesadas en su inclusión en el régimen de promociones ----- deberán dar cumplimiento los siguientes requisitos generales:

a) Registrar aprobada por acto administrativo la venta de un predio en los Agrupamientos Industriales previstos en la Ordenanza de Zonificación industrial N° 3.267/09 promulgada por Decreto 1.771/09 del D. E. y suscripta la documentación de compra venta correspondiente. Que se prevea la construcción de un nuevo establecimiento industrial o de servicios a la producción, o la ampliación de una existente, no considerándose como tal la simple adquisición de explotaciones ya establecidas o de partes sociales de empresas radicadas.

b) Que las empresas que se instalen, radiquen o amplíen sean propiedad de personas físicas y/o jurídicas domiciliadas en el país. En el caso de tratarse de personas jurídicas, que las mismas tengan domicilio y se hayan constituido de conformidad con las Leyes vigentes en la República Argentina.

c) Cumplimentar la documentación que oportunamente se establezca en el Decreto Reglamentario de la presente, debiendo actualizarla anualmente con datos de personal y giro comercial que permitan establecer su permanencia en la condición de promoción, siendo pasibles de su eliminación ante la comprobación de falsedad de los datos que motivaron su inclusión y de las sanciones que determine el Departamento Ejecutivo en función de la entidad y naturaleza de la trasgresión y antecedentes de sus responsables.

d) Llevar registros contables y toda la documentación respaldatoria de su actividad comercial y situación laboral de conformidad con las disposiciones del Código de Comercio y Leyes laborales vigentes en la materia.

e) Para el mantenimiento de la promoción prevista, la firma industrial o de servicios a la producción que solicite el beneficio deberá cumplimentar, en el plazo de un año de acordado el mismo, con su radicación en el Agrupamiento Industrial e iniciada la actividad que originó la venta de predio en espacio promocionado, todos los aspectos técnicos legales y de política ambiental vigentes que determinan las Ordenanzas sobre radicación industrial, presentación de planos con aprobación del proyecto de los edificios e instalaciones construidas y a construir cumplimentando los indicadores urbanísticos que la Municipalidad establezca para el agrupamiento en el que se incluya y estar registrado en el padrón como contribuyente de la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene y no registrar deuda por ningún concepto con la Municipalidad de Olavarría.



Municipalidad de Olavarría

De los beneficios que se otorgan a las Empresas Promocionables

Artículo 11º: Las empresas que cumplan con los requisitos de la presente Ordenanza registrarán los siguientes beneficios, los que regirán a partir de los plazos que también se referencian:

a) Tasas por Derecho de Construcción y Habilitación Municipal:

Beneficio del 100% de las tasas referidas para el caso de presentación y aprobación de planos de obra a construir reglamentarios.

Beneficio del 50% de las tasas referidas y de las penalidades que se apliquen en el caso de presentación de planos de incorporación de obra, reduciéndose el porcentaje expresado al 25% en el caso de no cumplimentar dicha incorporación con las Ordenanzas vigentes en cuanto al cumplimiento de indicadores urbanísticos establecidos para los distintos Agrupamientos Industriales.

b) A partir de la fecha de puesta en marcha de la actividad industrial o de servicios a la industria en agrupamientos industriales del Partido de Olavarría y habiendo cumplimentado en lo pertinente con lo establecido en el inciso precedente, estando la empresa registrada en el padrón como contribuyente de la **Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene** y no registrando deuda por ningún concepto con la Municipalidad de Olavarría serán de aplicación los siguientes beneficios:

Tasas por Inspección de Seguridad e Higiene, por Servicios Generales Urbanos y Suburbanos, por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene y por Servicios de Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial :

- Durante el primer y segundo año: 80% (ochenta por ciento)
- Durante el tercer año: 60% (sesenta por ciento)
- Durante el cuarto año: 40% (cuarenta por ciento)
- Durante el quinto año: 20% (veinte por ciento)

Obligaciones y Penalidades

Artículo 12º: Las empresas a las que se le hubieren acordado alguno de los beneficios de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los planes que fueran la base para la concesión de la franquicia, a cuyo efecto la autoridad de aplicación establecerá los controles pertinentes.

Los planes y plazos para la concreción del proyecto podrán ser prorrogados o modificados sin alterar los objetivos básicos del mismo a petición de parte cuando surjan inconvenientes debidamente justificados. En caso de modificación de los plazos acordados a las empresas para su radicación y puesta en marcha, los beneficios se mantendrán condicionados a la habilitación de la actividad.

Toda trasgresión grave a las disposiciones establecidas o falseamiento de declaraciones que correspondieren, hará pasible a sus responsables de las sanciones



Municipalidad de Olavarría

que determine la Justicia de Faltas Municipal en función de la entidad y naturaleza de la trasgresión y antecedentes de sus responsables.

Capítulo IV

Reglamento de los Agrupamientos Industriales

De los Órganos Auxiliares

Artículo 13º: Esta Ordenanza institucionaliza la creación de entes específicos para ----- regir conglomerados representativos de actividades industriales integradas y/o sectorizadas, cuya finalidad y objetivo será operar como “Órganos Auxiliares del Departamento Ejecutivo” en el cumplimiento de funciones y deberes relativos a los distintos Agrupamientos Industriales que se lleven adelante en el Partido de Olavarría y cuya competencia, entidad y funcionalidad se formulan normativamente en la presente Ordenanza, con base legal en derivación del Artículo 28º, Inciso 7); especifica del mismo Artículo en su Inciso 8) y Artículo 178º Inciso 3), consecuentes y concordantes de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto / Ley 6769/58) y modificatorias, los que estarán conformados por la representación de los propietarios de parcelas de los Agrupamientos Industriales y/o de las empresas que ocupen parcelas en carácter de compradores, beneficiarios de donación, locación y/o cualquier otro carácter encuadrado en leyes y reglamentaciones vigentes y que se registren con domicilio habilitado para el desarrollo de su actividad en los agrupamientos industriales que se reconozcan en el Partido.

De la formación y normatividad operativa de las Comisiones Auxiliares específicas del Departamento Ejecutivo. Personería Jurídica y nominación del Ente.

Artículo 14º: En base a las previsiones de la Ley 13.744 del año 2007 y su Decreto ----- Reglamentario se constituirá en cada Agrupamiento Industrial una entidad para la administración del mismo, integrado inicialmente por la Municipalidad de Olavarría y en forma progresiva por ésta más los adquirentes de las parcelas en que se haya subdividido el Agrupamiento, cuya integración, organización, fines y atribuciones quedan determinadas en el presente reglamento.

Artículo 15º: El ENTE auxiliar del Intendente Municipal, se enmarcará en lo ----- preceptuado y autorizado por el Artículo 178º, Inciso 3) de la Ley Orgánica de Municipalidades, encomendándose a los propietarios de parcelas de los Agrupamientos Industriales reconocidos del Partido de Olavarría, la administración de los mismos con todas las facultades inherentes a tales funciones y las que surjan de la presente Ordenanza.



Municipalidad de Olavarría

Las entidades creadas importarán que los propietarios de los distintos Agrupamientos Industriales se constituyan en Personas Jurídicas sin fines de lucro y con el nombre que determinen. Dicha personería jurídica deberá acreditarse en el plazo de 90 días de su reconocimiento por parte del Departamento Ejecutivo el que deberá ajustarse a las condiciones de la presente, pudiendo prorrogarse por igual plazo y por única vez en caso de que la demora se encuentre justificada.

De los objetivos y fines de los Entes Auxiliares

Artículo 16º: Serán Objetivos de los Entes Auxiliares:

- a) Propender a la radicación de actividades productivas en el Partido de Olavarría, respetando la normativa vigente en el ámbito del mismo.
- b) Radicar industrias compatibles con el entorno regional y el Agrupamiento Industrial en particular, debiendo cumplimentar las normas legales que regulen la actividad productiva o de servicios a la producción en la Provincia de Buenos Aires.
- c) Solucionar, dentro de lo posible, los problemas de interés común a los Agrupamientos Industriales que representen.
- d) Ejecutar el mantenimiento general del agrupamiento, incluyendo zonas verdes, veredas, cunetas, banquetas, iluminación, conectividad, etc., y las obras de "carácter común" de la infraestructura básica determinada en la legislación vigente y aquella que decida en el futuro el Ente.
- e) Gestionar ante las autoridades provinciales, sean estas ejecutivas, legislativas, judiciales o entidades privadas toda clase de asuntos comprendidos en el concepto de defensa y beneficio de los intereses generales de los integrantes del agrupamiento.
- f) Preservar la especialización funcional del agrupamiento industrial, impidiendo la implementación de usos no industriales o afines en el área.
- g) Solventar obras y su mantenimiento con el aporte de los propietarios de los agrupamientos.
- h) Propender al cumplimiento de las leyes provinciales de protección del medio ambiente y de los recursos naturales.
- i) Participar en eventos, de carácter local, regional, provincial, nacional e internacional, mediante la utilización de los distintos medios de comunicación disponibles a los efectos de la mejor difusión de las actividades e importancia de las empresas radicadas en los agrupamientos industriales.



Municipalidad de Olavarrta

De la delimitación de las áreas de propiedad privada.

Artículo 17º: Serán áreas de propiedad privada las parcelas industriales en las que se
----- hayan dividido los agrupamientos, con las medidas que figuren en los respectivos planos de mensura y división. Lo será igualmente las unificaciones o subdivisiones que se efectúen en el futuro sobre las fracciones originales.

De los sectores de propiedad exclusiva municipal.

Artículo 18º: Serán de exclusiva propiedad municipal las calles internas del
----- agrupamiento industrial y los pavimentos que sobre ellas se ejecuten conforme el Artículo 10 del Decreto P. E. Provincial N° 3487/91, como reglamentación del Decreto Ley N° 10.119/83.

De los bienes y seguridad de uso común.

Artículo 19º: Serán bienes y servicios de uso común los ejecutados en cumplimiento
----- del Artículo 6º del Decreto Ley N° 10.119/83, dentro del agrupamiento, así como los que se extiendan fuera de sus límites en cumplimiento del citado Artículo y/o hasta la infraestructura controlada por el concesionario de los servicios (Obras Sanitarias, Gas, Luz, Telefonía, etc.). Serán también bienes y servicios de uso común los que se construyan o adquieran por la decisión común de los propietarios sin que medie obligación legal expresa.

De las cargas societarias.

Artículo 20º: Los asociados estarán obligados a contribuir a las siguientes cargas
----- comunes:

- a) Los gastos de funcionamiento, reparación y conservación de las áreas, bienes y servicios de uso común.
- b) Los gastos de vigilancia interna, seguros y otras acciones normativas que dispongan los asociados.
- c) Los gastos de administración.
- d) Todo otro gasto que haga al cumplimiento del objeto determinado en el Artículo 3º del presente.

En caso de mora en los pagos, el ENTE emitirá un certificado de deuda que tendrá carácter de Título Ejecutivo.



Municipalidad de Olavarrta

Los Asociados que no efectúen sus pagos en fecha serán deudores del ENTE y podrán ser demandados judicialmente por vía ejecutiva para satisfacer su deuda.

De las obligaciones de los propietarios en caso de venta de unidades industriales.

Artículo 21º: En caso de venta y/o transferencia de parcelas ubicadas en Agrupamientos Industriales, el propietario quedará obligado a :

a) Obtener autorización previa de la Municipalidad para el cambio de titularidad debiendo agregar la siguiente documentación:

- Razón social de la firma compradora
- Documentación legal e impositiva de la misma.

— Proyecto a ejecutar en la parcela adjuntando formulario de “Solicitud de Radicación” que como **Anexo A** forma parte de la presente.

De las obligaciones de los propietarios respecto al ENTE Auxiliar

Artículo 22º: En caso de locación total o parcial, o cesión de uso de alguna parcela, su propietario quedará obligado a comunicar al ENTE el nombre o razón social y domicilio legal del locatario o cedido, el que deberá, con la debida anticipación, solicitar la aprobación de su radicación ante el Ente, de los cambios que se propongan sobre los procesos industriales desarrollados con anterioridad, quién previa consulta con el Departamento Ejecutivo Municipal, resolverá.

En caso de rechazo del proyecto a instrumentar, el propietario de la parcela podrá pedir reconsideración ante el ENTE cuya decisión solo será apelable conforme lo dispuesto por el artículo 94º de la Ordenanza General N° 267/80.

Si el propietario transfiere el uso del predio por medio de usufructo, locación comodato u otra figura que no afecta su dominio, continúa siendo el obligado principal ante el ENTE.

En caso de aceptarse un nuevo propietario en la parcela el mismo asume con el ENTE la totalidad de las obligaciones emergentes de la relación con su antecesor y la totalidad de las que surgen del presente reglamento.



Municipalidad de Olavarría

Del mantenimiento de restricciones normativas vigentes.

Artículo 23º: Serán de aplicación a los Agrupamientos Industriales las restricciones de uso del suelo que recaigan sobre los mismos de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 3.267/09.

Artículo 24º: La Municipalidad de Olavarría y el Órgano de Administración de los Agrupamientos Industriales ejercerán una permanente fiscalización de los establecimientos localizados en cada sector, verificando el estricto cumplimiento de las disposiciones vigentes. En caso de comprobarse infracciones a las reglamentaciones legales vigentes y a los establecido en la presente. Los emprendimientos serán pasibles de las sanciones que el presente Reglamento prevé.

Clasificación de las Actividades Productivas o de Servicios a la Producción.

Artículo 25º: Se adopta a los efectos de este reglamento la clasificación industrial definida en el articulado de la Ley N° 11.459, su Decreto Reglamentario N° 1.741/1996 y toda otra norma dictada o que se dicte con relación a la misma.

Artículo 26º: Cuando una industria o empresa de servicios industriales realice una actividad diversificada se tomará para su clasificación al producto o servicio que represente el mayor volumen de su producción.

Normas complementarias de los Agrupamientos Industriales

Artículo 27º: Los predios deberán definirse mediante alambrados olímpicos con altura de 2,00 mts. construidos con alambre romboidal y/o liso equivalente, pudiendo agregarse cortinas verdes de protección que no invadan el emplazamiento de la línea divisoria.

Las edificaciones dentro de los predios deberán respetar un retiro mínimo del perímetro medianero y/o línea municipal de conformidad con las restricciones de uso del suelo que recaigan sobre los Agrupamientos establecidos en la Ordenanza N° 3.267/09.

Artículo 28º: Las firmas ocupantes de los predios deberán obligatoriamente realizar la carga y descarga de materias primas o materiales y/o productos elaborados a utilizar en sus procesos de producción o servicios a la misma, dentro de sus respectivos predios.

Artículo 29º: Las edificaciones que las empresas realicen dentro de los predios que ocupan deberán ajustarse a lo exigido en el Reglamento de Construcción



Municipalidad de Olavarría

vigente de la Municipalidad de Olavarría, y/o en las normas que se dicten en relación al mismo.

Artículo 30°: Fijase como altura máxima de edificios en el ámbito de los
----- Agrupamientos Industriales la de cuarenta y cinco (45,00) metros, incluyéndose dentro de esa altura chimeneas, pararrayos, balizas, etc, salvo casos especiales que deberán contar con la previa autorización de la Municipalidad de Olavarría.

Artículo 31°: La Municipalidad de Olavarría venderá las parcelas originadas en los
----- agrupamientos industriales bajo las condiciones estipuladas en el presente reglamento, pudiendo el Municipio reservarse las parcelas que considere necesarias a los efectos de destinar a los fines de promocionar actividades industriales específicas o a usos compatibles con los objetivos del agrupamiento.

Artículo 32°: Las hipotecas que pudieran contraer los propietarios sobre sus bienes no
----- podrán establecerse sobre las áreas, bienes y servicios comunes, ni su ejecución reclamar división de los mismos.

Quienes resulten propietarios por ejecución hipotecaria tendrán las mismas obligaciones y derechos que el resto de los integrantes del Agrupamiento Industrial, cualesquiera sean las cláusulas convenidas en el momento de la concertación del citado derecho real.

Artículo 33°: Cada propietario, tendrá una participación en el gobierno y
----- responsabilidades del agrupamiento igual al cociente entre la superficie de la parcela de la que fuere propietario sobre la suma de la totalidad de las parcelas industriales, multiplicado por mil y expresado sin decimales.

El total de las participaciones de los componentes será igual a mil.

El módulo correspondiente a cada propietario será el que corresponda a su cuota parte en la participación de los gastos de mantenimiento, equipamiento, etc, siendo a su vez dicha incidencia porcentual el valor de su voto en las Asambleas.

Artículo 34°: El objetivo principal de la creación del agrupamiento no será la resolución
----- inmobiliaria de las parcelas sino la radicación de actividades industriales o de servicios a la producción que se contemplen en su creación.

El Departamento Ejecutivo determinará los valores de venta de los mismos en base al objetivo principal de cada agrupamiento.

A fin de evitar la consiguiente enajenación prematura o especulativa de las parcelas, las ventas se realizarán bajo las siguientes condiciones, las que obligatoriamente deberán consignarse en los boletos de compraventa y en las escrituras traslativas de dominio que se originen por aplicación de la presente, contituyéndose, en lo pertinente, en efectivas restricciones al dominio:



Municipalidad de Olavarría

- a – Declaración del objetivo industrial o de servicio de quién resulte interesado en adquirir parcelas, expresado en forma amplia y detallada.
- b – Justificación de necesidad constructiva que demande un F.O.S. mínimo inicial del 10 % de la superficie de cada lote o parcela que se origine, con excepción de las solicitudes de compra de parcelas o lotes mínimos, en cuyo caso deberá ser superior al 5% .
- c - Determinación de plazos para el comienzo y terminación de las obras e instalaciones.
- d – Prohibición de reventa sin haber realizado las obras civiles comprometidas.

Artículo 35°: Si el comprador de un predio en un Agrupamiento Industrial no cumpliera con los condicionamientos impuestos en la venta, se hará pasible, una vez determinados los mismos, al proceso de retroventa del bien enajenado por parte del Municipio.

Artículo 36°: Si por razones de carácter económico financiero o personal un propietario desistiera de la ejecución de su proyecto podrá retornar el bien adquirido a la Municipalidad de Olavarría. El Municipio reintegrará la suma abonada hasta el momento de su desistimiento, deducidas las deudas y gastos que la nueva transferencia ocasione.

Artículo 37°: En caso de mora en los pagos de las cargas comunes por parte de los propietarios, se aplicará un interés resarcitorio igual a la tasa de interés que con carácter general aplica la Municipalidad de Olavarría para el caso de mora del pago de la tasa de servicios urbanos, incrementado en un 30%.

Artículo 38°: Los propietarios que no efectúen sus pagos en fecha serán deudores del ENTE. Pasados 90 (noventa) días corridos de la liquidación podrán ser demandados judicialmente para satisfacer su deuda y los recargos previsto en la presente.

Artículo 39°: Los propietarios estarán obligados a contribuir al pago de las sumas que resulten del cumplimiento de decisiones emanadas de la Asamblea del ENTE.

Artículo 40°: Para la atención de erogaciones imprevistas, tales como indemnizaciones, despidos u otros gastos fortuitos, deberá constituirse un fondo de reserva conformado por una contribución ajena a la ordinaria.

Sobre el particular resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria de Propietarios, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y su forma de pago.

El fondo de reserva quedará depositado en poder del Órgano de Administración, quién podrá hacer uso del mismo, pudiendo utilizarse para compensar las deudas comunes, debiendo rendir cuentas en oportunidad de celebrase las Asambleas Generales Ordinarias.

Artículo 41°: Cada Propietario Asociado deberá mantener a su exclusivo costo la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de sus edificios,



Municipalidad de Olavarría

cuidando sus propias áreas parquizadas y la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones propias.

Deberá además mantener por su exclusiva cuenta sus aceras como asimismo solventar las cargas que devengan de sus bienes y servicios exclusivos externos a su propiedad.

Los propietarios de terrenos baldíos deberán efectuar su correspondiente mantenimiento, pudiendo el Consejo de Administración efectuarlo con cargo a su propietario.

De las Penalidades

Artículo 42º: Las empresas titulares de dominio y/o las que ocupen predios en los
----- Agrupamientos Industriales, en cualquier carácter que sea, serán pasibles por las transgresiones al presente reglamento y/o sus ampliaciones y/o modificaciones de multas determinadas por la Justicia Municipal de Faltas.

Artículo 43º: El cese de actividad por parte de las firmas titulares de los predios del
----- agrupamiento industrial durante un año o bien durante dos períodos alternados de seis (6) meses por año, sin la pertinente autorización de la Municipalidad de Olavarría, será pasible de sanción y/o de proceso de retroventa del inmueble.

Artículo 44º: Derógase toda otra norma que se oponga a la presente.

Artículo 45º: El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar la presente Ordenanza
----- dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Artículo 46º: La presente Ordenanza será refrendada por los Señores Presidente y
----- Secretario del Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 47º: Comuníquese, publíquese, agréguese al Registro de Ordenanzas,
----- Decretos y Resoluciones, cúmplase y oportunamente archívese.