

PROYECTO DE ORDENANZA **FUNDAMENTOS**

Sr. Presidente.

A lo largo de muchos años nuestra Comunidad albergo esperanzas de lograr la tan necesaria diversificación económica que le permita desarrollarse, más allá de la única opción que sustentó su crecimiento: el petróleo.

Esta idea ha sido muchas veces dejada de lado, produciendo decepciones ante propuestas que finalmente no se concretaron, dejando en el ceno de la comunidad el amargo sabor de la frustración.

En los últimos años se ha reavivado el debate ante tal trascendental cuestión, pero todo en mayor o menor grado, han manifestado la intención de potenciar la radicación de nuevos emprendimientos industriales en la ciudad. Va de suyo, las mejores sustancias que acarrearía a la calidad de vida de muchos vecinos la cristalización de este tipo de propuestas de crecimiento, por lo que abundar en dicha cuestión, resulta redundante.

La propuesta de crear el "Programa de Incentivo para el desarrollo Industrial", se sustenta en dos pilares fundamentales: el desarrollo de actividades productivas que diversifiquen la economía y la intención de lograr nuevas fuentes de ocupación laboral que permitan saldar este lamentable flagelo del tejido social.

La formulación de objetivos de crecimiento y desarrollo no pueden dejar de lado a quienes, a partir de la intencionalidad de sentar las bases del crecimiento caletense, han desarrollado emprendimientos industriales y comerciales, sin contar con beneficios comparativos respecto de otras comunidades. Estos vecinos que apostaron al crecimiento de la Ciudad, merecen también estar integrados en este Programa de Incentivo.

Si bien es cierto, en muchas oportunidades se habló de propuesta para la radicación industrial, en esta oportunidad proponemos brindar ventajas comparativas al capital privado para asentarse y desarrollarse en el sector industrial de nuestra ciudad.

La norma legal propuesta contempla la adjudicación en venta de parcelas fiscales otorgando un plazo de gracia de cinco (5) años para el pago de la misma, reduciendo el monto fiscal en un cincuenta por ciento (50 %), cuando el capital a invertir provenga de vecinos de nuestra ciudad, que posean una antigüedad de residencia mayor a diez (10) años. Se fijan a su vez las condiciones de adjudicación, la superficie de las parcelas y se prioriza en la adjudicación a los emprendimientos encarados por vecinos de Caleta Olivia.

Se ha tratado de fijar asimismo los requisitos y circunstancias que permitan las transferencias de las parcelas, asegurando para el Estado la restitución de las mismas en caso de abandono o incumplimiento del Programa. Igualmente se fijan con claridad las causales de la caducidad de las parcelas, tanto como las obligaciones que deben cumplir los adjudicatarios de las mismas al momento de adherirse al presente Programa.

Entre las ventajas comparativas que se conceden deben las exenciones a los impuestos, tasa y contribuciones que gravan de ordinario la actividad, puesto que de otra manera no resultaría atractivo asentarse en Caleta Olivia si comparamos las ventajas otorgadas por otros municipios en distintos puntos del País. Estas exenciones, previstas en forma decreciente se establecen

de manera quinquenal, por lo que al término de los diez (10) años de producida la radicación el emprendimiento industrial, este deberá tributar la totalidad de la carga impositiva.

Uno de los aspectos que deben resaltarse la obligatoriedad para estos emprendimientos de incorporar a sus planes fabriles hasta un ochenta por ciento (80 %) del personal que cuente con residencia efectiva en Caleta Olivia y que hayan manifestado su situación por ante el Registro de datos de la Agencia de Intermediación Laboral.

Otro elemento por el cual se encuentran obligados dichos emprendimientos, es el periodo en que deben permanecer en Caleta Olivia el cual se fijan en veinte (20) años.

Demás está decir que también se establecen sanciones en caso de incumplimiento a los requisitos establecidos en el Programa, como son la pérdida de los beneficios, la devolución de los importes por los impuestos eximidos y la caducidad de la parcela adjudicada.

Esta propuesta seguramente deberá ser debatida y analizada con detenimiento. Debate del cual deberán tomar no solo los organismos oficiales, sino también las organizaciones intermedias de la comunidad, puesto que debemos acordar, en conjunto, las bases que cimienten el desarrollo de nuestra ciudad.

Para la elaboración de este Proyecto se analizaron, previamente, no solo las normativas legales con que cuenta la Municipalidad de Caleta Olivia, sino también la de otros municipios del País, y Estados Provinciales que, por medio de normas legales de similares características, lograron transformar su realidad y se erigen como grandes polos de desarrollo industrial para nuestro País.

Es por lo expuesto, Sr. Presidente, que pongo a consideración de los Sres. Concejales el presente proyecto de Ordenanza.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CALETA OLIVIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

CAPITULO I
FINALIDADES

Artículo 1º.-CREASE, el “**Programa de Incentivo Para el Desarrollo Industrial**”, en el ámbito de la Municipalidad de Caleta Olivia, estableciéndose las pautas para lograr el asentamiento de nuevos emprendimientos industriales o desarrollo de los ya existentes, que se dediquen a la producción y prestación de servicios.-

Artículo 2º.-DEJASE establecido que no se encuentran alcanzados por los beneficios del presente Programa las actividades desarrolladas por “Grandes Superficies Comerciales”.-

Artículo 3º.- DETERMINASE que los establecimientos industriales ya existentes en el Ejido Urbano Municipal que se adhieran al presente Programa, podrán gozar de los beneficios previstos en él, siempre y cuando cumplimenten las disposiciones legales y técnicas vigentes.-

Artículo 4º.-La presente Ordenanza tiene como finalidad esenciales:

- a. Posibilitar el desarrollo integral y armónico de la economía local.
- b. Estimular el desarrollo de actividades cooperativas en Caleta Olivia.
- c. Promover la radicación de emprendimientos industriales en la zona industrial de la ciudad de Caleta Olivia.
- d. Conceder ventajas comparativas a las personas físicas ó de existencia ideal habilitadas para operar en el país conforme a las leyes argentinas.
- e. No serán comprendidos en el presente Plan los establecimientos que no contemplen la protección del medio ambiente, depuración de efluentes industriales y protección de los recursos naturales.
- f. Propender a que la Pequeña y Mediana Empresa reciba los beneficios de la presente Ordenanza de acuerdo a lo que la reglamentación determine.
- g. Fomentar la demanda de mano de obra local.
- h. Impulsar la adopción de modernos procedimientos de organización y administración industrial con miras a lograr mejores niveles de productividad.

CAPITULO III
DE LOS PREDIOS O PARCELAS FISCALES

Artículo 5º.-Las personas físicas o jurídicas que se incorporen al presente Programa podrán solicitar la adjudicación en venta de una Parcela Fiscal en el sector destinado a la radicación de industrias, establecida por el artículo 42º de la Ordenanza Municipal N° 3.955. Las Parcelas Fiscales podrán ser adjudicadas en venta, otorgándose un plazo de hasta cinco (5) años de gracia, contados a partir de la fecha de adjudicación, tras lo cual deberá hacer efectivo el pago de la misma.-

Artículo 6º.-El valor total de la parcela será equivalente al monto de la tasación de la tierra fiscal al momento de emitirse la resolución de adjudicación, el cual podrá ser abonado hasta en veinte (20) cuotas mensuales, iguales y consecutivas. En el supuesto que el solicitante posea una antigüedad mayor de diez (10) años de residencia efectiva en la Localidad, solo abonara el cincuenta (50) por ciento del valor de la parcela.-

Artículo 7º.-Las parcelas deberán poseer una superficie total entre cinco mil (5.000) metros cuadrados como mínimos y hasta tres (3) hectáreas como máximo, pudiéndose prever reservas para futuras expansiones, de acuerdo a la envergadura del emprendimiento industrial.

Podrán adjudicarse parcelas de mayor superficie si, a criterio de la autoridad de aplicación, el proyecto presentado justifica tal situación, en tal caso la superficie de la parcela no podrá superar las seis (6) hectáreas.-

Artículo 8º.-Las Sociedades Cooperativas podrán ser favorecidas con la donación de parcelas fiscales siempre que el Concejo de Administración de las mismas esté conformado al menos por un ochenta por ciento (80 %) de socios que acrediten un mínimo de tres (3) años de residencia en Caleta Olivia, inmediata anterior a la fecha de solicitud de donación.-

Artículo 9º.-En el supuesto que exista solicitud de adjudicación de parcela para un mismo tipo de emprendimiento industrial, tendrá preferencia aquella solicitud que haya sido interpuesta por persona física y/o jurídica que registre mayor antigüedad de residencia en la Localidad.-

Artículo 10º.-Los solicitantes de adjudicación de parcelas fiscales comprendidas en la Ordenanza N° 3.955, deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 74º, 75º, 76º, 77º y 78º de la Ordenanza Municipal N° 4.563.-

CAPITULO IV **CONDICIÓN DE ADJUDICACIÓN**

Artículo 11º.-EL Departamento Ejecutivo Municipal adjudicará las parcelas para los fines que establece la presente Ordenanza cuando:

- a) A la fecha de adjudicación cuente con los servicios de infraestructura necesaria para el desarrollo de la actividad señalada. Dicha infraestructura comprende los servicios de energía eléctrica, agua, gas y si correspondiere cloacas, para este caso se solicitarán los informes respectivos a los organismos correspondientes.
- b) Las parcelas adjudicar que no contaran a la fecha de entrega con los servicios indicados, y se tuviera la certeza a través de informes del organismo correspondiente de la factibilidad de contar con la infraestructura necesaria a corto plazo.

Artículo 12º.-PARA el caso descrito en el inciso b) del artículo precedente, los inscriptos que soliciten adjudicación deberán presentar Declaración Jurada en la que conste la aceptación de la parcela sin los servicios correspondientes.-

CAPITULO V **DE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO**

Artículo 13º.-El adjudicatario podrá solicitar el otorgamiento del título de propiedad de la parcela fiscal, para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Provincia de Santa Cruz, una vez que haya abonado la totalidad de la parcela, luego del periodo de gracia previsto en el artículo cinco (5) de la presente.-

Artículo 14º.-Si el propietario del predio decidiera enajenarlo dentro el plazo de diez (10) años desde el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, la Municipalidad gozará de I derecho de prioridad en la compra. En este caso el valor de venta se establecerá de la manera que sigue: el del terreno, será el que establece la Ordenanza en vigencia con relación a terrenos fiscales; el valor de lo edificado, enclavado y plantado se establecerá en base a una tasación realizada por una comisión ad-honorem integrada por un Perito Ingeniero o Arquitecto designado por la Municipalidad; un Perito Ingeniero o Arquitecto designado por el Gobierno de la Provincia de Santa Cruz y un tercero designado por la Delegación del Concejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de Caleta Olivia. La decisión de la comisión será adoptada por la mayoría.-

Artículo 15°.-La opción de compra por parte de la Municipalidad, debe ser manifestada dentro los cuarenta y cinco (45) días corridos contados desde el momento en que el propietario enajenante notifica en forma fehaciente a aquella, su decisión de vender.- Si vencido el plazo indicado, el propietario enajenante no hubiera recibido respuesta de aceptación de compra por parte de la Municipalidad, podrá transferir libremente el dominio a quien desee.-

Artículo 16°.-UNA vez manifestada la opción de compra, la Municipalidad deberá abonar el pago resultante de la tasación al contado o mediante el pago en cuotas previa autorización del Honorable Concejo Deliberante.-

CAPITULO VI **DE LA TRANSFERENCIA DE PARCELA**

Artículo 17°.-Prohíbese la cesión, permuta o transferencia de parcelas fiscales en forma total o fraccionada como así también alquiler a terceros, de mejoras construidas, a todos los adjudicatarios que no hayan obtenido el título de propiedad.-

Artículo 18°.-EN caso de que el adjudicatario quiera transferir los derechos sobre la parcela con obras parcial o totalmente ejecutadas, antes de la finalización del plazo de gracia previsto en el artículo 5°, deberá requerir la autorización de la Municipalidad, la que dará curso favorable a la petición cuando se haya cumplido como mínimo los siguientes requisitos:

- a) Haber abonado la totalidad del precio de la parcela adjudicada.
- b) En caso que el adjudicatario no hubiera podido cumplimentar los requisitos previstos para el presente Programa, deberá presentar declaración Jurada manifestando las razones por las cuales no continuara la construcción. Por resolución del Departamento Ejecutivo Municipal, se acordara la autorización de transferencia si se consideran atendibles los motivos expuestos.

Artículo 19°.-Antes de efectuarse la transferencia, el solicitante deberá pagar el cinco por ciento (5 %) del importe que fije la tasación municipal sobre la obra construida sin perjuicio del dos por ciento (2%) fijado por el Artículo 21° de la presente Ordenanza.-

Artículo 20°.-Autorizada la transferencia de las mejoras se procederá de la siguiente manera:

- a) La transferencia de las mejoras será instrumentada por Escritura Publica en la que deberá constar la fecha en que el Departamento Ejecutivo Municipal autorizo la misma y el número de resolución respectiva.
- b) Autorizada la transferencia de las mejoras deberá escriturarse dentro de los treinta (30) días corridos, cumplimentando lo anterior se mantendrá el carácter de "Adjudicación de Venta" a todos los efectos, debiendo el nuevo adjudicatario dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 21°.-EL adjudicatario deberá abonar el dos por ciento (2 %) del valor de las mejoras existentes en la parcela, la que en todos los casos serán tasadas por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Artículo 22°.-DE no constar Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal autorizando la transferencia de mejoras, no se agregara al expediente instrumento alguno y la documentación será devuelta por Mesa de Entradas.-

Artículo 23°.-TODA transferencia sin autorización del Departamento Ejecutivo Municipal no producirá efecto alguno, entendiéndose que dicho acto Jurídico esta viciado siendo nulo desde su origen.-

Artículo 24º.-Cuando la transferencia se efectúe durante el cumplimiento del periodo de gracia previsto en el artículo 5º de la presente, dicho plazo no se prorrogara a favor del nuevo adjudicatario.-

CAPITULO VII **DE LA CADUCIDAD DE PARCELAS**

Artículo 25º.-LA Municipalidad de Caleta Olivia dispondrá la caducidad de la adjudicación previa notificación al interesado, cuando se verifiquen las siguientes irregularidades:

- a) Por mora en el pago de la parcela fiscal, por más de seis (6) meses.-
- b) Cuando el adjudicatario dejara de concurrir a la citación que se efectuare para recibir el certificado de adjudicación.-
- c) Cuando el adjudicatario no cumpliera como tal las obligaciones que le impone la presente Ordenanza.-
- d) Cuando se compruebe que el adjudicatario destine el inmueble con fines ilícitos contrario a las buenas costumbres o le dé un uso distinto para el que fue cedido.-

Artículo 26º.-LA renuncia, abandono o caducidad de la adjudicación será con pérdida a favor de la Municipalidad de Caleta Olivia, de las mejoras y de lo abonado con anterioridad por el precio de la tierra.-

Artículo 27º.-No se dispondrá de ninguna caducidad de la adjudicación sin otorgar previamente un plazo de veinte (20) días corridos para que se regularizar la situación de que se trate.-

CAPITULO VIII **EXENCIONES IMPOSITIVAS**

Artículo 28º.-Los Emprendimientos Industriales que se acojan al presente Programa estarán exentos del pago del siguientes Impuestos, Tasas, Derechos y Contribuciones Municipales, según el siguiente detalle:

- a) Impuesto Inmobiliario:
 - 1- Desde el momento que inicia la actividad hasta la finalizacion del Quinto Ejercicio Fiscal en un cien (100) por ciento.
 - 2- Desde el Sexto hasta el Décimo Ejercicio Fiscal un cincuenta (50) por ciento.
- b) Tasa de Industria y Comercio:
 - 1- Desde el momento que inicia la actividad hasta la finalizacion del Quinto Ejercicio Fiscal en un setenta y cinco (75) por ciento.
 - 2- Desde el Sexto hasta el Décimo Ejercicio Fiscal un veinticinco (25) por ciento.
- c) Impuesto de Patente Automotor:
 - 1- Desde el momento que inicia la actividad hasta la finalizacion del Quinto Ejercicio Fiscal en un cincuenta (50) por ciento, únicamente a vehículos automotores propiedad del o los adjudicatarios y que sean destinados a la actividad por lo cual se incorpora al presente Programa.
- d) Tasa de Barrido y Limpieza:
 - 1- Eximición del cuarenta (40) por ciento por disposición final de residuos Industriales por diez (10) años.
- e) Derechos de Aprobación de Planos:
 - 1- Eximición del 100 %

Artículo 29º.-La Municipalidad de Caleta Olivia otorgara a los adjudicatarios incorporadas al presente Programa, hasta dos (2) Líneas Telefónicas, eximiendo a las mismas del pago del valor de las líneas telefónicas.-

Artículo 30º.-Las exenciones impositivas se otorgaran a partir del primero de enero del año de presentación formal de la solicitud respectiva, en cuanto se acredite el comienzo de las actividades motivo de la exención con anterioridad a la presentación y siempre que las mismas se verifiquen dentro de la vigencia del Programa de Incentivo.-

Si la presentación es anterior al inicio de las actividades motivo de la exención, los beneficios se otorgaran a partir del primero de enero del año que se verifique su puesta en marcha a nivel industrial, o bien a partir de igual fecha del año siguiente, a opción del adjudicatario peticionante.-

CAPITULO IX **REQUISITOS GENERALES**

Artículo 31º.-Para acogerse a los beneficios y franquicias establecidos en la presente Ordenanza, las empresas deberán dar cumplimiento a los siguientes requisitos generales:

- a. Las empresas que instalen o se amplíen sean propiedad de las personas físicas o jurídicas domiciliadas en el País. En caso de tratarse de personas jurídicas, que las mismas tengan su domicilio y hayan sido constituidas en la Republica Argentina conforme a sus leyes.
- b. Que se trate de una planta nueva; o de la ampliación de una ya existente con miras a incrementar la producción en un cincuenta (50) por ciento como mínimo, o a incorporar un nuevo proceso productivo integral distinto a las actuales, por valor superior al treinta (30) por ciento del valor de reposición del activo fijo ya existente a moneda constante, no considerándose como ampliación la simple adquisición de explotaciones ya establecidas o partes sociales.
- c. Que presenten un plan de producción acompañado de estudios de mercado con indicación de fuentes y métodos de estimación, como así también un presupuesto financiero con indicación de los índices de rentabilidad esperada.
- d. Que no tengan pendiente ninguna situación irregular en sus obligaciones fiscales, sociales u otras de carácter administrativo en oportunidad de acordarse lo beneficios. En tales casos los peticionantes tendrán un plazo de sesenta (60) días, a partir de la fecha de presentación de la situación de acogimiento para normalizar tales irregularidades.
- e. Llevar registraciones contables adecuadas a las disposiciones del Código de Comercio y leyes laborales cumpliendo con las disposiciones de las leyes provinciales y nacionales vigentes en la materia.

CAPITULO X **OBLIGACIONES**

Artículo 32º.-Los emprendimientos industriales que se incorporen al presente Programa de Incentivos y durante todo el plazo de su vigencia, quedan obligados a cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Suministrar los informes que se le requieran sobre la actividad promovida.
- b) Facilitar las verificaciones a solicitud de la autoridad municipal.
- c) Cumplimentar las normas municipales y provinciales de preservación del medio ambiente.

- d) Tributar de conformidad con las proporciones establecidas durante el plazo por el cual se les otorgue el beneficio.
- e) Presentación de declaraciones juradas, en la forma y los plazos de el Departamento Ejecutivo Municipal determine.
- f) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones impositivas de carácter municipal durante el plazo por el cual se le otorgara el beneficio.

Artículo 33°.-Los emprendimientos industriales que se encuadren en el presente Programa deberán incorporar a sus plantas fabriles hasta un ochenta (80) por ciento del personal que cuente con residencia efectiva en Caleta Oliva, no menor a dos (2) años inmediatos anteriores a su incorporación, y que se hallen inscriptos en el Registro de Datos de la Agencia de Intermediación Laboral de la Municipalidad de Caleta Oliva u otro registro que en el futuro lo reemplace.

Los emprendimientos industriales estarán obligados a presentar ante la Agencia Intermediación Laboral, cada seis (6) meses la nomina del personal efectivo o contratado para cumplir funciones en la planta fabril.

Artículo 34°.-Los emprendimientos industriales estarán obligados a permanecer en actividad por el termino de veinte (20) años. En el supuesto que dé por finalizada la actividad antes de dicho plazo, deberá abonar la totalidad de los impuestos, tasa y contribuciones eximidos por aplicaciones del presente Programa, a los valores vigentes a la fecha de finalizacion del cierre.-

CAPITULO XI **SANCIONES**

Artículo 35°.-Las empresas a las que se hubiera acordado alguno de los beneficios de la presente Ordenanza, están obligadas a cumplir los planes que sirvieron de base para la concesión de las franquicias, a cuyo efecto, la autoridad de aplicación establecerá los respectivos controles.

Los plazos y los planes para la concreción del proyecto industrial podrán ser prorrogados o modificados sin alterar los objetivos básicos a petición de parte cuando surjan inconvenientes debidamente justificados.

Desde el momento que se incurra en incumplimiento total o parcial de la obligación anunciada, las empresas están sujetas, sin necesidad de constitución en mora de ninguna naturaleza y con la sola notificación a las siguientes medidas:

- a) Perdida de los beneficios que se le hubieren acordado con lo previsto en la presente norma.
- b) Devolución de todos los importes y bienes con que hubieren resultado beneficiados por aplicación de las franquicias previstas con los intereses estipulados en la Ley Impositiva vigente en el momento en que se constate el incumplimiento.

Artículo 36°.-Sin perjuicio de lo establecido en el articulo anterior, para el supuesto de verificarse falseamiento u ocultamiento de hechos, datos e información pertinente al Programa de Incentivos, tanto al momento de la solicitud de acogimiento, su consideración, como durante el plazo de la vigencia del mismo, en su caso, se producirá la caducidad automática de los beneficios otorgados por el presente y se hará exigible la totalidad de importes de tributos municipales con mas multas, recargos y accesorios, con que se hubiere beneficiado a la empresa, desde el año fiscal en que se verifique la situación descripta.

Artículo 37°.- Deróguese la Ordenanza Municipal N° 455.-

Artículo 38°.-DE FORMA