

---

# GUÍA PARA LA RADICACIÓN EN AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

---

Municipalidad del Partido de Olavarría

---

## CONTENIDO

- **¿QUÉ ES UN AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL?**
- **MARCO LEGAL**
- **PROCEDIMIENTO PARA COMPRA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN**
- **FORMAS DE PAGO Y VALORES DE PREDIOS**
- **RESÚMEN DE CONDICIONES GENERALES**
- **BENEFICIOS POR INSTALARSE EN UN AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL**
- **PROMOCIÓN INDUSTRIAL**
- **OBLIGACIONES GENERALES DE LA EMPRESA**

## ANEXOS

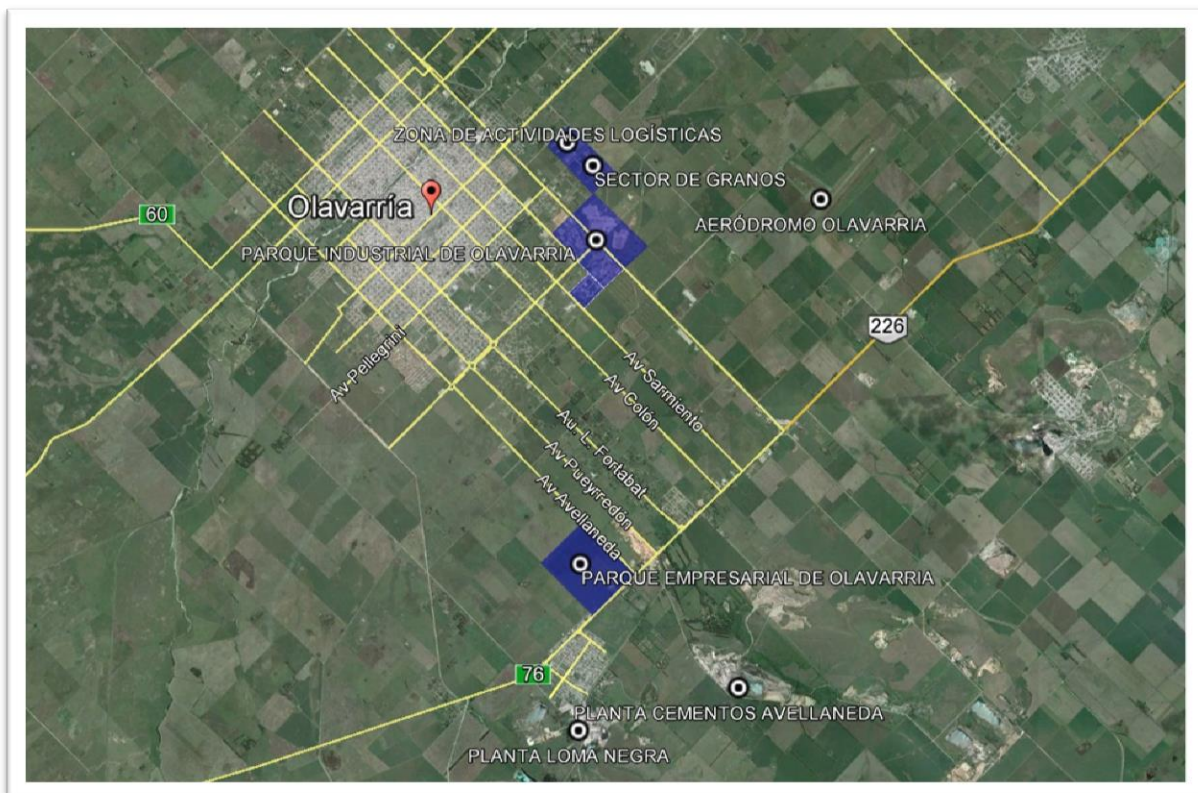
- **ANEXO I: MODELO DE NOTA DE PARA INICIO DE SOLICITUD**
- **ANEXO II: FORMULARIOS A Y B**

## ¿QUÉ ES UN AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL?

Según la Ley N°13.744 de Agrupamientos Industriales de la Provincia de Buenos Aires se concibe como “Agrupamiento Industrial” a los predios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades.

En este sentido, la ciudad de Olavarría, cuenta en la actualidad con una variedad de Agrupamientos Industriales, los cuales se encuentran en su totalidad localizados en armonía a los planes de desarrollo urbano y de ambiente, y asimismo poseen zonificaciones específicas de uso en cada uno de los casos. Además, estos agrupamientos cuentan con una oferta de infraestructura y servicios comunes, favoreciendo el desarrollo de pequeñas y medianas empresas, así como la generación de empleo genuino. Estos son:

- a) Parque Industrial (Sectores I, II, III, IV y V)
- b) Sector Industrial Planificado de Granos.
- c) Área de Servicios Industriales y Logística.
- d) Parque Empresarial de Olavarría



## MARCO LEGAL REGULATORIO

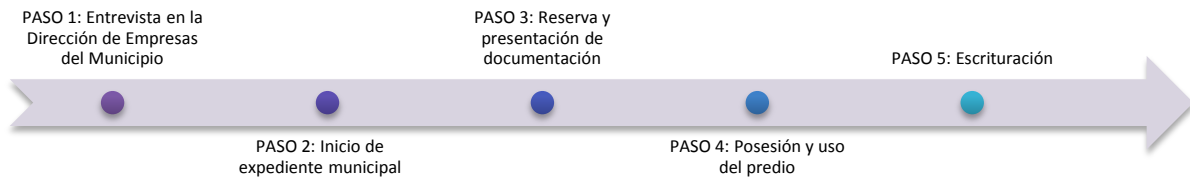
### ÁMBITO PROVINCIAL

- Ley N°13.744 (Agrupamientos Industriales)
- Ley N°11.459 y Decreto Reglamentario N°1.741/1996 (Radicación Industrial)
- Ley N°13.656 y Decreto Reglamentario N°529/2008 (Promoción Industrial)

### ÁMBITO MUNICIPAL

- Ordenanza N°3.305/2009
- Ordenanza N°3.207/2009 y modificatorias
- Reglamento de Construcción vigente de la Municipalidad de Olavarría
- Cualquier otra norma que surgiere, aplicable a la temática

## PROCEDIMIENTO PARA COMPRA, CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN



### PASO 1: Entrevista en la Dirección de Empresas del Municipio

En este lugar, alguien de nuestro equipo hará un primer asesoramiento a la empresa interesada, indicándole pasos a seguir, y proporcionándole asimismo la Guía para la Radicación en Agrupamientos Industriales.

### PASO 2: Inicio de expediente municipal

A los fines de formalizar la solicitud de radicación en un agrupamiento industrial, el interesado deberá dar inicio a un expediente municipal. Para ello, deberá presentar una nota de solicitud<sup>1</sup>, a la cual podrá adjuntar una descripción del proyecto a realizar y constancia de inscripción tributaria de la empresa.

Estos documentos, deberán ser acercados por la empresa a la Mesa de Entradas de este Municipio, para dar apertura a un expediente, previo pago de una tasa<sup>2</sup> pre-establecida.

Esta solicitud, será analizada por la Dirección Municipal de Empresas, la que estudiará el pedido y determinará la pre-factibilidad de radicación, considerando para ello la disponibilidad de espacios en el agrupamiento industrial que más se adapte a las necesidades del solicitante.

En caso de considerarse viable el proyecto, se acordará la asignación del terreno. En esta instancia se dará inicio formalmente a la reserva a través de un correo electrónico de confirmación, y sólo entonces el interesado accederá al estadio de “Reserva y presentación de documentación” (Paso 3).

<sup>1</sup> Véase Anexo 1: “Modelo de nota para solicitud de radicación en Agrupamiento Industrial”

<sup>2</sup> Valores establecidos por la Ordenanza Fiscal Impositiva del Municipio de Olavarría, vigente al momento de inicio del expediente.

### PASO 3: Reserva y presentación de documentación

Obtenida la viabilidad del proyecto, el solicitante tendrá un plazo de 60 días corridos (contados desde el inicio de la reserva) para presentar la siguiente documentación respaldatoria<sup>3</sup>:

#### PERSONAS FÍSICAS

- Formularios A y B completos (con firma y sello del representante en todas sus hojas)
- Fotocopia de DNI.
- Constancia de inscripción tributaria.
- DDJJ anual IIBB.
- Croquis del proyecto a desarrollar (el mismo puede ser dividido en tres etapas, considerando que con la primer etapa la empresa deberá poder instalarse transcurrido el año de la firma del boleto de compra-venta)
- Nota firmada por representante, informando modalidad de pago seleccionada.

#### PERSONAS JURÍDICAS

- Formularios A y B completos (con firma y sello del representante en todas sus hojas)
- Copia de contrato social.
- Acta de designación de autoridades vigentes.
- Fotocopia de DNI de representantes.
- Constancia de inscripción tributaria.
- Declaración jurada de ganancias certificada.
- Últimos 2 (dos) balances certificados.
- Croquis del proyecto a desarrollar (el mismo puede ser dividido en tres etapas, considerando que con la primer etapa la empresa deberá poder instalarse transcurrido el año de la firma del boleto de compra-venta)
- Nota firmada por representante, informando modalidad de pago seleccionada.

Toda la documentación presentada, será nuevamente analizada por la Dirección Municipal de Empresas y autoridades del Consorcio de Propietarios del Agrupamiento Industrial, quienes emitirán una “Factibilidad de Radicación” (positiva o negativa). Habiendo obtenido una factibilidad positiva, este Municipio iniciará los trámites de venta del sobre el predio.

### PASO 4: Posesión y uso del predio

Habiéndose efectivizado la cesión, el solicitante deberá:

- Efectuar el pago del precio convenido ante el Municipio, en la forma y plazos pactados en el contrato de compra venta.
- Efectuar pago de sellado del inmueble adquirido y certificación de firma sobre el boleto.
- Tramitar expediente de aprobación de construcción, de acuerdo con las normas municipales vigentes.
- Llevar adelante la construcción<sup>4</sup> comprometida en el boleto. Al respecto, se destaca que el titular del boleto posee un plazo de un año a partir de la firma de este, para instalar y dar

<sup>3</sup> La no presentación de estos documentos en tiempo y forma, implicarán el vencimiento de la reserva, y envío del expediente al archivo municipal.

<sup>4</sup> La construcción a efectuar, deberá respetar los indicadores urbanísticos del agrupamiento industrial que se trate, y el reglamento de edificación vigente al momento de presentación del plano de obra.

inicio a las actividades antes declaradas. Por lo tanto, durante este periodo se deberá acreditar en el expediente municipal por el que se tramitó la adquisición:

- Plano de obra con aprobación municipal definitiva<sup>5</sup>.
- Efectivización de obra comprometida durante la primera etapa.

Si el comprador de un predio no cumpliera con los condicionamientos impuestos en la venta, este Municipio se reserva la facultad de realizar una retrocesión del instrumento que facultó a la empresa a efectuar uso sobre el predio en cuestión.

Asimismo, el adquirente oportunamente deberá:

- Tramitar expediente de habilitación, de acuerdo con las normas municipales vigentes.
- Cumplimentar todo otro trámite exigible a nivel municipal, provincial y/o nacional con referencia al desarrollo de la actividad.

Asimismo, se destaca que a partir de la firma del boleto, el titular pasa a formar parte del consorcio de propietarios del agrupamiento industrial en cuestión. Esto implicará derechos y obligaciones emanados del Reglamento de Copropiedad y Administración (si el mismo estuviese en funcionamiento), los cuales deberán ser respetados por el titular, sin posibilidad de efectuar excepciones.

#### **PASO 5: Escrituración**

Para proceder a la escrituración del terreno el solicitante deberá presentar nota donde solicita la traslación de dominio, designando escribano. Recepcionado el pedido, la Dirección de Empresas verificará:

##### **CONDICIONES PARA ESCRITURAR**

- Acreditación de todos los pagos pautados en boleto de compra-venta respectivo.
- Plano municipal de obra aprobado de todas las instalaciones edificadas.
- Funcionamiento de la actividad declarada en el boleto de compra-venta (y que justificó la venta) con habilitación municipal.
- Cumplimiento de las obligaciones emanadas del Reglamento de Copropiedad y Administración del agrupamiento industrial en cuestión.
- Aprobación provincial del agrupamiento Industrial.

Para finalizar, se aclara que la actividad a desarrollar sólo podrá ser modificada con autorización previa de la autoridad de aplicación correspondiente, incluso después de otorgada la escritura traslativa de dominio.

---

<sup>5</sup> El plano de obra aprobado, deberá contemplar la totalidad de obras planificadas sobre el predio, indicando qué contempla cada etapa.

## FORMAS DE PAGO Y VALORES DE PREDIOS

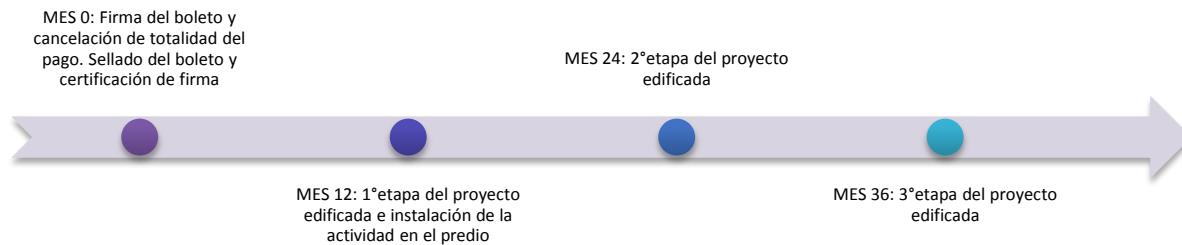
Las modalidades previstas para la adquisición de espacios en los agrupamientos industriales son las siguientes:

- Modalidad de contado: El pago se realizará a los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la firma del boleto de compra-venta con el Municipio. El valor total del predio se calcula multiplicando la superficie en m<sup>2</sup> del espacio en cuestión, por un valor pre-establecido por este Municipio de manera anual.
- Modalidad financiado:
  - Pagos: Semestrales
  - Periodo total para cancelación: 3 (tres) años
  - Valor total: Se calcula multiplicando la superficie en m<sup>2</sup> del espacio en cuestión, por un valor pre-establecido por este Municipio de manera anual.
  - Interés punitorio: 2% mensual (véase Ordenanza N°3.305/09)

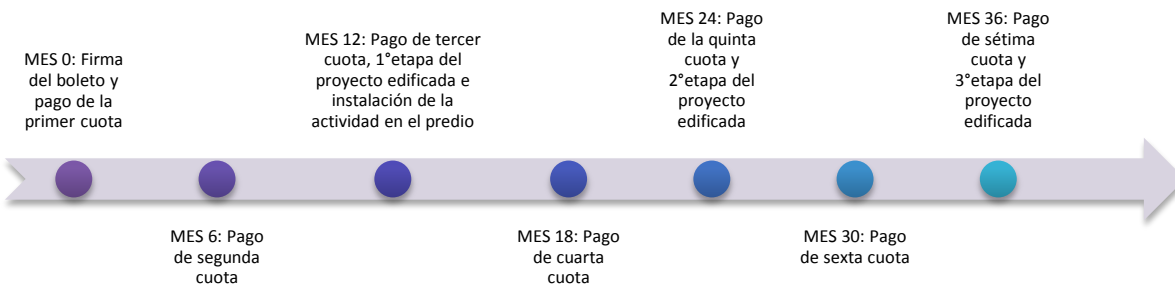
Se aclara que al valor total resultante por la compra del predio, el titular deberá considerar los gastos de sellado del boleto de compra-venta que deberá efectuar de manera particular, así como la certificación de su firma ante escribano.

El valor base para el cálculo del precio total del predio se establece por Decreto Municipal cada año, momento en el cual el mismo es actualizado de acuerdo a tasaciones inmobiliarias de los agrupamientos industriales de Olavarría.

A los fines de visualizar el proceso, se ilustran los compromisos que tendrá la empresa adquirente:



### Modalidad de pago: Contado



### Modalidad de pago: Financiado



## RESÚMEN DE CONDICIONES GENERALES

- Duración de la reserva: 60 (sesenta) días corridos.
- Posesión del lote: A la firma del boleto.
- Modalidades de pago: Contado o Financiado (pre-establecidas)
- Planos de proyecto: Presentación a los 60 (sesenta) días de la firma del boleto, debidamente aprobados.
- Plazo para puesta en marcha: 12 (doce) meses desde la firma del boleto para la construcción de la primera etapa del proyecto, e instalación de la actividad.
- Edificación: Según reglamento de edificación de la Municipalidad de Olavarría, e indicadores urbanísticos establecidos en legislación municipal de agrupamientos industriales. (Véanse más condiciones en Ordenanza N°3.305/2009).
- Escrituración: A cargo del comprador, una vez hecho efectiva la puesta en marcha la totalidad del proyecto, y cumplidas las condiciones específicas antes declaradas.

## BENEFICIOS POR INSTALARSE EN UN AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL

La decisión por parte una empresa de instalarse en un agrupamiento industrial, le permitirá obtener ventajas como las que se citan a continuación:

### **DIRECTOS: debidos a la instalación dentro de un Agrupamiento Industrial**

- Sistemas de seguridad compartida.
- Beneficios impositivos (rige Sistema de Promoción Industrial según Ley Provincial N°13.656).
- Servicio de agua potable con controles fisicoquímicos y bacteriológicos (para sectores industriales)
- Gas natural de presión apta para uso industrial (para sectores industriales)
- Infraestructura eléctrica, apta para uso industrial, e iluminación.
- Control ambiental del agrupamiento industrial de la calidad de aire, suelo, ruido.
- Beneficios respecto de la categorización industrial según Ley 11.459 atento que no computan puntos por poseer los servicios necesarios, zona industrial exclusiva y optima relación entre superficie construida y total del predio.

### **INDIRECTOS: debidos a la sinergia que se puede generar entre las empresas instaladas dentro del Agrupamiento Industrial**

- Reducción de los costos y aumento de la oferta de infraestructura y servicios.
- Economías de aglomeración, a partir de la compra conjunta de insumos y materias primas, las relaciones de compra-venta entre las firmas, y la posibilidad de radicación próxima de proveedores y subcontratistas, permitiendo ahorro de transporte y logística.
- Modernización en términos tecnológicos, edilicios y logísticos.



- Relaciones espontáneas o planificadas entre las empresas, promovidas por un consorcio de administración que proponga a las empresas políticas destinadas a alcanzar el óptimo rendimiento del área industrial en conjunto.
- Cooperación entre las empresas en diversas facetas, desde el intercambio y la producción conjunta de conocimientos tecnológicos, hasta la contratación de servicios y las actividades de colocación de la producción en el mercado y la exportación.

## **PROMOCIÓN INDUSTRIAL**

Las empresas que encuadren en el marco de “empresas promocionables” (Ordenanza Municipal N°3.305/2009), registrarán los siguientes beneficios, los que regirán a partir de los plazos que también se referencian:

### 1) 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.

2) 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 GENERALES DE LA EMPRESA**

### ○ **CONDICIONES CONSTRUCTIVAS**

Se aclara dentro de este punto, que el Municipio entrega los predios en las condiciones de infraestructura que establece la Ley 13.744 según sea el tipo de agrupamiento industrial, por lo que cualquier otro tipo de obra de acondicionamiento de lo que se entrega, o gasto extra que la instalación y funcionamiento de la empresa requiera, estará totalmente a cargo del adquirente, y

deberá en cualquier caso sujetarse a las condiciones previstas por este Municipio. En particular, se especifican:

- Acondicionamiento para ingreso al predio (entiéndase: adquisición y colocación de tubos de hormigón, entre otros que la empresa requiera, de acuerdo a su diseño constructivo). En particular, se aclara que cuando los trabajos incluyeran la realización de pozos y/o excavaciones de cualquier índole en la vía pública, la empresa titular quedará a cargo de solicitar la correspondiente interferencia a la distribuidora Camuzzi, conforme lo establece el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) para dichas situaciones, con el objetivo de evitar que se produzcan roturas en las instalaciones de gas existentes, así como salvaguardar la seguridad pública, aspecto que resulta prioritario para este Municipio.

En cualquier caso, si la empresa incumpliera este requisito, y no obstante las penalidades preestablecidas por ENARGAS, la misma será penada por este Municipio, debiendo además hacerse cargo de los costos que involucre el hecho.

- Gestión y efectivización de obras para acondicionamiento de acometida eléctrica desde la red de alimentación general, según sean los requerimientos de funcionamiento de la empresa (entiéndase: construcción de S.E.T., medidor, efectivización de cableado hasta ingreso a tablero eléctrico, gestiones ante la prestadora del servicio eléctrico, entre otros que oportunamente resulten necesarios).
- Relleno y nivelación del terreno adquirido, que permitan dar inicio a las edificaciones previstas por el adquirente, y autorizadas por este Municipio.
- Adquisición y colocación de cerramiento perimetral del predio (tejido de alambrado olímpico romboidal).
- Adquisición y colocación de cortina verde dentro del predio.
- Tramitación ante prestadores de cualquier servicio para su conexión, y adecuación del mismo hasta el ingreso a planta.
- Otros que el diseño constructivo y de funcionamiento de la empresa requieran, y que este Municipio no hubiera previsto por tratarse de cuestiones particulares.

#### ○ **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL**

Se destaca que a partir de la firma del boleto, el titular pasa a formar parte del consorcio de propietarios del agrupamiento industrial en cuestión. Esto implicará derechos y obligaciones emanados del Reglamento de Copropiedad y Administración, los cuales deberán ser respetados por el titular, sin posibilidad de efectuar excepciones.

En este sentido, los asociados estarán obligados a contribuir a las cargas comunes del agrupamiento.

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

#### ○ **LOCACIÓN TOTAL O PARCIAL**

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 Nº 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.

#### ○ **VENTA O TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE**

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 forma parte de la presente.