

ASPECTOS A TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE SOLICITAR

UNA PARCELA EN EL PARQUE INDUSTRIAL

- La firma del **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO** se produce entre el intendente municipal, en representación del Municipio, y el representante de la empresa que ha solicitado una parcela en el Parque Industrial.
- Mediante el **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO** la empresa obtiene la tenencia del lote.
- Para convertirse en propietaria del lote, la empresa, deberá cumplir con todo lo establecido en el **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO**.
- La **empresa** estará obligada a llevar adelante la actividad consignada en el proyecto presentado.
- Cualquier modificación del proyecto original, deberá ser comunicada; con posterioridad y por los medios correspondientes se informará sobre la factibilidad (o no) de llevar adelante las modificaciones presentadas.
- La **empresa** realizará el amojonamiento de la parcela que deberá contar con la fiscalización del Departamento Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.
- La **empresa** suscribirá un **convenio por obras de infraestructura** con el Consorcio del Parque Industrial donde se considerarán el pago y su modo, el plazo de financiación y las obligaciones de las partes.
- Con posterioridad a la firma del Decreto, que aprueba el **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO**, la empresa contará con **tres meses (3)** para presentar una copia del proyecto arquitectónico de las instalaciones industriales, el plan de obra correspondiente y el estudio económico-financiero de la firma.
- Dentro de los cinco (5) meses siguientes a la fecha de la firma del **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO** la empresa está obligada a comenzar la construcción de la planta industrial y deberá obtener con anterioridad obtener los permisos de construcción correspondientes.
- Dentro de los treinta y seis (36) meses siguientes a la firma del **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO**, la **empresa** estará obligada a concluir con la totalidad de las obras comprometidas y a la puesta en marcha de la planta.
- Para la **puesta en marcha de la planta**, deberá iniciar los trámites de habilitación correspondientes.
- La empresa está obligada a conocer los términos del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio del Parque Industrial.

RESPECTO AL COVENIO POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

- La empresa firmará con el Consorcio del Parque Industrial el convenio por las obras de infraestructura donde se considerarán el pago y su modo, el plazo de financiación y las obligaciones de las partes.
- En la actualidad el valor de las obras de infraestructura es de U\$S 36 X M2
- Se consideran obras de infraestructura: acceso al servicio de cloacas; relleno, nivelación y compactación de calles; construcción de cordón cuneta; acceso a energía eléctrica 10 KVA; acceso agua corriente y telefonía fija + internet.

RESPECTO A LA CESION A TERCEROS

- La empresa que adquiere la parcela no podrá cederla ni constituir derechos reales a terceros.
- La empresa sólo podrá cederla cuando demuestre de manera fehaciente que existen razones de necesidad, que pudieran ser económicas, o de otra índole, que le impiden continuar con el proyecto original.
- Para autorizar la cesión, la Municipalidad a través de la autoridad de aplicación, considerará si las razones esgrimidas se encuentran debidamente justificadas.
- A los efectos de aprobar una cesión serán considerados diversos aspectos y entre ellos si la nueva empresa continuará con el proyecto original o llevará adelante un proyecto diferente.
- Aprobada la Cesión la nueva empresa asumirá los mismos derechos y obligaciones que poseía la empresa original en relación con los términos del **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO**.
- De existir una modificación de los tiempos establecidos deberán ser informados para, con posterioridad, ser o no aprobados.

- De no producirse los pasos establecidos para autorizar una cesión la misma quedará sin efecto y por consiguiente no será aprobada.

RESPECTO AL INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS

- En caso de incumplimiento por parte de la **empresa** de las condiciones establecidas en el **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO**, el mismo quedará rescindido sin derecho a reclamo alguno. El lote quedará en manos de la Municipalidad y las mejoras realizadas **serán** tenidas en cuenta en concepto de resarcimiento

RESPECTO A LA AUTORIDAD DE APLICACION SOBRE EL PARQUE INDUSTRIAL.

- El poder de control e inspección de los aspectos establecidos en el **ACTA DE PERMISO DE USO PRECARIO Y CONDICIONADO** será ejercido por la autoridad de aplicación.
- Todos los tramites que vinculan a las empresas del Parque Industrial con la Municipalidad de Bahía Blanca contarán, en algún momento del proceso, con un informe que considere (o no) oportuno hacer lugar al pedido realizado.

RESPECTO A LAS EXIMICIONES ESTABLECIDAS MEDIANTE

ORDENANZAS 7454 Y 9709

Las eximiciones establecidas mediante ordenanzas 7454 y 9709 están supeditadas a:

- a) En cuanto a los **Derechos de construcción**: la **empresa** deberá cumplir con los plazos previstos en la presentación y obtención de los permisos de construcción e instalación, estando obligada a la presentación de los planos respectivos en tiempo y forma ante la autoridad competente.
- b) En cuanto a los **Derechos de habilitación** al inicio de los trámites de solicitud de habilitación, con anterioridad a la puesta en marcha efectiva de la planta
- c) En cuanto al resto de las **Tasas** a la puesta en marcha de la planta y a la presentación de la primera factura emitida según lo establecido por la reglamentación de la ordenanza 7454.

RESPECTO A LAS EXIMICIONES ESTABLECIDAS MEDIANTE

ORDENANZA 14493

- La eximición establecida por ordenanza 14493 respecto al pago de tasas a empresas por un año podrá ser otorgada a las empresas pymes que, habiendo adquirido lotes, se encuentren en proceso de radicación en el Parque Industrial.
- El beneficio otorgado será a cuenta de aquellos beneficios establecidos por Ordenanza 7454.
- Para ser otorgada la eximición se llevará a cabo una inspección, un acta que certifique el estado de avance de las obras en el predio y un dictamen final, de la autoridad de aplicación, donde se indicará que se encuentran cumplidos los requisitos para otorgarla.

PROCESO DE ESCRITURACION DE LA PARCELA Y LAS INSTALACION EN EL PARQUE INDUSTRIAL.

- Toda empresa que cuenta con la tenencia de una parcela localizada en el Parque Industrial y se encuentra en condiciones de convertirse en titular del lote y las instalaciones construidas deberá iniciar un expediente por Mesa de Entradas con una nota solicitando autorización para llevar a cabo el proceso de escrituración.
- En dicha nota consignará los datos de la escribanía designada para llevar a cabo el proceso.
- Para autorizar la escrituración deberá adjuntar: copia del Acta de Permiso de Uso Precario y Condicionado y del decreto aprobatorio; si ha sido beneficiada con alguna de las eximiciones establecidas: copia de la resolución respectiva; libre Deuda de Expensas y de Obras de Infraestructura expedido por el Consorcio del Parque Industrial; Libre Deuda de Tasas Municipales; certificación de Planos de Construcción Aprobados; Tramite de Habilidadación iniciado o aprobado.