



2026 - “AÑO DE LA GRANDEZA ARGENTINA”

Ciudad de Oliva (Cba.), 12 de marzo de 2026.

ORDENANZA N° 580/2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Considerando la necesidad de consolidar políticas públicas que promuevan el desarrollo productivo local a través de instrumentos de planificación territorial, sustentabilidad económica y generación de empleo.

La Carta Orgánica Municipal considera dentro los principios de gobierno en su Artículo N° 40 la **planificación integral** como un instrumento flexible y estratégico para el desarrollo local, articulando políticas ambientales, sociales, espaciales y económicas mediante procesos participativos que tiendan a lograr una ciudad equilibrada, moderna, competitiva, integrada y atractiva para las inversiones de carácter público-privadas.

A su vez, el Artículo N° 46 incisos 1) y 4) faculta al Municipio a gobernar y administrar los intereses públicos locales y disponer de los bienes que integran el patrimonio en función del bien común.

El Decreto Municipal 98/2025 establece la contratación de profesionales para obtener planos de mensura y subdivisión sobre el lote descrito en los considerandos del Decreto.

Que el desarrollo de una nueva Área Agro-Sanitario permitirá la radicación ordenada de empresas, coadyuvará al crecimiento y expansión del sector agroindustrial y la generación de empleo.

Que los bienes inmuebles destinados a la planificación territorial para la creación del Parque Agroambiental Oliva pertenecen al dominio privado del Estado Municipal (art. 236 inc. c. CCCN), no encontrándose afectado al uso y goce públicos.

Que la Ley Provincial N° 10.981 (B.O. 17/10/2024) que modifica y define el radio municipal de la ciudad de Oliva, identifica al Polígono C – Parque Agro-Sanitario conformado por cuatro lados y cuatro vértices de doce hectáreas, cinco mil metros cuadrados (12 ha, 5.000,00 m²).

Que dicha normativa constituye la base legal que determina el destino del inmueble de dominio municipal objeto de la presente ordenanza, imponiendo condiciones de uso, afectación y finalidad que deben ser respetadas.

Que, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 343, 348, 354 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, resulta procedente establecer una **condición resolutoria expresa** en los actos de adjudicación y transferencia dominial, a fin de garantizar el cumplimiento efectivo del destino productivo previsto y evitar procesos de especulación inmobiliaria.

Que las normas municipales vigentes y concordantes reafirman la potestad del Municipio de disponer de sus bienes en función del interés público y del desarrollo productivo local.

Que es atribución del Poder Ejecutivo en los términos de los art. 104 inc. 2 y 123 inc. 3 de la Carta Orgánica Municipal presentar proyectos de Ordenanza.

Que es atribución del Concejo Deliberante por el art. 98 inc. 10, inc. 14, 21 y 25 de la Carta Orgánica Municipal intervenir por tratarse de bienes de Dominio Municipal del cual se tiene la tutela, en concordancia con los artículos 235, 236 y 237 del Código Civil.

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE OLIVA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Artículo 1º: Creación. Créase el **Parque Agroambiental Oliva**, para la radicación de proyectos de desarrollo productivo, el inmueble de propiedad de la Municipalidad, ubicada en la Ciudad de Oliva, Pedanía Zorros, Departamento Tercero Arriba, Provincia de Córdoba, que de acuerdo con Plano de Mensura y Subdivisión confeccionado por los Ingenieros Cecilia G. Chialvo, M.P 1154/1 y José I. Frattari M.P. 1420/1, se designa como LOTE 104 a 113 de la MANZANA 57, descriptos en el croquis que como “Anexo A” forma parte integrante de la presente, en las condiciones y formas que se detallan a continuación:

Lote 104 – Manzana 57

*Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 104** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **38** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Sureste hasta el vértice **A** mide 27,00 m (línea 38-A), colindando con CALLE LOS TALAS; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **J** mide 55,00 m (línea A-J), colindando con LOTE 105 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **I** mide 27,00 m (línea J-I), colindando con LOTE 113 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el*

vértice **38** mide 55,00 m (línea I-38), colindando con parte de Parcela 1 de Ariel GIOVANINI - Gerardo Adrian ASINARI - Hugo Rene BOCCARDO - Oscar Daniel BOCCARDO - Adelqui Adrian BONANSEA - Ruben Francisco BONANCEA - Osvaldo Roberto BONANSEA - Hector Eduardo MARGARITINI - Oscar Enrique CARENA - Enrique Ernesto DAGHERO - Jose Antonio SCARAFIOCCA - Delmo Severo SCARAFIOCCA - Roberto Martin GIRAUDO VEXENAT - Ricardo Jose NARDI - Miguel Angel SERVATO - Julio Cesar BONANSEA; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 105 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 105** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **A** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Sureste hasta el vértice **B** mide 27,00 m (línea A-B), colindando con CALLE LOS TALAS; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **K** mide 55,00 m (línea B-K), colindando con LOTE 106 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **J** mide 27,00 m (línea K-J), colindando con LOTE 112 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **A** mide 55,00 m (línea A-J), colindando con LOTE 104 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 106 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 106** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **B** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Sureste hasta el vértice **C** mide 27,00 m (línea B-C), colindando con CALLE LOS TALAS; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **L** mide 55,00 m (línea C-L), colindando con LOTE 107 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **K** mide 27,00 m (línea L-K), colindando con LOTE 111 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **B** mide 55,00 m (línea B-K), colindando con LOTE 105 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 107 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 107** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **C** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Sureste hasta el vértice **D** mide 27,00 m (línea C-D), colindando con CALLE LOS TALAS; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **M** mide 55,00 m (línea D-M),

colindando con LOTE 108 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **L** mide 27,00 m (línea M-L), colindando con LOTE 110 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **C** mide 55,00 m (línea C-L), colindando con LOTE 106 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 108 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 108** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **D** con ángulo interno de $90^{\circ}00'$, y con rumbo Sureste hasta el vértice **16** mide 27,00 m (línea D-16), colindando con CALLE LOS TALAS; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **15** mide 55,00 m (línea 16-15), colindando con Parcela 100 de Mariano Gaston PASQUALI, Parcela 101 de Daniela Mercedes DAGHERO, Parcela 102 de Edgar Alberto LUBATTI y Parcela 103 de Cristian Carlos ROSSI MATTIS; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **M** mide 27,00 m (línea 15-M), colindando con LOTE 109 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **D** mide 55,00 m (línea D-M), colindando con LOTE 107 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 109 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 109** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **34** con ángulo interno de $90^{\circ}00'$, y con rumbo Noroeste hasta el vértice **E** mide 27,00 m (línea 34-E), colindando con CALLE LOS CINA-CINA; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **M** mide 55,00 m (línea M-E), colindando con LOTE 110 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **15** mide 27,00 m (línea 15-M), colindando con LOTE 108 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **34** mide 55,00 m (línea 15-34), colindando con Parcela 5 de Fernando Ariel ASINARI; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 110 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 110** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **E** con ángulo interno de $90^{\circ}00'$, y con rumbo Noroeste hasta el vértice **F** mide 27,00 m (línea E-F), colindando con CALLE LOS CINA-CINA; desde este vértice, con ángulo interno de $90^{\circ}00'$ y hasta el vértice **L** mide 55,00 m (línea L-F), colindando con LOTE 111 de la misma manzana, también objeto del

presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **M** mide 27,00 m (línea M-L), colindando con LOTE 107 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **E** mide 55,00 m (línea M-E), colindando con LOTE 109 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 111 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 111** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **F** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Noroeste hasta el vértice **G** mide 27,00 m (línea F-G), colindando con CALLE LOS CINA-CINA; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **K** mide 55,00 m (línea K-G), colindando con LOTE 112 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **L** mide 27,00 m (línea L-K), colindando con LOTE 106 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **F** mide 55,00 m (línea L-F), colindando con LOTE 110 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 112 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 112** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **G** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Noroeste hasta el vértice **H** mide 27,00 m (línea G-H), colindando con CALLE LOS CINA-CINA; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **J** mide 55,00 m (línea J-H), colindando con LOTE 113 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **K** mide 27,00 m (línea K-J), colindando con LOTE 105 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **G** mide 55,00 m (línea K-G), colindando con LOTE 111 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Lote 113 – Manzana 57

Lote de terreno ubicado en **Oliva**, Pedanía **Zorros**, Departamento **Tercero Arriba**, designado como **Lote 113** de la **Manzana 57**, con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del vértice **H** con ángulo interno de 90°00', y con rumbo Noroeste hasta el vértice **35** mide 27,00 m (línea H-35), colindando con CALLE LOS CINA-CINA; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **I** mide 55,00 m (línea 35-I), colindando con parte de Parcela 1 de Ariel GIOVANINI - Gerardo Adrian ASINARI - Hugo Rene BOCCARDO - Oscar Daniel BOCCARDO - Adelqui Adrian

BONANSEA - Ruben Francisco BONANCEA - Osvaldo Roberto BONANSEA - Hector Eduardo MARGARITINI - Oscar Enrique CARENA - Enrique Ernesto DAGHERO - Jose Antonio SCARAFIOCCA - Delmo Severo SCARAFIOCCA - Roberto Martin GIRAUDO VEXENAT - Ricardo Jose NARDI - Miguel Angel SERVATO - Julio Cesar BONANSEA; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **J** mide 27,00 m (línea J-I), colindando con LOTE 104 de la misma manzana, también objeto del presente plano; desde este vértice, con ángulo interno de 90°00' y hasta el vértice **H** mide 55,00 m (línea J-H), colindando con LOTE 112 de la misma manzana, también objeto del presente plano; cerrando así la figura con una **Superficie de 1.485,00 m²**.

Artículo 2º: Autorización al Poder Ejecutivo. Autorízase al Poder Ejecutivo Municipal a vender lotes del Parque Agroambiental Oliva únicamente a proyectos productivos que cuenten con dictamen favorable de la Comisión Evaluadora de Proyectos Productivos y a suscribir la documentación que resulte necesaria y pertinente.

Artículo 3º: Comisión Evaluadora de Proyectos Productivos. Integración. Créase la Comisión Evaluadora de Proyectos Productivos que estará conformada por el Director de Desarrollo Económico y Fomento Productivo, el Director de Inspecciones, Bromatología y Sustentabilidad Ambiental, un Concejal por la mayoría y otro por la minoría.

Artículo 4º: Funciones. La Comisión Evaluadora de Proyectos Productivos tiene las siguientes funciones:

- a) Evaluar proyectos conforme a criterios establecidos;
- b) Emitir dictamen técnico favorable o desfavorable de carácter vinculante;
- c) Realizar el seguimiento del estado de las postulaciones y del grado de avance de los proyectos adjudicados.

Artículo 5º: Criterios de evaluación. La adjudicación estará condicionada a la presentación y aprobación de un proyecto productivo. La evaluación contemplará los siguientes criterios:

- a) Viabilidad económica y técnica.
- b) Sustentabilidad ambiental.
- c) Impacto en la generación de empleo local.
- d) Compatibilidad con el perfil del Parque Agroambiental Oliva.

Artículo 6º: Procedimiento de presentación de proyectos y convocatoria pública. Los interesados en adquirir un lote en el Parque Agroambiental Oliva deben presentar ante la Dirección de Desarrollo Económico y Fomento Productivo una solicitud de adquisición de lote acompañada del Proyecto Productivo correspondiente.

La convocatoria para la presentación de proyectos se realiza mediante publicación oficial, a través de los medios institucionales del Municipio y por el plazo que determine el Poder Ejecutivo Municipal, garantizando los principios de publicidad, transparencia e igualdad de oportunidades.

El proyecto productivo deberá contener como mínimo:

- a) Datos del solicitante (persona humana o jurídica).
- b) Descripción detallada de la actividad a desarrollar.
- c) Plan de inversión y financiamiento.
- d) Cronograma de implementación.
- e) Proyección de empleo a generar.
- f) Requerimientos de servicios e infraestructura.
- g) Certificaciones, habilitaciones o requisitos legales aplicables.

Artículo 7º: Documentación exigible. El solicitante deberá presentar:

- a) Solicitud de adquisición de lote;
- b) Datos del solicitante:
 - Persona humana: DNI, constancia de CUIT y antecedentes comerciales y financieros y constitución de domicilio electrónico, el cual será válido a los efectos de todas las notificaciones que se cursen en el marco del presente procedimiento;
 - Persona jurídica: estatuto o contrato social inscripto, última acta de autoridades, constancia de CUIT y antecedentes comerciales y financieros y constitución de domicilio electrónico, válido a los mismos efectos;
- c) Proyecto productivo, incluyendo descripción de la actividad, plan de inversión, cronograma de ejecución, proyección de empleo, requerimientos de infraestructura, medidas de sostenibilidad ambiental y certificaciones necesarias;
- d) Planos, croquis o imágenes ilustrativas del proyecto;
- e) Constancia de libre deuda tributaria municipal.

Artículo 8º: Recepción y admisión. La Dirección de Desarrollo Económico y Fomento Productivo verificará, a los fines de la admisión, la integridad de la documentación dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles. En caso de

omisiones, se intimará al solicitante, quien contará con diez (10) días hábiles para subsanarlas.

Artículo 9º: Evaluación. Admitido el proyecto, es remitido a la Comisión Evaluadora dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. La Comisión contará con un plazo máximo de treinta (30) días hábiles para emitir dictamen fundado, por mayoría, pudiendo requerir información adicional, suspendiéndose el plazo hasta su recepción.

Artículo 10º: Dictamen y resolución. El dictamen será notificado al solicitante dentro de los cinco (5) días hábiles de su emisión al domicilio electrónico constituido. El dictamen favorable será requisito indispensable para autorizar la venta del lote. Los aspectos que motiven un dictamen desfavorable podrán ser subsanados mediante una nueva presentación del interesado dentro de los sesenta (60) días corridos.

Artículo 11º: Mecanismo de adjudicación. La venta de los lotes se realizará en forma directa y quedará sujeta a una condición resolutoria expresa, aplicable en caso de incumplimiento por parte del adquirente de las obligaciones asumidas en el proyecto productivo oportunamente aprobado. Ello, a los fines de garantizar el cumplimiento de la finalidad pública y evitar la especulación inmobiliaria.

En el boleto de compraventa y/o escritura traslativa de dominio de cada lote se deberá consignar en forma expresa el objetivo productivo y como así también el plazo previsto para que el comprador cumpla con la tramitación, inicio y puesta en marcha del emprendimiento proyectado, conforme al proyecto productivo presentado y aprobado en los términos de la presente ordenanza.

El incumplimiento de los plazos y las demás condiciones establecidas debidamente acreditado, previo dictado de acto administrativo por parte del Poder Ejecutivo Municipal, dará lugar a la resolución de pleno derecho de la venta. En el supuesto de haberse otorgado la escritura traslativa el comprador debe restituir al Municipio, el dominio del lote involucrado. En caso de haberse celebrado el boleto de compraventa, el adquirente deberá restituir la posesión del bien. En ambos supuestos, el Municipio debe reintegrar al comprador el importe efectivamente abonado en concepto de precio actualizado conforme al mismo procedimiento de determinación de valor previsto para la venta de los lotes, mediante tasación técnica realizada por profesional competente matriculado o entidad pública habilitada, sin reconocimiento de intereses, compensaciones, indemnizaciones ni derecho alguno por mejoras, construcciones, inversiones o gastos realizados, los cuales quedan a favor del Municipio sin derecho a reembolso, Salvo disposición expresa en contrario.

La condición resolutoria deberá incluirse en el respectivo boleto de compraventa y/o escritura traslativa de dominio, realizándose la correspondiente anotación por ante

el Registro General de Propiedad de la Provincia de Córdoba en el último supuesto a los fines de otorgar publicidad suficiente y evitar especulación inmobiliaria.

Cuando el retraso en la ejecución del proyecto obedezca a causas debidamente acreditadas y ajenas a la voluntad del comprador y existan obras iniciada o avances comprobables en la ejecución del proyecto aprobado, éste podrá solicitar al Poder Ejecutivo la ampliación de los plazos oportunamente establecidos, quien previa verificación de los extremos invocados elevará las actuaciones al Concejo Deliberante a los fines de la autorización correspondiente.

Artículo 12º: Precios y condiciones de pago. El precio de venta de los lotes será determinado por el Poder Ejecutivo Municipal, a partir de la solicitud de al menos dos (2) tasaciones técnicas realizada por profesional competente matriculado o entidad pública habilitada.

La venta podrá realizarse al contado, con un único pago previo a la firma del boleto de compraventa y/o escritura traslativa de dominio o, financiada mediante un plan de cuotas mensuales hasta un máximo de 18 (dieciocho) meses las que serán ajustadas conforme al ICO (Índice de Construcción Oliva) o el índice que en el futuro lo reemplace.

Todos los gastos, impuestos, tasas, honorarios profesionales y demás erogaciones que se originen con motivo de la celebración del boleto de compraventa y/o de la escritura traslativa de dominio serán a exclusivo cargo del comprador.

Artículo 13º: Destino de los fondos. Dispónese que los recursos que el estado municipal pueda obtener de la venta de estos terrenos sean destinados específicamente al desarrollo del proyecto de parque industrial, adquisición de nuevas fracciones de terrenos y/o a la construcción de obras de infraestructura que tengan por objetivo el desarrollo de la ciudad.

Artículo 14º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal para su promulgación y publicación.

**DADA LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE OLIVA A LOS DOCE (12) DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL
VEINTISEIS.**

VICTORIA NARVAJA
Concejal por la mayoría
Presidente Concejo Deliberante

ALEXIS JOAQUIN BENEDETTI
Concejal por la mayoría

Paula GATTI
Concejal por la mayoría

Flavio Luciano RUIZ
Concejal por la mayoría
Vicepresidente 1º

CARLOS ANTONIO ACTIS POZZO
Concejal por la primera minoría
Vicepresidente 2º
Promulgada por Decreto N°

FERNANDO RUBEN DEMARIA
Concejal por la segunda minoría

Promulgada por Decreto N° 062/2026.-