



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

General Juan Madariaga, 27 de abril de 2017.-

VISTO: Expte. del D.E. n° 492/17 Interno 7361 ref. Ordenanza Sector Industrial Planificado (S.I.P.); y

CONSIDERANDO:

Que el Despacho de las Comisiones de Interpretación, Reglamento y Concesiones, Hacienda y Presupuesto y Tierras, Obras y Servicios fue aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria celebrada el pasado 27 de abril de 2017;

El avance de las tareas realizadas por este Municipio tendientes a la habilitación y funcionamiento del nuevo Sector Industrial Planificado de General Madariaga (S.I.P.); y

Que en el territorio de la provincia de Buenos Aires se encuentra vigente la Ley provincial N° 13.744 estableciendo el régimen de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales, aplicable en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires,

Que es necesario crear nuevos sectores para agrupar industrias con el objetivo de optimizar los costos de las obras de infraestructura y servicios que requieren las actividades industriales;

Que el Municipio recibe cotidianamente consultas sobre las posibilidades de radicación industrial en General Madariaga y sobre los beneficios promocionales de distinto orden que se encuentran vigentes en relación a la actividad industrial;

Que la ordenada actividad industrial requiere de un suelo apto y de un marco normativo destinado a permitir un desarrollo armónico con su entorno más próximo;

Que el Municipio de General Madariaga adquirió un inmueble sobre la Ruta provincial N° 56 entre la entrada al casco urbano y el cruce con la Ruta provincial N° 74, con el fin específico de crear un agrupamiento industrial bajo la modalidad de Sector Industrial Planificado (SIP) conforme la clasificación de la mencionada Ley provincial N° 13.744;

Que la delimitación propuesta para el uso como suelo industrial es concordante con los criterios fijados en el Decreto Ley N° 8912;

Que el inmueble adquirido es de 22,7 hectáreas, con forma de martillo y con su lado más pequeño sobre la Ruta provincial N°56;



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

Que la actividad industrial constituye uno de los pilares del sistema productivo argentino y es fuente primordial de empleos dignos, muchos de los cuales están destinados a agregar valor en origen a nuestras materias primas;

Que la necesaria estructuración normativa y de los servicios en el SIP promueve la instalación y desarrollo de nuevos emprendimientos que deben constituir el impulso virtuoso para consolidar un sistema productivo local más diverso y competitivo;

Que en el territorio de la provincia de Buenos Aires se encuentra vigente la Ley provincial N° 13.656 de Promoción Industrial;

Que el Municipio de General Madariaga se encuentra expresamente adherido a la Ley provincial N° 13.656 según Ordenanza N° 2148/12 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante;

Que se torna indispensable diseñar una reglamentación que establezca las condiciones para la adjudicación de las parcelas que integrarán el nuevo S.I.P y su adecuado funcionamiento;

Que resulta necesario atender las demandas de interesados en adquirir parcelas para actividades industriales que piensan desarrollar allí:

Por todo ello, el Honorable Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

ARTICULO 1°.- En base a las previsiones de la Ley provincial N°13.744 se constituye el ente consorcial denominado Sector Industrial Planificado de General Madariaga integrado inicialmente por la Municipalidad de General Madariaga, y en forma progresiva por ésta, más los futuros adquirentes de las parcelas en que se ha subdividido el Agrupamiento, cuya integración, organización, fines y atribuciones quedan determinados en el presente reglamento.

ARTICULO 2°.- Serán objetivos del Sector Industrial Planificado:

- a) Propender a la radicación industrial en el partido de General Madariaga
- b) Evitar, mediante condiciones iniciales de venta la compra especulativa de las parcelas del Sector Industrial.
- c) Radicar industrias compatibles con el entorno regional



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

- d) Ejecutar las obras comunes que demande la infraestructura básica obligatoria determinada en la legislación vigente, más aquellas otras que decidan las empresas que se radiquen.
- e) Preservar la especialización funcional del Agrupamiento impidiendo la utilización para usos no industriales o no afines a la industria en el área.
- f) Propender al cumplimiento de las leyes provinciales y Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente y de los recursos naturales.

ARTICULO 3°.- Para un mejor cumplimiento de los objetivos enunciados, se constituirán en asociados irrenunciables al ente Sector Industrial Planificado de General Madariaga todos los titulares de dominio y/u ocupantes legalmente habilitados de los predios que integran el Sector.

ARTICULO 4°.- El Sector Industrial Planificado de General Madariaga está ubicado y se constituye sobre la Ruta provincial N° 56 entre la entrada al casco urbano y el cruce con la Ruta provincial N° 74, con el fin específico de crear un agrupamiento industrial bajo la modalidad de Sector Industrial Planificado (SIP) conforme la clasificación de la mencionada Ley provincial N° 13.744, y designado catastralmente como Circunscripción II, Sección A, Chacra 29, e integrado por la Fracción III: Parcelas 1 a 6; Fracción IV: Parcelas 1 a 6; Fracción V: Parcelas 1 a 5; Fracción VI: Parcelas 1 a 10; Fracción VII: Parcelas 1 a 5 y Fracción VIII: Parcelas 1 a 7. La superficie total según mensura es de 221.028, 20 metros cuadrados y la superficie neta de Parcelas industriales es de 143.799, 97 metros cuadrados.

ARTICULO 5°.- La Municipalidad podrá vender las parcelas comprendidas en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga, bajo las condiciones estipuladas en la presente Ordenanza, pudiendo reservar para sí parcelas destinadas a fines de promoción industrial y/o usos compatibles con los objetivos del Agrupamiento.

ARTICULO 6°.- El objetivo principal de la venta de parcelas del agrupamiento será la radicación de industrias y establecimientos de servicios afines a la industria en el citado predio. La Municipalidad determinará los valores de venta de las mismas en base al objetivo principal señalado y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40 de la presente. A fin de evitar la enajenación prematura o especulativa de las parcelas, las ventas se realizarán bajo las siguientes condiciones:

- a) Declaración del objetivo industrial de quien resulte interesado en adquirir parcelas, en la primera y en las sucesivas transferencias. El objetivo declarado sólo podrá ser modificado por causas debidamente justificadas y verificadas, y previa autorización de la Municipalidad de General Madariaga.
- b) El Departamento Ejecutivo podrá reservar parcelas en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga, siempre que el solicitante de una parcela firme una Carta de Intención en la que indicará fecha de inicio del proyecto de inversión, realizando las presentaciones ante el Municipalidad y los organismos de control que correspondan de acuerdo a la propuesta presentada. La Carta de Intención tendrá una validez de ciento ochenta (180) días



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

a contar desde el día de su firma, la que deberá coincidir con la fecha de otorgamiento de la tenencia precaria de la/s parcela/s. La Carta de Intención podrá ser renovada por períodos iguales al original cuando el solicitante haya cumplido con los requisitos exigidos que se encuentren vigentes para la solicitud de parcelas, y el Departamento Ejecutivo considere que el avance del proyecto de planta industrial no es suficiente para justificar la firma del boleto de compraventa de la/s parcela/s de que se trate.

- c) Cada adquirente de parcela en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga, quedará obligado en el instrumento de adjudicación, a integrar completamente el pago del valor establecido a la/s parcela/s en un plazo de sesenta (60) meses. El adquirente podrá gozar de un plazo de gracia que no exceda de los seis (6) meses. Asimismo tendrá derecho a cancelar su deuda en cualquier momento previa conformidad de la Municipalidad de General Madariaga. Aceptará también las disposiciones de Administración y funcionamiento que eventualmente determine el Ente Administrador Sector Industrial Planificado y de la presente Ordenanza, sobre las cuales bajo ningún concepto podrá alegar ignorancia o desconocimiento. Cada transferencia posterior a la inicial, incluirá la cuota parte de los fondos de reserva si los hubiera y la obligación de saldar o transferir las deudas por obras de equipamiento que recayeran sobre la propiedad.
- d) Finalización de las obras y puesta en marcha de la planta en un plazo de treinta y seis (36) meses. Este plazo será renovable a criterio de la Municipalidad cada doce (12) meses conforme al cumplimiento del cronograma de avance de la obra propuesto por el solicitante. Estos plazos deberán contarse a partir de la fecha de otorgamiento de la tenencia precaria de la/s parcela/s al solicitante, o en su caso de la fecha de toma de posesión por la firma del Boleto de Compraventa. La Municipalidad, podrá extender los plazos citados, previa solicitud del adquirente razonablemente fundada y justificación fehacientemente verificada.
- e) El valor de cada parcela será inicialmente de 52 pesos el metro cuadrado y deberá el Departamento Ejecutivo actualizarlo mediante decreto antes de cada venta conforme las estrategias de radicación industrial que determine razonablemente el Estado Municipal y atendiendo a las variaciones propias de la dinámica económica general y de la situación sujeta a variaciones de la oferta de servicios en el agrupamiento industrial, teniendo en cuenta dos componentes: 1) La superficie respectiva y 2) Los servicios existentes en el predio. La incidencia inicial preponderante en el precio será de la superficie, y en el futuro cuando el Ente Administrador del Sector Industrial Planificado de General Madariaga y/o la Municipalidad realicen obras de infraestructura de servicios, la proporción inicial de las componentes del precio podrá ser modificada.
- f) El adjudicatario de una parcela del Sector Industrial Planificado de General Madariaga, no podrá realizar la transferencia por ningún título a terceros particulares, antes del principio de ejecución de la construcción de la planta industrial según proyecto y plano aprobados. En esta etapa solo serán posibles: La rescisión del boleto de compraventa, o la readquisición del dominio por la Municipalidad de General Madariaga.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

- g) El Municipio podrá exigir, cuando lo estime oportuno, que se cumpla con cualesquiera de las alternativas citadas conforme a la situación de que se trate. En el supuesto de readquisición del dominio por la Municipalidad de General Madariaga, el particular no podrá exigir un precio superior al setenta por ciento (70%) del valor original de adquisición, en moneda corriente, deducidos las deudas y gastos que la nueva transferencia ocasione, y sin reconocimientos de mejoras de ningún tipo.
- h) La planta industrial en construcción, solo podrá ser transferida con autorización expresa de la Municipalidad de General Madariaga, mediando solicitud razonablemente fundada de parte interesada, y siempre que la transferencia no altere significativamente los plazos establecidos para la puesta en marcha de la misma y no signifique un cambio no autorizado del destino fijado originariamente. En la petición deberán incluirse los datos, denominación y domicilio real del propuesto adquirente. El proponente enajenante de la planta industrial antes de su puesta en marcha, deberá dar prioridad para su compra a la Municipalidad de General Madariaga, quien tendrá treinta (30) días hábiles a contar desde el ingreso de la solicitud, para hacer uso de la opción. En el caso de que se autorizara la transferencia, el propuesto adquirente deberá declarar el objetivo industrial y comprometerse por escrito ante la Municipalidad, antes de la escrituración, a proseguir las obras para la instalación de la planta industrial según proyecto y plano aprobados, dentro de los cinco (5) meses subsiguientes, y finalizarlas en el término previsto.
- i) La Municipalidad de General Madariaga podrá solicitar la readquisición del dominio, sobre la/s parcela/s en las cuales no se hayan podido efectivizar los requisitos exigidos en la compra o aun habiendo iniciado los procesos industriales, permanecieran inactivas durante un período ininterrumpido de dos (2) años o alternado de tres (3) años, y en esos casos el particular no podrá exigir un precio superior al ochenta por ciento (80%) del valor original de adquisición, en moneda corriente, deducidos las deudas y gastos que la nueva transferencia ocasione, y sin reconocimientos de mejoras de ningún tipo. Cuando el adquirente no sea la Municipalidad de General Madariaga, deberá firmar un compromiso de reventa en remate público sin base de la/s parcela/s que se encuentren en la situaciones descriptas en la primera parte de este artículo.

En todos los casos no especificados, los plazos se contarán a partir del otorgamiento de la tenencia precaria, o en su caso, de la toma de posesión de la parcela. Las disposiciones del presente artículo serán de aplicación en lo pertinente para la constitución de derechos reales sobre las parcelas industriales. Todos los requisitos y condiciones precedentes deberán hacerse constar en los instrumentos traslativos de dominio o de constitución de derechos reales y contratos respectivos, así como la expresa aceptación de los adjudicatarios del reglamento interno del Sector Industrial Planificado de General Madariaga.

ARTICULO 7º:- La Municipalidad, a través de su Departamento Ejecutivo, estará facultada para evaluar e impulsar alternativas de solución no enunciadas expresamente en esta Ordenanza, que respondan a circunstancias particulares del caso, cuando estén razonablemente fundadas y



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

siempre que tiendan al cumplimiento de la finalidad primordial de esta normativa, constituida por la buena marcha del Sector Industrial Planificado de General Madariaga, y de las actividades que allí se desarrollan.

ARTICULO 8°.- Serán áreas de propiedad privada las parcelas industriales en las que se haya dividido catastralmente el Agrupamiento, con las medidas que figuren en el respectivo plano de mensura aprobado. Lo serán igualmente las unificaciones o subdivisiones que se efectúen en el futuro sobre las fracciones originales.

ARTICULO 9°.- Serán bienes y servicios de propiedad privada aquellos que no detenten carácter compensatorio y hayan sido construidos por uno o más propietarios, para satisfacer demandas industriales específicas, cuyo uso quedará reservado por aquellos, tales como conductos exclusivos de desagües industriales en la vía pública, estacionamientos, iluminaciones complementarias, transformadores, balanzas y otros.

ARTICULO 10°.- Serán áreas de uso común las parcelas sobre las que exista dominio societario o municipal exclusivo y se las dedique a la instalación y funcionamiento de servicios comunes del Agrupamiento.

ARTICULO 11°.- Las áreas, bienes y servicios que sean de propiedad común del Agrupamiento Industrial serán de indivisión forzosa, teniendo el carácter de accesorios de los dominios exclusivos y pertenecientes a la totalidad de los propietarios, no pudiendo ninguno de ellos pedir la división.

ARTICULO 12°.- Serán bienes y servicios de uso común los ejecutados o a ejecutarse dentro del Agrupamiento como caminos pavimentados o no, provisión de red de energía eléctrica, provisión de red de gas, fibra óptica, antenas, redes telefónicas y comunicaciones en general, desagües industriales, cerco perimetral y forestación de la banda perimetral, más los que se extiendan fuera de sus límites tales como conductos de efluentes industriales hasta el cuerpo receptor. Lo serán también los que se construyan o adquieran por la decisión común de los propietarios sin que medie obligación legal expresa sino la mera voluntad societaria.

ARTICULO 13°.- La propiedad de las instalaciones del agrupamiento corresponderá al Sector Industrial Planificado o a quien determine la legislación vigente o los reglamentos de servicio de la prestataria.

ARTICULO 14°.- Cada tenedor precario, poseedor, arrendatario y/o propietario ejercerá plenos derechos sobre las áreas que ocupe legalmente y sobre sus bienes y servicios privados, siempre que no afecte las disposiciones de las leyes vigentes, las condiciones impuestas a la compra, las restricciones al uso que le comprendan y la presente ordenanza.

ARTICULO 15°.- Las hipotecas que pudieran contraer los propietarios sobre sus bienes no podrán establecerse sobre las áreas, bienes y servicios comunes, ni su ejecución reclamar



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

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 concertación del citado derecho real. En caso de usufructo, anticresis, locación, comodato o cualquier otra clase de acto, derecho o convención que confiera posesión o tenencia de uso y goce sobre la correspondiente unidad, que no sea a título de dueño, no tendrán intervención en el Sector Industrial los titulares de estos derechos, permaneciendo el nudo propietario con la plenitud de responsabilidades y obligaciones para con el ente, y en el ejercicio de todos los derechos, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros.

ARTICULO 16°.- Cada propietario, incluyendo a la Municipalidad promotora en carácter de tal, tendrá una participación en el gobierno y responsabilidades del Agrupamiento igual al cociente entre la superficie de la/s parcela/s sobre la/s que se ejerza la propiedad sobre la suma de la totalidad de las parcelas industriales, multiplicado por mil y expresado sin decimales. El total de la participación de los componentes serán 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, equipo y otros gastos vinculados, siendo a su vez la incidencia porcentual de su voto en las asambleas.

Módulos de participación.

FRACCION III

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR	MODULOS
1	7.149,75	Sin Valor Reserva Equipamiento Industrial	46
2	4011,05	\$ 201,555	26
3	4023,87	\$ 202,200	26
4	4036,68	\$ 202,843	26
5	4049,53	\$ 203,489	26
6	4053,35	\$ 203,680	26



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

FRACCION IV

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR	MODULOS
1	3.865,10	\$ 194,221	25
2	3.874,10	\$ 194,673	25
3	3.874,10	\$ 194,673	25
4	3.874,10	\$ 194,673	25
5	3.874,10	\$ 194,673	25
6	3.865,10	\$ 194,221	25

FRACCION V

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR	MODULOS
1	4.029,51	\$ 202,483	26
2	3.990,02	\$ 200,498	26
3	3.990,02	\$ 200,498	26
4	3.990,02	\$ 200,498	26
5	4.079,56	\$ 204,998	26



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

FRACCION VI

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR	MODULOS
1	3.915,48	\$ 196.753	26
2	3.877	\$ 194.819	25
3	3.827,15	\$ 192.314	25
4	3.827,18	\$ 192.315	25
5	3.827,17	\$ 192.314	25
6	3.934,65	\$ 197.716	26
7	3.934,54	\$ 197.710	26
8	3.840,40	\$ 192.980	25
9	3.849,24	\$ 193.424	25
10	3.858,08	\$ 193.868	25

FRACCION VII

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR	MODULOS
1	4.035,93	\$ 202.805	26
2	3.990,02	\$ 200.498	26
3	3.990	\$ 200.498	26
4	3.989,96	\$ 200.495	26
5	4.095,14	\$ 205.780	26



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

FRACCION VIII

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR	MODULOS
1	3.513,09	\$ 176.533	23
2	3.602,92	\$ 181.047	23
3	3.602,92	\$ 181.047	23
4	3.602,92	\$ 181.047	23
5	3.602,92	\$ 181.047	23
6	3.602,92	\$ 181.047	23
7	3.593,82	Sin Valor Reserva Equipamiento Industrial	23

La asignación de módulos resultantes del procedimiento referido estará sujeta a las modificaciones que pudieran resultar de la corrección en el cálculo de la subdivisión original, pero que de ningún modo alterará significativamente las proporciones establecidas.

ARTICULO 17°.- Si el ocupante legal no cumpliera los condicionamientos de la venta se hará pasible de:

- Juicio de apremio para la recuperación municipal de la propiedad.
- Multa de hasta cien (100) sueldos básicos de agente municipal ingresante, escalafón administrativo, por mes de demora en el inicio de la actividad industrial prevista.
- Actualización del precio de venta original, hasta cien (100) veces la suma convenida o pactada originalmente.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

ARTICULO 18°.- Créase el Fondo de Desarrollo del Sector Industrial Planificado de General Madariaga, con destino a sufragar las erogaciones que se originen por obras de infraestructura y otras actividades destinadas a mejorar el funcionamiento del agrupamiento industrial en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga.

ARTICULO 19°.- El fondo creado en el artículo 18 se integrará con:

- a) Los importes obtenidos por el pago total del precio de las parcelas adquiridas en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga.
- b) Las devoluciones provenientes de los pagos del precio en cuotas de las parcelas del Sector Industrial Planificado de General Madariaga.
- c) El 90 % de los ingresos percibidos por la Municipalidad de General Madariaga, que en concepto de la Tasa de Seguridad e Higiene abonen las empresas por los inmuebles habilitados radicados en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga.
- d) Sumas de dinero u otros recursos provenientes de subsidios, subvenciones, préstamos, créditos, fideicomisos, donaciones u otras asignaciones que pudieran ser otorgadas a la Municipalidad de General Madariaga por organismos públicos, privados, empresas, personas físicas u Organizaciones No Gubernamentales de orden internacional, nacional, provincial o supra municipal como Consorcios de Desarrollo Regional, con la finalidad de promover el desarrollo industrial y del Sector Industrial Planificado de General Madariaga,

ARTICULO 20°.- Los importes obtenidos por todos los conceptos incluidos en el artículo 19 serán imputados a la partida presupuestaria "Fondo de Desarrollo del Sector Industrial Planificado de General Madariaga".

ARTICULO 21°.- Los ocupantes legales de parcelas del Sector Industrial Planificado 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 externa, seguros y otras acciones normativas que dispongan los propietarios.
- c) Los gastos de administración.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

ARTICULO 22°.- En caso de mora en los pagos, se aplicará un interés igual a la tasa activa del Banco Nación vigente en ese momento, incrementada en un treinta (30) por ciento.

ARTICULO 23°.- Los asociados que no efectúen sus pagos en fecha, serán deudores del Consejo de Administración. Pasados noventa (90) días corridos de la liquidación, podrán ser demandados judicialmente para satisfacer su deuda.

ARTICULO 24°.- Los asociados estarán obligados a contribuir al pago de las sumas que resulten del cumplimiento de decisiones emanadas de la Asamblea de Propietarios. Las cargas extraordinarias que tales decisiones demanden serán prorrateadas en base a las previsiones del artículo 16 del presente reglamento.

ARTICULO 25°.- Para la atención de erogaciones imprevistas, tales como indemnizaciones, despidos y 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, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y su forma de pago. El fondo de reserva quedará depositado en poder del Consejo de Administración, quien podrá hacer uso del mismo, pudiendo utilizarse para compensar las deudas comunes, debiendo rendir cuentas en oportunidad de celebrarse las Asambleas Generales Ordinarias.

ARTICULO 26°.- Cada asociado deberá mantener a su exclusivo costo la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de sus edificios, cuidando sus propias áreas parquizadas y la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones. Deberá además mantener por su 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. Quienes sean ocupantes legales de más de una parcela, pagarán el cincuenta por ciento (50%) más de las expensas ordinarias por aquellas superficies que no pudieran justificar razonablemente como espacios funcionales complementarios de la actividad principal.

ARTICULO 27°.- Cada ocupante legal se obliga a efectuar de inmediato en su establecimiento las reparaciones cuya omisión pudiera representar daños o inconvenientes a las áreas, bienes y servicios comunes del Agrupamiento Industrial siendo responsable por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación. Cualquier reforma o ampliación que pudieran afectar partes de uso común deberá someterse a la aprobación del Consejo de Administración. Cada vez que sea necesario efectuar trabajos de carácter común en una parcela, el ocupante legal permitirá el ingreso de las personas encargadas de proyectar, fiscalizar o ejecutar los mismos.

ARTICULO 28°.- Serán órganos de Representación y Administración

- 1) La Asamblea de Propietarios



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

- 2) El Consejo de Administración.
- 3) El Administrador.

ARTICULO 29°.- La Asamblea de Propietarios será el órgano de máxima autoridad del ente Consorcial. Sus decisiones tendrán el carácter soberano y serán de cumplimiento obligatorio a todos y cada uno de los integrantes del mismo.

ARTICULO 30°.- Las Asambleas de Propietarios podrán ser Ordinarias o Extraordinarias y tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución.

Acerca de la forma de llevarse a cabo las Asambleas se establece lo siguiente:

- 1) Citación y lugar: La citación, con la indicación del carácter y asuntos a tratarse, será notificada en forma fehaciente a los propietarios o a sus representantes debidamente designados, por la Comisión Directiva con una anticipación no menor de diez (10) días corridos de la fecha fijada. Las reuniones se celebrarán en el lugar, fecha y hora que se determine en la citación.
- 2) Asamblea General Ordinaria: Tendrá lugar una vez al año dentro de los tres meses de cerrado el ejercicio económico y a los efectos de considerar:
 - a) Memoria, inventario y balance general.
 - b) Cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.
- 3) Asambleas Extraordinarias: Se celebrarán cada vez que el Consejo de Administración lo estime necesario o cuando un grupo de no menos de cinco (5) propietarios o sus representantes debidamente designados, lo soliciten por escrito.
- 4) Presidencia: Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por el Vice Presidente en caso de ausencia, debiendo procederse en el acto de su constitución a la designación de dos (2) propietarios o representantes legales para la firma del acta, conjuntamente con el Presidente, quien tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea. Durante la misma, en caso de empate en las votaciones, el Presidente tendrá doble voto.
- 5) Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones las establecerá la Asamblea.
- 6) Quórum: El quórum necesario para sesionar se establece en quinientos un (501) módulos, según las determinaciones del artículo 16. Si transcurrida una (1) hora del llamado a



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

Asamblea no estuviera reunida la cantidad de asociados que represente el quórum establecido, se sesionará con los que hubiere y siempre que se encuentre presente el representante de la Municipalidad y mientras esta detente hasta trescientos (300) módulos.

7) Cómputo de votos: Cualesquiera sea la clase de asunto sometido a consideración de los titulares de los predios, será sometido a votación, debiendo obtenerse para su aprobación la mayoría exigida en este reglamento. Cada propietario o su representante tendrá un voto equivalente a la cantidad de módulos de representación de su establecimiento.

8) Mayorías necesarias:

a) Unanimidad: Se requiere el voto unánime de la Asamblea para resolver la disolución del Agrupamiento Industrial.

b) Mayoría de dos tercios: Se requiere los votos de los dos tercios de los módulos presentes para resolver los siguientes asuntos:

b-1) Realización de innovaciones, mejoras, compras, contrataciones, u otras acciones que se juzguen necesarias para una mejor prestación del Sector Industrial Planificado y representen contribuciones económicas obligatorias a los asociados.

b-2) Modificación de las alícuotas referidas a gastos ordinarios y/o extraordinarios.

b-3) Reforma del presente reglamento.

b-4) Supresión o incorporación de servicios comunes.

b-5) Ampliación de la superficie original del Sector Industrial.

b-6) Nombramiento o remoción del Administrador.

b-7) Reconsideración de resoluciones adoptadas por otras asambleas, siendo necesario un mínimo de módulos superior a aquella que resolvió el asunto.

b-8) Remoción de miembros del Consejo de Administración.

c) Simple mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría de módulos presentes para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.

9) Representación: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

10) Ausencias: Las resoluciones de las Asambleas serán válidas aún para los asociados que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán reformular reclamación alguna fundada en su ausencia.

ARTICULO 31°.- El Consejo de administración será el encargado de vigilar el cumplimiento de las resoluciones de las Asambleas, ejercer ante terceros la representación societaria del Sector Industrial Planificado y proceder en base a las atribuciones delegadas en el presente reglamento. Estará constituido exclusivamente por propietarios o sus representantes y representantes de la Municipalidad, en su carácter de propiedad original de las parcelas industriales o de las parcelas residuales que se reserve o no haya aun enajenado.

ARTICULO 32°.- El Consejo de Administración será designado y removido por la Asamblea de Propietarios. Su Comisión Directiva se conformará con seis (6) miembros titulares y dos (2) suplentes, elegidos entre los propietarios o sus representantes. La designación del Consejo de Administración se efectuará mediante votación directa y por moción separada por cada cargo a cubrir.

Los miembros podrán ser reelectos en dos (2) oportunidades para el mismo cargo.

Las personas designadas para ocupar estos cargos no podrán percibir por ese concepto sueldo alguno.

Los cargos durarán dos años y serán renovados por mitades.

El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente una vez por mes o extraordinariamente cuando lo soliciten dos o más de sus miembros, debiendo en estos casos efectuarse la reunión dentro de los tres días hábiles de solicitada.

Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán válidamente con más de la mitad de sus titulares.

La presidencia en caso de empate de asuntos sometidos a votación tendrá doble voto.

Serán deberes y atribuciones de la Comisión Directiva:

- 1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas de Consorcistas.
- 2) Someter a aprobación de las Asambleas Ordinarias las rendiciones de cuentas de ejercicios vencidos.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

- 3) Convocar a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias incluyendo las correspondientes invitaciones a los propietarios y a la Municipalidad.
- 4) Redactar el Orden del Día de las Asambleas.
- 5) Efectuar las Actas de las Asambleas y enviar copias a los consorcistas.
- 6) Disponer la contratación de seguros sobre las partes comunes.
- 7) Representar al Sector Industrial Planificado ante entidades oficiales o particulares en cualquier cuestión o asunto que se vincule con los intereses del Sector Industrial Planificado
- 8) Abrir o cerrar cuentas corrientes o cajas de ahorro en moneda argentina o extranjera en cualquier banco comercial o ente financiero habilitado al efecto.
- 9) Celebrar contratos de concesión de servicios con terceros.
- 10) Delegar en terceros los poderes que juzgue necesarios ya sea a título gratuito u oneroso.
- 11) Imponer los intereses correspondientes o accionar por vía judicial en los casos de mora.
- 12) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los consorcistas.
- 13) Fijar las retribuciones del Administrador y del Personal del Sector Industrial Planificado.
- 14) Designar y despedir al personal afectado a tareas comunes del Sector Industrial Planificado, con excepción del administrador.
- 15) Delegar en el Administrador las facultades que estime oportunas.
- 16) Resolver las situaciones no previstas en el presente reglamento, interpretándolo si fuera necesario con cargo de dar cuenta a la Asamblea más próxima que se realice.
- 17) Disponer, con fundadas razones de urgencia, la realización de obras y acciones que pudieren significar gastos extraordinarios, debiendo dar cuenta de ello en la primera Asamblea posterior convocada al efecto.

A las reuniones de la Comisión Directiva podrán concurrir los propietarios o quienes detenten su representación.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

ARTICULO 33°.- Las partes de uso común pasibles de siniestros podrán asegurarse contra los riesgos propios de su estructura física, de modo de protegerla contra siniestros que pudieran afectar al patrimonio del Sector Industrial, siendo de competencia del Consejo de Administración la contratación del seguro.

ARTICULO 34°.- La representación legal y el uso de firmas serán ejercidas en forma conjunta por el Presidente y el Secretario o por quienes los suceden legalmente en el ejercicio. Quienes detentan la representación del Sector Industrial podrán delegar en el Administrador el uso de firma para aquellas tareas administrativas normativas en las que se lo habilite expresamente.

ARTICULO 35°.- El Consejo de Administración podrá proponer un Administrador el que será responsable de ejecutar tareas generales indicadas por el Consejo y cumplimentar las instrucciones específicas que éste le imponga, actuando en todos los casos como mandatario del mismo.

Su designación podrá recaer en un funcionario municipal, en alguno de los propietarios o en una persona contratada al efecto.

Tanto en el supuesto de renuncia como en el de remoción, la entrega de la administración se formalizará dentro de los treinta (30) días corridos de notificada tal decisión; en este plazo el Administrador deberá rendir cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor de toda documentación del Ente Consorcial que obre en su poder.

Serán obligaciones del Administrador:

- 1) Concurrir a todas las reuniones del Consejo de Administración.
- 2) Remitir a la Municipalidad y a los propietarios, con diez (10) días de anticipación a la realización de las Asambleas Ordinarias, la documentación correspondiente al ejercicio vencido.
- 3) Efectuar las citaciones para las Asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias de manera fehaciente y dentro de los plazos establecidos.
- 4) Llevar un libro de actas donde quedarán transcritas las actas y las resoluciones de las Asambleas.
- 5) Llevar un libro de propietarios y ocupantes habilitados consignando sus nombres y domicilios legales, debiendo registrar en él, todo cambio que se produzca.
- 6) Verificar las infracciones al reglamento comunicándolas por escrito al Consejo de Administración.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

- 7) Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal contratado de las órdenes que se impartan.
- 8) Atender las cuestiones delegadas por el Consejo de Administración.

ARTICULO 36°: Serán de aplicación en el área del Sector Industrial Planificado de General Madariaga las restricciones al uso del suelo que recaigan sobre la zona de acuerdo a Ordenanza Municipal No. 2311/15 Anexo 4.3.7, a saber:

- a) Uso: Industrial exclusivo.
- b) Factores de ocupación:

F.O.S.: 0.5

F.O.T.: 0.75

Dimensiones mínimas de parcelas:

Ancho: 40 metros

Superficie Mínima: 2000 metros cuadrados.

Dimensiones mínimas de vías internas de circulación:

Ancho de calles: 20 metros.

Medias calles: 15 metros.

"Cull de sac": 40 metros.

- c) Retiros:

De línea municipal 6 metros

De ejes laterales: En parcelas donde se radiquen establecimientos industriales clasificados como de primera y segunda categoría en la ley 11.459, se fija un retiro mínimo de 5 metros de los ejes divisorios de cada parcela.



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

En parcelas donde se radiquen establecimientos industriales
clasificados como de tercera categoría en la ley 11.459, se fija una
restricción mínima de 10 metros de sus ejes divisorios.

De línea de fondo: 15% del largo de la parcela.

d) Densidad: 60 hab/Ha

Solamente se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, como complemento, destinada al encargado del establecimiento fabril.

ARTICULO 37°.- El hecho de ser tenedor, poseedor, arrendatario o propietario de parcelas del Sector Industrial Planificado importa el conocimiento y aceptación del presente reglamento, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales del Departamento Judicial de Dolores con exclusión de toda otra jurisdicción.

ARTICULO 38°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a elaborar un informe en el que se individualice a cada parcela, incluyendo su superficie y cantidad de módulos correspondiente para la participación en el gobierno del Sector Industrial Planificado de General Madariaga.

ARTICULO 39°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a abrir un Registro de Aspirantes a la adquisición de parcelas en el Sector Industrial Planificado de General Madariaga y a solicitar en el registro la información que considere necesaria para el mejor cumplimiento de los objetivos buscados.

ARTICULO 40°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a confeccionar y firmar los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir una ordenada regulación del proceso que finalice de forma directa en la venta y transmisión de cada parcela, incluyendo las Cartas de Intención y los Boletos de Compraventa. Las Escrituras que oportunamente se confeccionen durante el proceso de adquisición y transmisión de dominio sobre las parcelas del Sector Industrial Planificado de General Madariaga deberán contar con autorización expresa del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 41°.- Los proyectos y planos que presenten los interesados y las solicitudes referidas en distintos supuestos de este reglamento, serán remitidos a la Dirección de Desarrollo de Parques y Sectores Industriales del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires o la que en el futuro las sustituya, para que tome la intervención que le incumba según el régimen legal de Parques y Sectores Industriales o emita su opinión en caso de consulta.-



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Año del Bicentenario del Cruce de los Andes"

1817-2017

ARTICULO 42°.- A los efectos de una más completa y sistemática interpretación de esta Ordenanza y de la normativa vigente relativa a la actividad industrial se considerarán de aplicación supletoria las Leyes Provinciales N° 13744, N° 13.656 y N° 11.459 y sus respectivos decretos reglamentarios.

ARTICULO 43°.- La Autoridad de Aplicación municipal en lo atinente a las cuestiones comprendidas en la presente Ordenanza, será ejercida por la Secretaría de Producción, con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría Legal, Técnica y Administrativa del Municipio u los organismos que en el futuro las reemplacen. Dichas dependencias tendrán a su cargo las certificaciones correspondientes a su competencia e informes que resulten necesarios para la buena marcha del Sector Industrial Planificado de General Madariaga.

ARTICULO 44°.- Clausula temporaria: Mientras se ponga en marcha el ente consorcial y hasta que se hayan escriturado las parcelas correspondientes a diez (10) establecimientos distintos, la Municipalidad asumirá la totalidad de la representación mediante una Comisión Provisoria designada por el Señor Intendente.

ARTICULO 45°.- Comuníquese al D.E., al Honorable Tribunal de Cuentas de la Pcia. de Bs. As. Regístrese y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.-

Registrada bajo el n° 2420/17.-