



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 542/6/1996
Expediente H.C.D.: 2085-D-2004
Nº de registro: O-10979
Fecha de sanción: 10/03/2005
Fecha de promulgación: 15/03/2005
Decreto de promulgación: 465

ORDENANZA Nº 16694

DEROGADA POR ORDENANZA Nº 22796

TITULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1º.- El régimen de dominio y administración de las parcelas industriales del Parque Industrial Municipal creado por Decreto Provincial nº 898/75, estará regido por lo dispuesto en las leyes nacionales y provinciales en la materia, su reglamentación y por la presente ordenanza.

Artículo 2º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a transferir lotes industriales, ubicados en el Parque Industrial Municipal, con destino a la radicación de industrias y para infraestructura de servicios, con las condiciones que se establecen en la presente.

Artículo 3º.- El Departamento Ejecutivo ejercerá la administración de toda operatoria de disposición y recuperación de lotes, como así también la presentación ante el Honorable Concejo Deliberante para dar cumplimiento a lo normado en el artículo 56º de la Ley Orgánica de las Municipalidades, en los casos de las transferencias a título gratuito. Asimismo, determinará el régimen de concesionamiento de las áreas de servicios comunes y ejercerá el control de la normativa vigente.

Artículo 4º.- Establécense las siguientes misiones y funciones básicas del Parque Industrial, adoptadas según las recomendaciones de la "Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial" (ONUDI) y de la "Asociación Internacional de Parques Científicos y Tecnológicos" (IASP):

- a) Fomentar el desarrollo económico nacional, acelerando el desarrollo industrial regional.
- b) Promover una más rápida reindustrialización regional y por ende del país.
- c) Facilitar la infraestructura y los servicios para la radicación en el Parque de empresas industriales tradicionales y empresas de tecnología avanzada.
- d) Aumentar el volumen de empleo local, regional y nacional, duradero y calificado.
- e) Lograr una distribución regional más equilibrada del empleo y la producción y, en consecuencia, un crecimiento regional más equilibrado.
- f) Promover cambios estructurales en la producción y el empleo, especialmente su diversificación.
- g) Ser un instrumento para la creación de nuevas oportunidades de empleo especializado e investigador.
- h) Capacitar recursos humanos (mano de obra) a todo nivel y aumentar su productividad.
- i) Ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la región.
- j) Incrementar en mayor proporción el producto bruto local y regional, teniendo en especial consideración las pautas y recomendaciones establecidas por el MERCOSUR para la región.
- k) Atraer inversiones privadas, tanto nacionales como extranjeras.
- l) Promover la creación y el desarrollo de micro, pequeñas y medianas industrias nacionales.
- m) Mejorar la calidad de los productos y aumentar la productividad y competitividad local y regional.
- n) Promover el comercio local y regional, luego el nacional.
- o) Generar exportaciones.
- p) Sustituir importaciones.
- q) Producir elementos que constituyen insumos para diversas industrias localizadas en la región y en el país.
- r) Producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial nº 11.459.
- s) Promover la cooperación interempresarial.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- t) Incrementar la riqueza de la comunidad, promoviendo la cultura de la calidad y de la innovación tecnológica, de la productividad, de la competitividad y de la higiene y seguridad industrial de las empresas e instituciones generadoras del saber, instaladas en el Parque o asociadas a él.
- u) Promover la aplicación de nuevas tecnologías (innovadoras) en el sector productor de bienes y de servicios, público y privado.
- v) Aportar y promover la transferencia de tecnología, desde las universidades y los centros de investigación, desarrollo e innovación tecnológica (I+D+i), tanto públicos como privados, hacia el sector industrial.
- w) Propiciar nuevos mecanismos de vinculación universidad - empresa. Generar flujo de conocimiento y tecnología entre las universidades, las instituciones de I+D+i, las industrias/empresas y los mercados (nacionales e internacionales).
- x) Ofrecer programas de ayuda a la incubación y creación de empresas innovadoras y de rápido crecimiento basadas en el conocimiento.
- y) Potenciar las actividades académicas de todas las universidades que se integren al presente proyecto.
- z) Aportar al desarrollo de una cultura emprendedora, a la creación de empresas "spin-off" universitarias y a la creación de empresas innovadoras de base tecnológica (EIBT).
- aa) Encuadrar sus actividades dentro de lo normado por la "Federación Bonaerense de Parques Científicos y Tecnológicos" (FBPCyT) y por la "Asociación de Incubadoras, Parques y Polos Tecnológicos" (AIPyPT) de la República Argentina.
- bb) Impulsar la integración de un sistema de ciencia, tecnología y empresa, en el marco del "Plan Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva" de la Nación y de los programas específicos de la "Comisión de Investigaciones Científicas" (CIC) de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 5°.- El Departamento Ejecutivo, a través de la Dirección General de la Producción o la dependencia que en el futuro la reemplace, evaluará los proyectos que las empresas presenten, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, a efectos de obtener la adjudicación de terrenos en el Parque Industrial, teniendo en cuenta la posibilidad de:

- 1) Incrementar en mayor proporción el producto bruto regional, teniendo en especial consideración las pautas establecidas en el Mercosur para la región.
- 2) Ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la zona.
- 3) Aplicar tecnologías innovadoras y/o de punta.
- 4) Generar exportaciones.
- 5) Sustituir productos que se importen.
- 6) Producir elementos que constituyen insumos en otras industrias localizadas en la región.
- 7) Producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial n° 11459.

En general se tendrá en cuenta su adecuación a los planes de desarrollo o promoción industrial formulados por la Provincia de Buenos Aires que se encuentren en vigencia y programas nacionales e internacionales.

Artículo 6°.- Si para un predio de iguales características hubiera más de un adquirente potencial, se dará prioridad a aquel que cumpla más requisitos de los enumerados en el artículo precedente. En caso de que se produjera una evaluación de igual nivel para ambas, resolverá el Departamento Ejecutivo con opinión fundada.

Artículo 7°.- El régimen de propiedad que regirá para el Parque Industrial será el establecido por las normas provinciales aplicable en materia de agrupamientos industriales, debiéndose incluir en los títulos traslativos de dominio u otra forma contractual que se adopte, las cláusulas limitativas al ejercicio del derecho de propiedad que se determinen en la referida norma legal y en la presente ordenanza, con especificación del destino dentro del área del Parque que le fuera asignado e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 8°.- Por lo previsto en los artículos 8°, 9° y 10° de la Ley Provincial n° 10119 y para el cumplimiento de las finalidades de la presente, se constituyen las siguientes categorías para su afectación parcelaria:

- 1) Bienes de dominio privado municipal destinados a reserva para localización de equipamiento comunitario de infraestructura y servicios: Parcela 19 de la Fracción I; Quintas 6 y 8.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- 2) Ratifícase lo establecido por la Ordenanza n° 12727 por la cual se establece la afectación de los lotes 16 y 22 de la Fracción I; lote 5 de la Quinta 1, 3, 5 y 7; lote 24 de la Fracción III.
- 3) Bienes de dominio privado municipal destinados a la forestación preservadora del Parque, la parcela rural 119w. Deberá ser forestada, mantenida y contrarrestar en forma permanente los efectos derivados de la radicación industrial. Autorízase al Ente Municipal de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental –EMVISUR y GA– a ocupar la Parcela 119w con el objeto de retirar la tosca allí existente, debiendo dicho Ente proceder al cercado perimetral de la parcela y posterior forestación. La disposición de la tierra negra removida deberá hacerse en los terrenos del Parque Industrial que el Consorcio de Administración determine, pudiendo derivar los excedentes a otros predios municipales.
- 4) Bienes del dominio privado municipal destinados a la enajenación de parcelas para la radicación de industrias exclusivamente. Todas las parcelas no descriptas en los inc. 1) y 2) que no hayan sido enajenadas hasta la fecha de promulgación de la presente.
- 5) Bienes del dominio público municipal; la superficie afectada a la vía de circulación pública.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Funcionamiento del Consorcio de Administración

Artículo 9°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a ejercer la Administración del Parque Industrial, a través de un Consorcio de Administración, creado al efecto por este artículo, conformado por dos representantes cuya designación es atribución del Departamento Ejecutivo y los copropietarios del Parque Industrial. El municipio formará parte del Consejo de Administración, pero no podrá ser designado como Administrador del mismo.

Artículo 10°.- La conformación del Consorcio estará integrada por los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración y un Administrador. Teniendo el Consorcio de Administración las siguientes funciones:

- a) Proponer anualmente planes y acciones tendientes al desarrollo integral y equilibrado del P I M.
- b) Realizar los trabajos necesarios para una adecuada conservación y mejoramiento de la forestación preservadora del Parque Industrial en los términos establecidos en el artículo 8° inciso 3).
- c) Realizar las tareas de mantenimiento y mejoras de las áreas comunes, definidas en el artículo 8° inciso 1).
- d) Explotar y/o dar en concesión, de acuerdo al régimen establecido por la Autoridad de Aplicación, las áreas destinadas a servicios comunes, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 55° de la Ley Orgánica de las Municipalidades y normas complementarias.
- e) Llevar a cabo todas aquellas acciones tendientes a promover las actividades y ventajas industriales del Parque Industrial, como gestionar la radicación de industrias en el lugar

CAPÍTULO II

Asamblea de Copropietarios

Artículo 11°.- Conforme a lo dispuesto por la presente y las leyes provinciales que rigen en la materia, se constituyen el Consorcio de Copropietarios y Administración del Parque Industrial, con domicilio legal en el Parque Industrial, integrado por los titulares de dominio de los predios o parcelas integrantes del Parque Industrial lo que se acredita con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros. En caso de transmisión de dominio, los sucesores ocuparán "ipsojure" en el Consorcio, la posición de sus respectivos transmitentes, a partir de la fecha de las adquisiciones, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos siguientes.

Artículo 12°.- Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias que tendrán lugar bajo los mismos principios, orden a convocatoria y constitución.

- a) Asamblea General Ordinaria: En estas asambleas serán consideradas la rendición de cuentas e informes que presente el Consejo de Administración relativo al ejercicio vencido. Si fracasara la convocatoria por falta de "Quórum" a la hora señalada se celebrará la asamblea media hora después. Esta reunión tendrá lugar cualquiera sea el número de propietario presentes y/o



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

porcentuales que les corresponda. En este caso, quedará aprobada la rendición de cuentas, sino mediara en su contra la mitad más uno de los votos de los integrantes de los propietarios de las parcelas. En el supuesto que no concurriera ninguno de los propietarios el Consejo de Administración dejará constancia en los libros de actas con transcripción del Orden del Día, en cuyo caso la rendición de cuentas quedará aprobada.

- b) Asamblea Extraordinaria: Se celebrará cada vez que el Consejo de Administración lo considere necesario o cuando un grupo de propietarios que represente por lo menos el 25 % de los titulares de las parcelas industriales y lo solicite por escrito al Consejo de Administración.

Artículo 13°.- CITACIÓN Y LUGAR: La citación, con indicación del carácter y asuntos a tratar se remitirá a los propietarios de los predios o sus representantes debidamente designados, con una anticipación no menor de diez (10) días corridos para las asambleas generales ordinarias y no menor de cinco (5) días corridos para las extraordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Consejo de Administración y a la hora que la citación indique.

Todas las notificaciones se efectuarán por cédula en el domicilio legal del propietario de la parcela o de su representante legal debidamente designado. A tal efecto, el domicilio deberá establecerse dentro del Partido de General Pueyrredon.

En la cédula de notificación deberá constar firma, día y hora de la entrega. Si el interesado se negara, o no pudiere firmar, se dejará constancia.

Cuando no se encontrase al propietario o su representante debidamente designado, se entregará la cédula a otra persona de la casa, departamento u oficina, o al encargado del edificio y procederá en la forma dispuesta en el párrafo anterior. Si no pudiera entregarla la fijará en la puerta de acceso correspondiente a esos lugares, con la presencia de dos (2) testigos dejándose constancia de ello.

Se colocarán además carteles indicadores en dependencias del Parque Industrial.

Artículo 14°.- FUNCIONAMIENTO: La sesión de la Asamblea esta regida por las presentes reglas:

- a) Presidencia: Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o será elegido en la Asamblea, debiendo en el acto de su Constitución, procederse a la designación de dos propietarios para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente. El Presidente tendrá voz y voto y en caso de empate doble voto.
- b) Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones las fijara la Asamblea.
- c) El quórum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de un número de titulares de las parcelas industriales cuyos votos representen más del 50% exceptúa el supuesto contemplado en la reunión por falta de quórum.

Artículo 15°.- Los cómputos de votos serán tomados de la siguiente manera:

- 1) Por unanimidad: Se requiere el voto de todos los titulares de las parcelas industriales para resolver el destino natural del Parque Industrial, en sus partes propias.
- 2) Mayoría de dos tercios: Se requiere los 2/3 de los miembros presentes para resolver la realización de innovaciones, mejoras y / u obras nuevas que afecten a las partes de uso común del Parque Industrial.
- 3) Simple Mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.

Artículo 16°.- ASISTENCIA:

- 1) 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 por escribano público, Registro Público de Comercio o banco.
- 2) Ausentes: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los propietarios que no hubieran concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.

CAPÍTULO III

Consejo de Administración

Artículo 17°.- El Consejo de Administración se constituirá de la siguiente manera:

- 1) El Consejo de Administración estará integrado por un miembro designado por el Departamento Ejecutivo Municipal y diez (10) representantes de los Propietarios radicados



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

en el Parque Industrial, ocho (8) de los cuáles revestirán el carácter de titulares y los otros dos (2) actuarán como suplentes en caso de ausencias o impedimentos de los titulares, los que en ningún caso percibirán remuneración por la gestión.

- 2) Los Consejeros Propietarios serán designados y/o removidos por la Asamblea de Propietarios, por mayoría porcentual. Su designación deberá recaer en diez (10) de los propietarios o sus representantes legales. Los miembros del Consejo de Administración serán reelegibles indefinidamente. En el supuesto de renuncia, muerte o incapacidad, deberá convocarse a la Asamblea de Propietarios para cubrir la o las vacantes.

Artículo 18°.- En la primera reunión que celebre el Consejo de Administración, elegirá de entre sus miembros, Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero y Protesorero.

Artículo 19°.- Los miembros del Consejo de Administración durarán dos (2) años en sus funciones, debiendo renovarse en mitades anualmente. En la primera elección referida a lo dispuesto en el artículo 18°, la mitad de los elegidos durarán un (1) año, lo que se determinará por sorteo.

Artículo 20°.- Son deberes del Consejo de Administración:

- 1) Proponer al Administrador, renovarlo y sancionarlo.
- 2) Contratar y despedir al personal del Parque Industrial cuando existan razones fundadas.
- 3) Proponer a la Asamblea de Copropietarios del Parque Industrial la retribución del Administrador y del personal del Parque Industrial.
- 4) Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de los predios.
- 5) Convocar a las Asambleas, suscribiendo las convocatorias con firma del Presidente y Secretario o sus reemplazantes legales.
- 6) Redactar el Orden del Día de las Asambleas.
- 7) Rendir cuenta del ejercicio financiero y gestión en forma trimestral, a la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 21°.- El Consejo de Administración fijará sus días y lugares de reunión, debiendo decidir el Presidente en caso de empate. A las mismas podrán concurrir los propietarios de las parcelas sin voz ni voto.

Artículo 22°.- Son derechos y obligaciones del Consejo de Administración:

- 1) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento del Parque Industrial.
- 2) Pagar con los fondos comunes las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del Parque Industrial y sus servicios así como los necesarios a fin de mantener en buen estado de uso y condiciones de seguridad, comodidad y decoro las instalaciones comunes del Parque Industrial.
- 3) Recaudar las cuotas fijadas por la asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes y extraordinarias.
- 4) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes de uso común y de servicio del Parque Industrial, a cuyo fin podrá hacer uso del Fondo de Reserva que establece el artículo 26° de la presente.
- 5) Llevar un libro de Administración y otro de Actas, ambos rubricados ante la Dirección de Personas Jurídicas de la Pcia. de Buenos Aires, en los mismos quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos comunes y extraordinarios, y las Actas y Resoluciones de las Asambleas de Copropietarios, respectivamente.
- 6) Llevar un Registro de Propietarios e Inquilinos, consignando sus nombres y apellidos, razón social y domicilios legales, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjere.
- 7) Remitir a los titulares de las parcelas con diez (10) días de anticipación al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria la Rendición de Cuentas del ejercicio vencido siempre que no hubiera sido del conocimiento de los propietarios con anterioridad.
- 8) Certificar las deudas por aportes para gastos comunes.
- 9) Llevar la Contabilidad de la Administración.
- 10) Representar al Parque Industrial directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, judiciales, municipales, provinciales y nacionales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Parque Industrial.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

- 11) Verificar las infracciones al Reglamento del Parque Industrial, procediendo conforme a sus propias atribuciones.
- 12) Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal, de las normas que se le impartan, las que se consignarán en un Libro Especial destinado a ese efecto, que se hallará en la sede de la Administración.
- 13) Atender los reclamos de los propietarios las que se harán constar en un Libro Especial a tal efecto.
- 14) Efectuar citaciones para las Asambleas sean ellas Ordinarias o Extraordinarias, de manera fehaciente.

Artículo 23°.- El Presidente, el Secretario y el Tesorero, indistintamente dos cualesquiera de ellos, actuarán como representantes legales del Parque Industrial, quedando expresamente facultados para actuar por sí o por apoderados, en representación del Consorcio de Administración previa resolución del Consejo de Administración que otorgue mandato expreso, en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendiente o que se susciten en adelante en cualquier fuero o jurisdicción, trátase de Tribunales del Trabajo, Municipales de Faltas y de Policía Administrativa y Comisiones de Conciliación, a cuyos efectos se lo faculta para presentarse ante las autoridades judiciales que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo medio probatorio, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenções, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir, de estos y otros derechos, comprometer en árbitros, arbitradores, prestar juramento, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y de fiadores, embargos preventivos y ejecutivos, inhibiciones y su levantamiento, cotejos de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar nombramiento de síndico en los juicios que sea parte y representarlo en tal carácter conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las Actas de Asambleas cuando así correspondiera por disposición de la ley o por decisión de los propietarios de las parcelas, iniciar acciones correccionales y criminales contra terceros, solicitar reparaciones de daños y perjuicios, careos retractaciones y declaraciones indagatorias, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, interponer recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimiento.

CAPÍTULO IV

Administrador

Artículo 24°.- El Administrador es designado y removido por el Consejo de Administración, y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad. En el supuesto de renuncia, la entrega de la administración se formalizará mediante un preaviso de dos (2) días. En caso de renuncia o remoción, el administrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del: Libro de Administración, plano y demás documentación que haga al Parque Industrial.

Le compete al Administrador apoyar y llevar a cabo todas aquellas acciones y gestiones, conforme a las instrucciones recibidas del Consejo de Administración.

CAPÍTULO V

Ejercicio Financiero

Artículo 25°.- Cada ejercicio financiero durará un año comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre.

Artículo 26°.- FONDO DE RESERVA: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales e imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de una contribución ajena a la ordinaria. Sobre el particular, resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y de su forma de pago. El fondo de reserva quedará depositado en el Consejo de Administración, quién podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 22° y/o para compensar las



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

deudas comunes con la previa autorización del Consejo de Administración, debiendo rendir cuentas en las oportunidades de celebrarse las Asambleas Generales Ordinarias.

TÍTULO III

Condiciones de transferencia

Artículo 27°.- Las condiciones de transferencia, plazos e intereses y otras normas relativas a las parcelas del Parque Industrial se fijarán sobre las siguientes bases.

Artículo 28°.- Transferencia a título gratuito: El Departamento Ejecutivo transferirá a título gratuito la simple tenencia del lote, con cargo de ejecución del proyecto aprobado, cuando a su criterio, la radicación cumpla con algunos de los siguientes ítems:

- 1) Que sea declarada de interés económico por la Dirección General de la Producción.
- 2) Ocupe una cantidad mínima de trabajadores, durante el tiempo y condiciones que determine el Poder Ejecutivo.
- 3) Utilice insumos generados por otros sectores productivos de la zona.
- 4) Incorpore tecnologías de punta innovadoras o consideradas estratégicas por su impacto en el medio económico - regional.

La transferencia, será autorizada mediante una Ordenanza dictada por el Honorable Concejo Deliberante.

Este tipo de transferencia se efectivizará respetando las disposiciones del artículo 56° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Artículo 29°.- Transferencia a título oneroso:

- 1) El precio de venta de los lotes se determinará por el que resulte menor al momento de la presentación del pedido, entre la tasación efectuada por el organismo municipal que el Departamento Ejecutivo determine y la valuación fiscal.
- 2) La forma de pago podrá ser una de las siguientes, a convenir entre las partes contratantes:
 - a) Al contado: se abonará al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión. Bajo esta modalidad de pago podrá abonarse también, como mínimo el veinte por ciento (20%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión del inmueble y el saldo a noventa (90) días corridos, el cual generará un interés igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a 30 días.
 - b) A plazos: veinticinco por ciento (25%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión y el saldo en cinco (5) cuotas anuales iguales y consecutivas. Las cuotas generarán un interés igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a un año.
- 3) El Departamento Ejecutivo no podrá suscribir instrumentos que impliquen compromiso de transferencia, como así tampoco hacer entrega de la posesión del lote, ni percibir suma alguna destinada a la adquisición de una parcela, hasta tanto el recurrente:
 - a) Obtenga la aprobación del proyecto en la forma y condiciones establecidas por el Departamento Ejecutivo.
 - b) Exhiba el informe de Uso de Suelo permitido para ejercer la respectiva actividad industrial en dicho predio.

Artículo 30°.- INCUMPLIMIENTOS:

- 1) Para el caso de incumplimiento de lo establecido en el artículo 28° y/o de los modos y plazos inherentes al cargo de ejecución del proyecto, será de aplicación el artículo 29° convirtiéndose la Transferencia a Título Oneroso.
- 2) La transferencia efectuada según lo establecido en el artículo 29° inciso 3 ítems a) y b) podrá ser revocada, por incumplimiento del transferido a lo establecido como obligación emergente por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 31°.- ESCRITURACIÓN: La escritura traslativa de dominio se firmará dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la habilitación municipal de la Planta Industrial. Desde la fecha de promulgación de la ordenanza que disponga la transferencia y hasta el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, la Municipalidad podrá entregar al beneficiario, previa suscripción del respectivo convenio, la tenencia del bien.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Artículo 32°.- Los contratos de compraventa que se celebren de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza y su reglamentación, se sujetarán a las siguientes condiciones mínimas:

- 1) Fijarán las normas de pago del precio convenido, el que no podrá ser inferior a la tasación efectuada conforme al artículo 29° inciso 1.
- 2) Establecerán una cláusula por la cual el adquirente no deberá utilizar el lote asignado para otro fin que la explotación industrial del rubro previsto, debidamente autorizado por el Departamento Ejecutivo. Cualquier modificación requerirá autorización expresa fundada del Departamento Ejecutivo.
- 3) Los adjudicatarios de los lotes industriales deberán además:
 - a) Cumplir con los plazos previstos para la iniciación de las obras de la planta industrial a la que se destinará el lote y con el plan de inversiones prefijado. Desde la firma del boleto de compraventa y con la autorización de la Dirección de Obras en un plazo de 180 (ciento ochenta) días el adquirente deberá realizar las obras de nivelación de terreno y colocación del cerco perimetral de acuerdo a lo previsto en el C.O.T. A partir de la fecha de aprobación de los planos de obra el adquirente deberá cumplimentar en un plazo de 360 (trescientos sesenta) días la primera etapa del Cronograma de Obras y Estudio Económico que presentara ante la Dirección General de la Producción.
 - b) Proceder a la puesta en marcha de la explotación de la planta industrial en los plazos previstos y comprometidos para cada una de las etapas del proyecto. El incumplimiento de los plazos mencionados dará derecho al Departamento Ejecutivo a rescindir la operación de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.
 - c) A tales fines los boletos de compraventa y/o instrumentos de transferencia mencionarán expresamente los plazos detallados en el presente inciso.
- 4) Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos 2) y 3), de este artículo, dará lugar al Departamento Ejecutivo a:
 - a) Intimar al adquirente al cumplimiento de su obligación dentro del término de quince días, aplicándole una multa equivalente al dos (2 %) por ciento mensual del valor del inmueble, por el lapso del incumplimiento y bajo apercibimiento de dar por rescindido el contrato.
 - b) Dar por rescindido directamente el contrato autorizando a la vendedora a demandar los daños y perjuicios correspondientes y el reintegro del inmueble.
- 5) Sin perjuicio de lo preceptuado en el inciso 4) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa, el adquirente incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa. En el caso de mora en el pago del precio de venta, la misma producirá la caducidad de los plazos convenidos y dará derecho al cobro total de lo adeudado como si la operación fuese de plazo vencido. En tal caso deberá abonarse el interés punitorio equivalente a 1.5 veces la tasa establecida en el artículo 29° inciso 2 ítem a), hasta la total cancelación del crédito otorgado.
- 6) Para el caso de incumplimiento y/o interpretación de alguna cláusula contractual la Asesoría Letrada Municipal será el organismo de intervención necesaria.
- 7) Establecerán con precisión la ubicación, medidas, destino y valor total del predio.
- 8) Los contratos de compraventa serán redactados por el Departamento Ejecutivo en un todo de acuerdo al contrato tipo que el mismo elabore.
- 9) Los indicadores urbanísticos y los usos del suelo correspondientes son los específicos para el Parque Industrial contenidos en el Código de Ordenamiento Territorial. Valdrá también el premio por unificación de parcela a que hace referencia el Art. 3.2.2.10. del C.O.T.
- 10) Establecerán que, cuando se trate de realizar construcciones, o ampliaciones o instalaciones complementarias, las mismas deberán contar con la aprobación municipal.
- 11) Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina la Ley Provincial 10.119 que correspondan a cada predio industrial son a cargo del adquirente, desde la firma del contrato. A tal efecto se efectuarán valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que pudieran corresponderles.
- 12) En el boleto de Compra y venta y en la escritura de compraventa y/o transferencia según se trate el caso, deberá transcribirse que, todo acto de disposición y/o administración (transferencia, locación, etc.) deberá contar indefectiblemente con la autorización previa del Departamento Ejecutivo, y observar en un todo el régimen establecido en la presente ordenanza.
- 13) El Municipio tiene la potestad de convenir con el adquirente lo dispuesto en el artículo 1204 del Código Civil (pacto comisorio expreso).



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

TÍTULO IV
Aspectos Generales

Artículo 33°.- Convalídanse los Decretos 780/96 y 1134/96 por los cuales se da origen a los Estatutos, Actas Constitutivas del Consorcio de Administración y Reglamento Interno del Parque Industrial.

Artículo 34°.- Toda obra de infraestructura a construirse en el Parque Industrial deberá ser abonada por los copropietarios de acuerdo al porcentual correspondiente a cada uno.

El respectivo plan de obras y su monto deberán ser aprobados por los copropietarios, en la forma establecida en el artículo 15° inciso 2). Esta última condición no regirá en el caso que la obra esté totalmente a cargo de la Municipalidad.

Artículo 35°.- A los fines previstos por el artículo 5° de la presente, deberá el interesado someter a la aprobación del Departamento Ejecutivo el plan y Cronograma de realización de las obras y de la instalación industrial, plan de inversiones y un estudio económico - financiero que posibilite el cumplimiento de las obligaciones que asume.

Artículo 36°.- El Departamento Ejecutivo sólo podrá transferir a empresas industriales los lotes cuya venta o transferencia se autoriza por la presente. Los mismos deberán tener superficies aptas para la instalación de la industria a la que se refiere y sus previsibles y fundadas ampliaciones. El factor de ocupación no podrá ser menor al 0.20 en la primera etapa y no excederá el 0.5 pudiendo el Departamento Ejecutivo admitir hasta un veinte por ciento (20%) de exceso en los casos de unificación de predios.

Artículo 37°.- El Departamento Ejecutivo concretará en un plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses, contados a partir de la promulgación de la presente, el plan regulador del área perimetral del Parque Industrial, hasta tanto, se establece una zona de 2.000 metros calculados a partir del perímetro externo dentro del cual no podrán efectuarse nuevas subdivisiones ni instalarse o habilitarse viviendas.

Artículo 38°.- Para la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza y de los actos administrativos que en su consecuencia se dicten, se tendrá en cuenta la finalidad primordial establecida en el artículo 4° de la presente.

Artículo 39°.- Los recursos excedentes que se obtengan de la venta de los lotes industriales se afectarán de acuerdo a la necesidad a lo siguiente:

- 1) Al mantenimiento de los bienes públicos y privados municipales del Parque Industrial artículo 8° incisos 4 y 5.
- 2) A la preservación y mantenimiento del área forestal del Parque Industrial artículo 8° inciso 3.
- 3) A la promoción del Parque Industrial.
- 4) A la construcción de obras en el Parque Industrial.
- 5) A la financiación de sus ampliaciones.
- 6) A la financiación de planes de desarrollo para el Parque Industrial.
- 7) A la adquisición de tierra urbana o rural necesaria para esos fines.

Artículo 40° .- Exímese, por el término de siete (7) años, a las empresas que se instalen en el Parque Industrial del pago de tasas y/o contribuciones municipales de un todo de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente.

Artículo 41° .- Deróganse las Ordenanzas Municipales n° 12.656, 10.411, 8288, 4513, 3402 y toda otra normativa municipal que se oponga a la presente. Los actos jurídicos celebrados bajo la vigencia de las normas citadas continuaran rigiéndose por las mismas hasta la total extinción de los mismos.

Artículo 42° .- Los integrantes del Municipio que deban desempeñar las tareas enumeradas en el artículo 9° de la presente, no percibirán remuneración alguna por dichas funciones.

TÍTULO V
Disposiciones Finales

Artículo 43° .- Convalídanse los acuerdos celebrados con las siguientes empresas:



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

- 1) S.D.F. S.R.L. 8/8/96 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 10.667
- 2) PREMIX S.R.L. 19/1/98 - Contrato de Compraventa - Decreto 0074/98
- 3) NORGREEN S.A. 5/6/96 - Contrato de Cesión Gratuita- Ordenanza 10535
- 4) METALÚRGICA BONANO S.A. 28/5/96- Contrato de Compraventa - Decreto 0745/96
- 5) METALÚRGICA BONANO S.A. 30/4/96 - Cesión Gratuita - Ordenanza 10.491
- 6) LERONES ALEJANDRO 2/5/96 - Autorización Venta Privada - Decreto 0744/96
- 7) LABORATORIOS QUÍMICOS S.R.L. 16/2/98 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 11.584
- 8) DOMINGUEZ HECTOR EDUARDO Y FERNANDEZ GABRIEL 2/6/97 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 11095
- 9) PATUTO ADRIAN Y ALEJANDRO S. de H. 6/3/98 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 11.631
- 10) INDUSTRIAS NAHUEL HUAN S.A. 20/11/96 ACUERDO TRANSACCIONAL QUÍMICOS ESIOD S.R.L. 1/10/96 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 10.728
- 11) CABRALES S.A. 28/5/96 - Contrato de Compraventa - Decreto 0914/96
- 12) FRANCISCO MANUEL NUCETE Y JIMENA MARIA DEL CARMEN NUCETE GIMENA 21/11/96 - Contrato de Compraventa - Decreto 2012/96
- 13) CABRALES S.A. 5/8/97 - Contrato de Compraventa - Decreto 1536/97
- 14) SUPERMERCADOS ALCAZAR DE TOLEDO – TOLEDO HNOS S.A.C.I.A. e I. 30/4/96 - Contrato de Compraventa - Decreto 0730/96
- 15) FRISAC ARGENTINA S.A. 28/5/98 - Transferencia a su favor - Decreto 0988/98
- 16) PEPSICO SNACK ARGENTINA S.A. 21/12/98 - Contrato de Cesión de Derechos- Decreto 2428/98
- 17) SOLANAS S.R.L 4/12/98 - Transferencia y Cesión de Boleto de Compraventa - Decreto 2147/98
- 18) METALÚRGICA BONANO S.A. 15/12/98 - Contrato de Compraventa - Decreto 2399/98
- 19) ECONATURA S.A.C.I.F.A. 30/9/99 - Convenio Simple Tenencia - Ordenanza 12743
- 20) HUICI JORGE MARCELO Y ACIAR JORGE RUBÉN 17/4/97 Autorización de Alquiler - Decreto 2368/98
- 21) CABRALES S.A. 12/7/01- Transferencia a Título Gratuito - Ordenanza 12744
- 22) 328 S.R.L. 22/3/00 - Contrato de Compraventa - Decreto 731/2000
- 23) TECNICOS ASOCIADOS S.R.L. 1/4/00 - Autorización a Radicarse - Decreto 3077/2000
- 24) ANSAT SUR S.A. 3/8/00 - Contrato de Compraventa - Decreto 1918/2000.
- 25) PRODUCTOS PANIFICADOS BATÁN S.A. 9/6/00 - Convenio Simple Tenencia- Ordenanza 13332
- 26) QUÍMICA INDUSTRIAL KUBO S.A 8/5/00 - Reconocimiento Contrato Compraventa- Decreto 1486/2001
- 27) NEXTEL COMUNICACIONES ARGENTINA S.A. 20/4/01 - Permiso de Uso- Ordenanza 14285
- 28) CH ARGENTINA S.A. 12/10/00 - Reconocimiento Contrato de Cesión de Derechos y Acciones - Decreto 1978/2001
- 29) MDQ QUIMICA GARVEY S.A. 6/6/01 - Convenio de Simple Tenencia - Ordenanza 14.035
- 30) SOLANAS S.A. 12/11/03 - Contrato de Compraventa - Decreto 2162/2003
- 31) FLEXO ATLANTIC S.A. 21/2/03 - Convenio de Simple Tenencia - Ordenanza 15222.

Artículo 44° .- Comuníquese, etc.-

Targhini
Schroeder
B.M. 1867, p. 32 (22/04/2005)

Irigoin
Katz