



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

Expediente D.E.: 3487-8-2015  
Expediente H.C.D.: 1607-D-16  
Nº de registro: O-17109  
Fecha de sanción: 25/08/2016  
Fecha de promulgación: 01/09/2016  
Decreto de promulgación: 1903-16

**ORDENANZA Nº 22796**

**TÍTULO I**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 1º.-** El régimen de dominio y administración de las parcelas industriales del Parque Industrial de General Pueyrredon 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 de General Pueyrredon, 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).

**Artículo 5°.-** El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Desarrollo Productivo 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 registrá 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°.-** 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: Parcelas 12 y 19 de la Fracción I; Quintas 6, 8, 11; Parcela 9 de la Quinta 10.
- 2) Ratificase 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.
- 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.



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

5) Bienes del dominio público municipal; la superficie afectada a la vía de circulación pública.

**TÍTULO II**

**CAPÍTULO I**

**Funcionamiento de la Administración del Parque Industrial de General Pueyrredon**

**Artículo 9°.-** De acuerdo al artículo 10° de la Ley Provincial 13.744 la Administración del Parque Industrial se ejercerá a través de una persona jurídica bajo la denominación de Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon, creada al efecto por este artículo, cuyo estatuto forma parte de la presente como Anexo I. Se autoriza al Departamento Ejecutivo a realizar las modificaciones necesarias para adecuarse a las normativas vigentes en la materia.

**TÍTULO III**

**Condiciones de transferencia**

**Artículo 10°.-** Las condiciones de transferencia, plazos e intereses y otras normas relativas a las parcelas del Parque Industrial se fijarán sobre las siguientes bases.

**Artículo 11°.-** 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 Secretaría de Desarrollo Productivo.
- 2) Ocupe una cantidad mínima de trabajadores, durante el tiempo y condiciones que determine el Departamento 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, respetando las disposiciones del artículo 56° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

**Artículo 12°.-** 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 13°.-** INCUMPLIMIENTOS:

- 1) Para el caso de incumplimiento de lo establecido en el artículo 11° y/o de los modos y plazos inherentes al cargo de ejecución del proyecto, será de aplicación el artículo 12° convirtiéndose la Transferencia a Título Oneroso.



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

2) La transferencia efectuada según lo establecido en el artículo 12º inciso 3 ítems a) y b) podrá ser revocada, por incumplimiento del transferido a lo establecido como obligación emergente por el Departamento Ejecutivo.

**Artículo 14º.- 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.

**Artículo 15º.-** 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 12º 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 ciento ochenta (180) 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 trescientos sesenta (360) días la primera etapa del cronograma de obras y estudio económico que presentara ante la Secretaría de Desarrollo Productivo.
  - 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 (15) 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 punitivo equivalente a 1.5 veces la tasa establecida en el artículo 12º 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 Subsecretaría Legal y Técnica será el organismo de intervención necesaria o la dependencia que en el futuro la reemplace.
- 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.



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

- 11) Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina la Ley Provincial 13.744 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 1086 del Código Civil y Comercial (pacto comisorio expreso).

**TÍTULO IV**  
**Aspectos Generales**

**Artículo 16°.**- Toda obra de infraestructura a construirse en el Parque Industrial de General Pueyrredon deberá ser abonada por los copropietarios de acuerdo al porcentual correspondiente a cada uno.

**Artículo 17°.**- 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 18°.**- 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 19°.**- 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 20°.**- 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 21°.**- 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 22°.**- Derógase la Ordenanza 16694 y toda otra normativa municipal que se oponga a la presente. Los actos jurídicos celebrados bajo la vigencia de la norma citada continuarán rigiéndose por la misma hasta la total extinción de los mismos.

**Artículo 23°.**- Los integrantes del Municipio que deban desempeñar las tareas enumeradas en el artículo 9° de la presente, no percibirán remuneración alguna por dichas funciones.

**Artículo 24°.**- La afectación prevista en el artículo 20° de la presente podrá ser suspendida por el Departamento Ejecutivo mientras se encuentre en vigencia lo dispuesto en el inciso a) del artículo 6° de la Ordenanza n° 22588.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

**Artículo 25°.**- Comuníquese, etc.-

**Tonto  
De Rosa**

**Sáenz Saralegui  
Arroyo**



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*  
ANEXO I

**ESTATUTO ASOCIACIÓN CIVIL ADMINISTRADORA DEL  
PARQUE INDUSTRIAL DE GENERAL PUEYRRREDON**

**ARTÍCULO 1º.** CONSTITUCIÓN: En base a las previsiones del Art.10 de la Ley 13.744 se constituye con carácter de persona jurídica sin fines de lucro la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon, cuya denominación legal será la misma, integrada por el Municipio de General Pueyrredón y por los titulares de dominio de cada una de las parcelas que lo componen. La asociación civil se mantendrá vigente mientras exista el Parque Industrial. La incorporación como asociados de los titulares de dominio es obligatoria y automática y los sucesores individuales quedarán “ipso iure” integrados a la Asociación Civil a partir de la fecha de otorgado el instrumento público que opere la transmisión de dominio, por cualquier título que esta se produjera, resultando continuadores legales de sus antecesores a todos los efectos vinculados con el parque industrial. Quedarán asimismo incorporados a la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon los adquirentes por boleto de compraventa a partir del momento en que hayan tomado posesión de la parcela adquirida, previa verificación del cumplimiento de los recaudos legales pertinentes en dichos instrumentos. La Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon tendrá su domicilio legal en la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon.

**ARTÍCULO 2º.** OBJETIVOS. FACULTADES: La Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon tendrá los siguientes objetivos y facultades:

- a. Llevar adelante la administración del Parque Industrial de Gral. Pueyrredon.
- b. Desarrollar de manera integral y equilibrada el Parque Industrial de General Pueyrredon.
- c. Conservar y mejorar la forestación preservadora del Parque Industrial y mantener y mejorar las áreas comunes.
- d. Fomentar la radicación de industrias.
- e. Promover actividades industriales y generar ventajas para las industrias radicadas en el lugar.
- f. Facilitar la coordinación, complementación y cooperación entre las industrias radicadas en el Parque para la conformación de redes productivas.
- g. Alentar la aplicación de políticas de responsabilidad social por parte de las industrias radicadas en el Parque.
- h. Fomentar la productividad y la competitividad.
- i. Instrumentar políticas tendientes a la preservación del medio ambiente y al cuidado de los recursos naturales por parte de las industrias radicadas y/o a radicarse.
- j. Ejecutar las obras de carácter común de infraestructura necesarias para el desarrollo del Parque.
- k. Mediar en los conflictos que pudieran suscitarse entre sus asociados.
- l. Emitir opinión no vinculante en relación a la instalación de nuevas industrias o modificar el destino de las existentes.
- m. Realizar todas aquellas gestiones y desarrollar todas las actividades que sean necesarias para alcanzar los objetivos de la Asociación Civil de acuerdo al presente Estatuto.

**ARTÍCULO 3º.-** CAPACIDAD: La Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon tendrá plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones. Se encuentra capacitada para adquirir bienes inmuebles, muebles y semovientes, enajenarlos, hipotecarlos, permutarlos, como así también para celebrar contratos de obras, de servicios, laborales, de locación y en general para realizar todo acto jurídico que sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto.

**ARTÍCULO 4º.-** PATRIMONIO: Constituyen el patrimonio de la Asociación Civil:

- El capital inicial.
- Las cuotas que abonen sus asociados.
- Los bienes que adquiera por cualquier título así como las rentas que los mismos produzcan.
- Las donaciones, legados, o subvenciones que reciba.
- Los aportes obligatorios de los propietarios en concepto de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias.
- El fondo de reserva.
- Cualquier otro ingreso de dinero o incorporación de bienes que se realice de acuerdo a las disposiciones legales en vigencia.

**ARTÍCULO 5º.-** FONDO DE RESERVA: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones por despidos u otros gastos especiales y/o imprevisibles que puedan presentarse en el giro de la Asociación



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

Civil o en virtud del mantenimiento del Parque Industrial, podrá 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 integración. El fondo de reserva quedará depositado en la cuenta bancaria de la Asociación Civil o donde determine la Comisión Directiva, quien podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el presente estatuto. En caso de urgencia, no siendo posible esperar la resolución de la Asamblea Ordinaria Anual, se convocará a Asamblea Extraordinaria para que determine la constitución del fondo de reserva.

**ARTÍCULO 6°.- JURISDICCIÓN:** El carácter de titular de dominio de cada parcela del Parque Industrial de General Pueyrredon o el carácter de adquirente por boleto con posesión, importa el conocimiento y aceptación de este Estatuto como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial que derive de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial Mar del Plata, con exclusión de toda otra, inclusive el Fuero Federal; quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de importar la prórroga de jurisdicción.

**ARTÍCULO 7°.- UBICACIÓN Y SECTORES DEL PARQUE INDUSTRIAL:** Siendo el objeto principal de la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon la administración del mismo, se establecen a continuación sus características. Se encuentra ubicado en la Circunscripción IV, Sección S, Fracción I, II y III, Quintas 1 a 20 y las Parcelas 119ac y 119w banda forestal del Partido de General Pueyrredon (045), según el siguiente detalle:

Circ.	Sec.	Q	Fr.	Parc.	
IV	S		I	12	RESERVA EQUIPAMIENTO
IV	S		I	19	RESERVA EQUIPAMIENTO
IV	S	6			RESERVA EQUIPAMIENTO
IV	S	8			RESERVA EQUIPAMIENTO
IV	S	10		9	RESERVA EQUIPAMIENTO
IV	S	11			RESERVA EQUIPAMIENTO
IV				119ac	INDUSTRIAL
IV	S	1		1	INDUSTRIAL
IV	S	1		2	INDUSTRIAL
IV	S	1		3	INDUSTRIAL
IV	S	1		4	INDUSTRIAL

Circ.	Sec.	Q	Fr.	Parc.	
IV	S	1		5	INDUSTRIAL
IV	S	1		6b	INDUSTRIAL
IV	S	1		8	INDUSTRIAL
IV	S	1		9	INDUSTRIAL
IV	S	1		10	INDUSTRIAL
IV	S	1		11	INDUSTRIAL
IV	S	1		12	INDUSTRIAL
IV	S	1		16	INDUSTRIAL
IV	S	1		17	INDUSTRIAL
IV	S	1		18	INDUSTRIAL
IV	S	1		19	INDUSTRIAL
IV	S	1		20	INDUSTRIAL
IV	S	1		21	INDUSTRIAL
IV	S	3		1A	INDUSTRIAL
IV	S	3		2	INDUSTRIAL
IV	S	3		3	INDUSTRIAL
IV	S	3		4	INDUSTRIAL
IV	S	3		5a	INDUSTRIAL
IV	S	3		5b	INDUSTRIAL
IV	S	3		6	INDUSTRIAL
IV	S	3		7	INDUSTRIAL
IV	S	3		8	INDUSTRIAL
IV	S	3		9	INDUSTRIAL



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

IV	S	3		10	INDUSTRIAL
IV	S	3		11a	INDUSTRIAL
IV	S	3		13	INDUSTRIAL
IV	S	3		14a	INDUSTRIAL
IV	S	3		16a	INDUSTRIAL
IV	S	3		18	INDUSTRIAL
IV	S	3		19	INDUSTRIAL
IV	S	3		20	INDUSTRIAL
IV	S	2		1	INDUSTRIAL
IV	S	4		1c	INDUSTRIAL
IV	S	5		1a	INDUSTRIAL
IV	S	5		2	INDUSTRIAL
IV	S	5		3b	INDUSTRIAL
IV	S	5		3c	INDUSTRIAL
IV	S	5		5a	INDUSTRIAL
IV	S	5		5b	INDUSTRIAL
IV	S	5		6	INDUSTRIAL
IV	S	5		7b	INDUSTRIAL
IV	S	5		9	INDUSTRIAL
IV	S	5		10	INDUSTRIAL
IV	S	5		11	INDUSTRIAL
IV	S	5		12	INDUSTRIAL
IV	S	5		14a	INDUSTRIAL
IV	S	5		3d	INDUSTRIAL
IV	S	5		3e	INDUSTRIAL
IV	S	5		18	INDUSTRIAL
IV	S	5		19	INDUSTRIAL
IV	S	5		20	INDUSTRIAL
IV	S	7		1	INDUSTRIAL
IV	S	7		2a	INDUSTRIAL
IV	S	7		4	INDUSTRIAL
IV	S	7		5	INDUSTRIAL
IV	S	7		6	INDUSTRIAL
<b>Circ.</b>	<b>Sec.</b>	<b>Q</b>	<b>Fr.</b>	<b>Parc.</b>	
IV	S	7		7	INDUSTRIAL
IV	S	7		8	INDUSTRIAL
IV	S	7		9a	INDUSTRIAL
IV	S	7		11	INDUSTRIAL
IV	S	7		12	INDUSTRIAL
IV	S	7		13	INDUSTRIAL
IV	S	7		14	INDUSTRIAL
IV	S	7		15	INDUSTRIAL
IV	S	7		16	INDUSTRIAL
IV	S	7		17	INDUSTRIAL
IV	S	7		18	INDUSTRIAL
IV	S	7		19	INDUSTRIAL
IV	S	7		20	INDUSTRIAL
IV	S	7		21	INDUSTRIAL
IV	S		I	1	INDUSTRIAL
IV	S		I	2	INDUSTRIAL
IV	S		I	3	INDUSTRIAL
IV	S		I	4	INDUSTRIAL
IV	S		I	5	INDUSTRIAL
IV	S		I	6	INDUSTRIAL
IV	S		I	7	INDUSTRIAL
IV	S		I	8	INDUSTRIAL
IV	S		I	9	INDUSTRIAL
IV	S		I	10	INDUSTRIAL
IV	S		I	11	INDUSTRIAL



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

IV	S		I	13	INDUSTRIAL
IV	S		I	14	INDUSTRIAL
IV	S		I	15	INDUSTRIAL
IV	S		I	16a	INDUSTRIAL
IV	S		I	20a	INDUSTRIAL
IV	S		I	22	INDUSTRIAL
IV	S		I	23	INDUSTRIAL
IV	S		I	24	INDUSTRIAL
IV	S		I	25	INDUSTRIAL
IV	S		I	26	INDUSTRIAL
IV	S		I	27a	INDUSTRIAL
IV	S		I	29	INDUSTRIAL
IV	S		I	30	INDUSTRIAL
IV	S		I	31	INDUSTRIAL
IV	S		I	32	INDUSTRIAL
IV	S		I	33	INDUSTRIAL
IV	S		I	34	INDUSTRIAL
IV	S		II	1	INDUSTRIAL
IV	S		II	2a	INDUSTRIAL
IV	S		II	2b	INDUSTRIAL
IV	S		II	3	INDUSTRIAL
IV	S		II	4	INDUSTRIAL
IV	S		III	20	INDUSTRIAL
IV	S		III	21	INDUSTRIAL
IV	S		III	22	INDUSTRIAL
IV	S		III	23	INDUSTRIAL
IV	S		III	24	INDUSTRIAL
IV	S		III	25a	INDUSTRIAL
IV	S		III	30a	INDUSTRIAL
IV	S		III	31	INDUSTRIAL
IV	S		III	32	INDUSTRIAL
<b>Circ.</b>	<b>Sec.</b>	<b>Q</b>	<b>Fr.</b>	<b>Parc.</b>	
IV	S		III	1	INDUSTRIAL
IV	S	9		1	INDUSTRIAL
IV	S	9		2	INDUSTRIAL
IV	S	9		3	INDUSTRIAL
IV	S	9		4	INDUSTRIAL
IV	S	10		1	INDUSTRIAL
IV	S	10		2	INDUSTRIAL
IV	S	10		3	INDUSTRIAL
IV	S	10		4	INDUSTRIAL
IV	S	10		5	INDUSTRIAL
IV	S	10		6	INDUSTRIAL
IV	S	10		7	INDUSTRIAL
IV	S	10		8	INDUSTRIAL
IV	S	12		1	INDUSTRIAL
IV	S	12		2	INDUSTRIAL
IV	S	12		3	INDUSTRIAL
IV	S	12		4	INDUSTRIAL
IV	S	12		5	INDUSTRIAL
IV	S	12		6	INDUSTRIAL
IV	S	12		7	INDUSTRIAL
IV	S	12		8	INDUSTRIAL
IV	S	12		9	INDUSTRIAL
IV	S	12		10	INDUSTRIAL
IV	S	12		11	INDUSTRIAL
IV	S	12		12	INDUSTRIAL
IV	S	12		13	INDUSTRIAL
IV	S	12		14	INDUSTRIAL



**Municipalidad del Partido de General Pueyrredon**  
**Departamento Deliberativo**

IV	S	12		15	INDUSTRIAL
IV	S	12		16	INDUSTRIAL
IV	S	12		17	INDUSTRIAL
IV	S	12		18	INDUSTRIAL
IV	S	12		19	INDUSTRIAL
IV	S	12		20	INDUSTRIAL
IV	S	13		1	INDUSTRIAL
IV	S	13		2	INDUSTRIAL
IV	S	13		3	INDUSTRIAL
IV	S	13		4	INDUSTRIAL
IV	S	14		1	INDUSTRIAL
IV	S	15		1	INDUSTRIAL
IV	S	15		2	INDUSTRIAL
IV	S	15		3	INDUSTRIAL
IV	S	15		4	INDUSTRIAL
IV	S	15		5	INDUSTRIAL
IV	S	15		6	INDUSTRIAL
IV	S	15		7	INDUSTRIAL
IV	S	15		8	INDUSTRIAL
IV	S	15		9	INDUSTRIAL
IV	S	15		10	INDUSTRIAL
IV	S	15		11	INDUSTRIAL
IV	S	15		12	INDUSTRIAL
IV	S	15		13	INDUSTRIAL
IV	S	15		14	INDUSTRIAL
IV	S	15		15	INDUSTRIAL
IV	S	15		16	INDUSTRIAL
IV	S	15		17	INDUSTRIAL
IV	S	15		18	INDUSTRIAL
<b>Circ.</b>	<b>Sec.</b>	<b>Q</b>	<b>Fr.</b>	<b>Parc.</b>	
IV	S	15		19	INDUSTRIAL
IV	S	15		20	INDUSTRIAL
IV	S	16		1	INDUSTRIAL
IV	S	16		2	INDUSTRIAL
IV	S	16		3	INDUSTRIAL
IV	S	16		4	INDUSTRIAL
IV	S	17		1	INDUSTRIAL
IV	S	17		2	INDUSTRIAL
IV	S	17		3	INDUSTRIAL
IV	S	17		4	INDUSTRIAL
IV	S	17		5	INDUSTRIAL
IV	S	17		6	INDUSTRIAL
IV	S	17		7	INDUSTRIAL
IV	S	17		8	INDUSTRIAL
IV	S	17		9	INDUSTRIAL
IV	S	17		10	INDUSTRIAL
IV	S	17		11	INDUSTRIAL
IV	S	18		1	INDUSTRIAL
IV	S	18		2	INDUSTRIAL
IV	S	18		3	INDUSTRIAL
IV	S	18		4	INDUSTRIAL
IV	S	18		5	INDUSTRIAL
IV	S	18		6	INDUSTRIAL
IV	S	18		7	INDUSTRIAL
IV	S	18		8	INDUSTRIAL
IV	S	18		9	INDUSTRIAL
IV	S	18		10	INDUSTRIAL
IV	S	18		11	INDUSTRIAL
IV	S	18		12	INDUSTRIAL



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

IV	S	18		13	INDUSTRIAL
IV	S	18		14	INDUSTRIAL
IV	S	18		15	INDUSTRIAL
IV	S	18		16	INDUSTRIAL
IV	S	18		17	INDUSTRIAL
IV	S	18		18	INDUSTRIAL
IV	S	18		19	INDUSTRIAL
IV	S	18		20	INDUSTRIAL
IV	S	19		1	INDUSTRIAL
IV	S	19		2	INDUSTRIAL
IV	S	19		3	INDUSTRIAL
IV	S	19		4	INDUSTRIAL
IV	S	20		1	INDUSTRIAL
IV	S	20		2	INDUSTRIAL
IV	S	20		3	INDUSTRIAL
IV	S	20		4	INDUSTRIAL
IV	S	20		5	INDUSTRIAL
IV	S	20		6	INDUSTRIAL
IV	S	20		7	INDUSTRIAL
IV	S	20		8	INDUSTRIAL
IV	S	20		9	INDUSTRIAL
IV	S	20		10	INDUSTRIAL
IV	S	20		11	INDUSTRIAL
IV	S	20		12	INDUSTRIAL
IV	S	20		13	INDUSTRIAL
IV	S	20		14	INDUSTRIAL
IV	S	20		15	INDUSTRIAL
<b>Circ.</b>	<b>Sec.</b>	<b>Q</b>	<b>Fr.</b>	<b>Parc.</b>	
IV	S	20		16	INDUSTRIAL
IV	S	20		17	INDUSTRIAL
IV	S	20		18	INDUSTRIAL
IV	S	20		19	INDUSTRIAL
IV	S	20		20	INDUSTRIAL
IV	S	20		21	INDUSTRIAL



## Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

a) Su superficie se divide en:

1. **Sectores de propiedad privada de uso exclusivo:** que son aquellas parcelas destinadas a la radicación industrial conforme el plano de subdivisión aprobado y adquiridas por particulares, y aquellas de propiedad de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón que aún no hayan sido adjudicadas a particulares, pero que estén destinadas a ello. Las nuevas subdivisiones o unificaciones de parcelas sólo serán consideradas válidas cuando se realicen con autorización expresa del Municipio.

2. **Sectores, bienes y servicios de uso común:** serán de uso común para todos los Asociados propietarios de predios del Parque Industrial de General Pueyrredon los enumerados a continuación:

- Calles internas y caminos, cortina forestal y cerco perimetral.
- Instalaciones de gas natural, energía eléctrica, agua corriente, red cloacal, de telefonía y tanques de agua que se extiendan fuera de los límites de las áreas de propiedad privada y/o de uso exclusivo de los propietarios/asociados.
- Desagües pluviales e industriales que se extiendan fuera de los límites de las áreas de propiedad privada y/o de uso exclusivo de los propietarios/asociados.
- Servicios contra incendios.
- Servicios de vigilancia y puestos de seguridad.
- Sala de primeros auxilios.
- Entradas, pórticos de acceso, garitas de vigilancia, puestos de control y espacios destinados a serenos y porteros.
- Edificio de administración.
- Las parcelas identificadas con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. IV, Sección S, Quinta 6, Quinta 8, Quinta 10 Parcela 9, Quinta 11 parcela 1 y Fracción I parcelas 12 y 19.
- Todas aquellas partes y/o locales del Parque Industrial de General Pueyrredon que no encontrándose señaladas en los incisos precedentes sean destinadas al uso común, tanto las existentes como las que se incorporaren o construyeran en el futuro.

b) Los sectores destinados al uso común, conforme surja de los respectivos títulos de dominio, pueden ser de propiedad de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón, de la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredón o de particulares que voluntariamente los destinen a tal fin.

**ARTÍCULO 8°.- DESTINO DE LOS DIFERENTES SECTORES DEL PARQUE INDUSTRIAL:** De acuerdo a su destino los bienes o sectores del Parque Industrial se clasifican de la siguiente manera:

A) **SECTORES DE PROPIEDAD PRIVADA DE USO EXCLUSIVO:** Los sectores de propiedad privada de uso exclusivo serán destinados por sus respectivos propietarios para el emplazamiento de las industrias autorizadas, las que se construirán de acuerdo a las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes, ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del dominio, sin más limitaciones que las establecidas por las disposiciones legales vigentes y las que resulten de este Estatuto.

Queda terminantemente prohibido a los propietarios de las parcelas de propiedad privada de uso exclusivo, instalar en las mismas negocios, oficinas, consultorios y/o estudios profesionales, cualquiera fuera la índole de la actividad. Las oficinas, consultorios y/o estudios profesionales sólo podrán instalarse cuando sean complemento de la respectiva actividad industrial. Las parcelas no podrán ser utilizadas para fines distintos a los establecidos en el contrato de compraventa y en el presente Estatuto y/o en las reglamentaciones establecidas por la Municipalidad. Los propietarios no podrán desarrollar por cuenta propia, por cuenta de terceros asociados o en virtud de contratos de arrendamiento o de otra naturaleza, ninguna actividad que desnaturalice o comprometa la seguridad del Parque Industrial de General Pueyrredon.

B) **SECTORES, BIENES Y/O SERVICIOS DE USO COMÚN:** Son los especificados en el Artículo 7 inciso a) apartado 2 del presente Estatuto. Cada propietario podrá usar los bienes de uso común conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. Los gastos que directa o indirectamente tengan su origen en el uso o mantenimiento de los sectores, bienes y/o servicios de uso común, serán abonados por los propietarios en relación con el porcentual establecido para su parcela.

**ARTÍCULO 9°.- PORCENTUALES:** A los fines del pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación del Parque Industrial, como así también para el ejercicio de los derechos que a cada Asociado le corresponden dentro de la Asociación, se aplicará el siguiente criterio: partiendo de la superficie total que abarcan los sectores de propiedad privada de uso exclusivo del Parque Industrial ya adjudicados por parte de la Municipalidad de General Pueyrredón bajo cualquier modalidad a cada propietario/asociado le corresponderá un coeficiente exactamente proporcional a la superficie de la cual resulte titular de dominio o poseedor con boleto. Los Asociados consienten que este coeficiente de índole meramente administrativa y para el ejercicio de derechos se irá modificando de acuerdo a las adjudicaciones de sectores destinados al uso privado que se hicieren bajo



## **Municipalidad del Partido de General Pueyrredón** **Departamento Deliberativo**

cualquier título y/o al recupero de los mismos por parte de la Municipalidad de General Pueyrredón. A los fines de esta modificación la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón se compromete a actualizar antes de los días 20 o el inmediato hábil de cada mes el padrón de adjudicaciones y/o recuperación de sectores destinados al uso privado. A los fines del ejercicio de los derechos que emanan del presente Estatuto, los Asociados consienten que el porcentual con el que van a participar en el voto de las decisiones de las asambleas será el existente al último día hábil del mes anterior al de la celebración de la Asamblea. En ningún caso se tendrá en cuenta el acrecentamiento del valor resultante de las mejoras u obras introducidas en la propiedad.

**ARTÍCULO 10°.- ASOCIADOS. REPRESENTACIÓN:** Serán asociados de la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredón los titulares de dominio de las parcelas que componen el Parque Industrial de General Pueyrredón y los adquirentes por boletos de compraventa que reúnan los recaudos legales exigibles, a partir del momento en que tomen la posesión de la parcela adquirida, hecho que debe acreditarse por instrumento público, o privado con fecha cierta y firma certificada. A los efectos del cumplimiento de sus deberes como del goce de sus derechos, los asociados podrán designar representante por instrumento público o privado con firma certificada. En los casos en que los asociados sean personas jurídicas, podrán optar por hacerse representar por sus directivos o por representante designado por instrumento público o por instrumento privado con firma certificada. En el caso de condominio, se deberá unificar personería.

**ARTÍCULO 11°.- OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS:** Cada Asociado se obliga a:

- a) Comunicar a la Comisión Directiva su nombre, apellido o razón social como así también el domicilio legal que constituye a los efectos de las notificaciones extrajudiciales, judiciales y/ o citaciones que deban cursarse, el que deberá encontrarse dentro del Partido de General Pueyrredón. La comunicación del domicilio así como las referidas a las sucesivas modificaciones de éste, deberá efectuarse por medio fehaciente. En caso de silencio, se tendrá por constituido el domicilio a tales efectos en la parcela de su propiedad. Estos datos deberán ser consignados por la Comisión Directiva en el Registro de Asociados que deberá instrumentar.
- b) Comunicar a la Comisión Directiva los datos del apoderado, en caso de existir, acompañando copia del instrumento de designación.
- c) Cumplir con las obligaciones enumeradas en el presente Estatuto y las decisiones adoptadas en las Asambleas.
- d) Hacer frente en tiempo y forma a todo pago y/o erogación que resulte exigible a los fines del cumplimiento del objeto del presente.
- e) Dar cumplimiento a las leyes, decretos, ordenanzas, resoluciones y disposiciones nacionales, provinciales, municipales y de entes públicos que reglamenten la actividad que desarrollen en el predio.
- f) Requerir en forma previa al inicio de la actividad o de la ampliación de la misma, las autorizaciones de todos los entes de contralor pertinentes.

**ARTÍCULO 12°.- CARGAS COMUNES:**

- a) Cada asociado está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes ordinarias y extraordinarias que devengue el uso, mantenimiento y administración del Parque Industrial y de la Asociación Civil Administradora, en la proporción que resulte de aplicar el mecanismo establecido por el artículo 9.
- b) La Municipalidad de General Pueyrredón se encuentra exenta del pago de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, respecto de las parcelas de su propiedad que se encuentren pendientes de adjudicación, de modo que todos los gastos comunes serán soportados por el resto de los titulares de dominio o poseedores con boleto.
- c) Por decisión de la Asamblea de Asociados se podrá eximir del pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias a la parcela de propiedad privada que sea destinada a uso común por ofrecimiento voluntario del titular y aprobado por decisión asamblearia.

**ARTÍCULO 13°.- CONTRIBUCIÓN DE LOS ASOCIADOS:** A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario asociado deberá contribuir al pago de las expensas por cargas comunes, ordinarias y extraordinarias, la Comisión Directiva enviará mensualmente la liquidación correspondiente al porcentual de cada uno en relación a los gastos habidos en el mes inmediato anterior, con más el monto que pudiese corresponder por Fondo de Reserva, fondo de morosidad y/u otros gastos extraordinarios.

**ARTÍCULO 14°.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES:** El propietario/asociado que no cumpliera con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la fecha establecida para su vencimiento, se constituirá en mora de pleno derecho sin necesidad de



## *Municipalidad del Partido de General Pueyrredon* *Departamento Deliberativo*

previa interpelación judicial ni extrajudicial y abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda un interés compensatorio equivalente al fijado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires a la fecha de la deuda para operaciones de descuento de documentos a treinta días y punitorios calculados al doble de dicho porcentual. Constituirá título ejecutivo para el cobro el certificado de deuda expedido por el Presidente de la Comisión Directiva conjuntamente con el Tesorero con constancia de la cantidad líquida exigible. Las prórrogas o plazos que se acuerden al deudor no importarán novación en ningún caso.

**ARTÍCULO 15°.- GASTOS Y REPARACIONES A CARGO EXCLUSIVO DE CADA ASOCIADO:** Cada propietario/asociado deberá atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación del inmueble de su propiedad, sus áreas forestadas y parquizadas, senderos peatonales y demás obras que sean de carácter interno de su respectivo establecimiento industrial y del predio donde éste se asienta.

Cada propietario/asociado se obliga a ejecutar de inmediato en el establecimiento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda representar daño, peligro o inconvenientes a las partes comunes del Parque Industrial o para los demás propietarios o concurrentes al lugar, siendo responsable por los daños y perjuicios que origine el incumplimiento de esa obligación. Serán también a cargo del propietario/asociado las reparaciones que deban realizarse por daños cometidos por él en sectores o bienes comunes en forma directa o por las personas a su cargo. Cualquier reforma interior de un establecimiento industrial que pudiera afectar sectores, bienes o servicios de uso común del Parque Industrial deberá someterse a la consideración previa de la Asamblea de Asociados.

**ARTÍCULO 16°.- TRANSFERENCIA O LOCACIÓN DE LAS PLANTAS INDUSTRIALES CONSTRUIDAS Y EN FUNCIONAMIENTO:** Los asociados manifiestan conocer que toda transferencia de parcelas de propiedad privada de particulares deberá contar con la previa autorización expresa del Departamento Ejecutivo Municipal en los supuestos en que exista modificación en el rubro o actividad industrial a desarrollar. En todos los casos el transmitente queda obligado a:

1. Comunicar a la Comisión Directiva el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del adquirente, y escribano público designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio.
2. Hacer constar en el boleto de compra venta y en la escritura la conformidad expresa del adquirente de conocer el presente Estatuto.
3. Ceder al adquirente su cuota parte de los fondos de reserva y morosidad de la Asociación Civil para la atención de los gastos comunes y extraordinarios si los hubiere.
4. Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas, que al momento de suscribir la respectiva escritura se agregue el certificado de libre deuda por expensas comunes, ordinarias y extraordinarias y cuotas sociales expedido por la Comisión Directiva. Vendedor y adquirente serán solidariamente responsables por la deuda de expensas que existiera en relación a la parcela transmitida, y que no fuera cancelada al momento de la transmisión.
5. En caso de locación total o parcial o cesión de uso de alguna parcela por cualquier título que fuera, su propietario queda obligado a comunicar a la Comisión Directiva con la debida anticipación el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del locatario o cesionario de uso, el plazo contractual y el destino que se dará a la parcela.

El propietario que haya locado o cedido el uso total o parcial de su parcela continuará siendo el principal responsable de todas las obligaciones que impone este Estatuto, no siendo transferible su carácter de asociado. El propietario se compromete a dar a conocer al locatario, cesionario u ocupante por cualquier título este estatuto, debiendo exigir el cumplimiento del mismo.

**ARTÍCULO 17°.- REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN:** Constituyen órganos de la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon:

- Asamblea de Asociados
- Comisión Directiva
- Comisión Revisora de Cuentas

**ARTÍCULO 18°.- ASAMBLEA DE ASOCIADOS:** Los asociados para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias que tendrán lugar bajo los mismos principios, en cuanto a convocatoria y constitución.

- A) CITACION Y LUGAR: La citación, con indicación del carácter de la asamblea, del porcentual que corresponde a cada asociado y del orden del día a tratar se remitirá por medio fehaciente a los asociados o sus representantes, con una anticipación no menor de treinta (30) días corridos para las asambleas generales ordinarias y no menor de quince (15) días corridos para las extraordinarias. Se publicará asimismo un edicto por un día, con la misma antelación indicada precedentemente, en un diario de importante circulación de la ciudad de Mar del Plata, informando sobre la celebración de la



## **Municipalidad del Partido de General Pueyrredon** **Departamento Deliberativo**

Asamblea y el orden del día. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije la Comisión Directiva y a la hora que la citación indique.

### **B) CLASES DE ASAMBLEAS:**

I –Asamblea General Ordinaria: Deberán celebrarse una vez al año, dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio. En ellas serán consideradas la rendición de cuentas y los informes que presente la Comisión Directiva relativos al ejercicio vencido.

La rendición de cuentas quedará aprobada por la mayoría simple de los presentes con la doble exigencia de computarla sobre los porcentuales asignados a los asociados y sobre el número de asociados.

En esta Asamblea se elegirán las autoridades que integrarán la Comisión Directiva y la Comisión Revisora de Cuentas cuando corresponda.

II- Asamblea Extraordinaria: Se celebrará cada vez que la Comisión Directiva lo considere necesario; o cuando un grupo de asociados cuyos porcentuales asignados sumados superen el 15 % del total y representen asimismo al menos un 15% de la totalidad de los asociados, y lo soliciten por escrito a la Comisión Directiva; y en los casos que así lo solicite de manera fundada la Comisión Revisora de Cuentas.

### **C) FUNCIONAMIENTO. MAYORÍAS:**

I- Presidencia: Las asambleas serán presididas por el Presidente de la Comisión Directiva, y en caso de ausencia de este último presidirá el encuentro quien sea elegido en la Asamblea. En el acto de su constitución, se procederá asimismo a la designación de dos asociados para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente. El Presidente tendrá voz y voto y en caso de empate doble voto y será quien designe al secretario de Actas.

II- Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones las fijará la Asamblea.

III- Quórum: el necesario para sesionar en primera convocatoria se establece con la doble exigencia de más del 50% de los porcentuales asignados a los asociados y más del 50% de la totalidad de los asociados. 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 asociados presentes y/o porcentuales que les corresponda.

### **IV- Cómputos de votos:**

Mayoría de dos tercios: Se requiere la doble exigencia de los 2/3 de los porcentuales asignados a los asociados y los 2/3 de la totalidad de los asociados para resolver sobre la compra o venta de inmuebles y destino de los mismos y para la reforma del presente Estatuto.

Mayoría: se requiere la doble exigencia de más de la mitad porcentual y más de la mitad de los asociados, ambos porcentuales calculados sobre los presentes, para resolver sobre la realización de innovaciones, mejoras y/u obras nuevas que afecten a las partes de uso común del Parque Industrial de General Pueyrredon, en tanto el costo de realización y/o mantenimiento estimado de dichas obras impliquen un incremento de más del 50% en el costo de las expensas. En el caso de que las obras a realizarse se solventen con fondos subsidiados, se requerirá la mayoría precedente sólo en el caso de que el costo estimado de mantenimiento de las obras implique un aumento de las expensas superior al 50%.- Se requiere esta misma mayoría para la revocación del mandato de los miembros de la Comisión Directiva.

Simple Mayoría: Se requiere la doble exigencia de la simple mayoría porcentual de los presentes y simple mayoría de la totalidad de los asociados presentes para resolver sobre cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día, que no requiera mayorías especiales. Se aplicará esta mayoría para la elección de los integrantes de la Comisión Directiva y de la Comisión Revisora de Cuentas así como para la aprobación de la rendición de cuentas y para la aprobación de reglamento de normas de convivencia.

En caso de no existir quórum suficiente para el tratamiento de los temas que requieran mayorías especiales, los presentes podrán proponer decisiones las que se notificarán por medio fehaciente a los ausentes y se tendrán por aprobadas si dentro de los quince (15) días corridos posteriores a su notificación no se presentaren oposiciones en relación a las mismas, con las mayorías suficientes.

V- Representación: Los asociados podrán hacerse representar en las Asambleas por apoderados, para lo cual será necesario acreditar dicha condición mediante instrumento público o instrumento privado con firmas certificadas. En caso de ausencia del titular podrá suplirse el instrumento precedentemente exigido mediante designación de representante por Carta Documento dirigida al Presidente de la Comisión Directiva. En caso de condominio deberá unificarse representación.

VI- Ausentes: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aun para los asociados que no hubieran concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.

### **ARTÍCULO 19º.- COMISIÓN DIRECTIVA:**

a) Integración: La Comisión Directiva estará integrada por nueve (9) miembros, uno de los cuales representará a la Municipalidad de Gral. Pueyrredón, será designado y removido por el Departamento Ejecutivo de la misma y revestirá siempre la calidad de vocal titular, y ocho (8) miembros serán asociados, o representantes de los mismos con facultades especiales para tal fin en el caso de las personas jurídicas, radicados en el Parque Industrial de General Pueyrredon, y revestirán el carácter de titulares. Se designarán además cuatro (4) suplentes en caso de ausencias o impedimentos de los titulares. Ninguno de



## **Municipalidad del Partido de General Pueyrredon** **Departamento Deliberativo**

ellos percibirá remuneración por la gestión. Todos los miembros asociados serán designados y/o removidos por la Asamblea de Asociados, por mayoría simple de los presentes, tanto porcentual como numérica. Ningún asociado, por sí o a través de representantes, podrá ocupar más de un cargo dentro de la comisión directiva.

b) **Reelección y vacancias:** Los miembros de la Comisión Directiva serán reelegibles indefinidamente, a excepción del presidente que no podrá ocupar dicho cargo por más de dos períodos consecutivos. En el supuesto de renuncia, muerte, remoción o incapacidad, la vacante será cubierta por los miembros suplentes, por su orden, y en caso de no ser éstos suficientes, deberá convocarse a la Asamblea de Asociados para cubrir la o las vacantes.

c) **Requisitos para ser miembro titular o suplente de la Comisión Directiva:** I) Ser asociado con una antigüedad mínima de un año; II) Ser mayor de edad; III) No mantener deudas por ningún concepto con la Asociación; condición que debe mantenerse durante todo el mandato; IV) No encontrarse cumpliendo penas disciplinarias.

d) **Duración en las funciones:** Los miembros de la Comisión Directiva durarán dos (2) años en sus funciones.

### **ARTÍCULO 20°.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA COMISIÓN DIRECTIVA:**

- a) Administrar el Parque Industrial.
- b) Contratar y despedir al Personal del Parque Industrial de General Pueyrredon.
- c) Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de los predios.
- d) Convocar a las Asambleas de Asociados, suscribiendo las convocatorias con firma del Presidente y Secretario.
- e) Redactar el Orden del Día de las Asambleas
- f) Rendir cuenta de la gestión en forma anual a la Asamblea de Asociados
- g) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Asociados e interpretar y hacer cumplir el presente Estatuto de la Asociación del Parque Industrial de General Pueyrredon.
- h) Llevar un Registro de Asociados, inquilinos u ocupantes de las parcelas, consignando sus nombres y apellidos, razón social y domicilios legales, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjere.
- i) Verificar las infracciones al presente estatuto y a las resoluciones que dicte la Asamblea, procediendo conforme a sus propias atribuciones, pudiendo aplicar las medidas disciplinarias previstas en el presente Estatuto.
- j) Atender los reclamos de los Asociados los que se harán constar en un Libro Especial a tal efecto.
- k) Celebrar las contrataciones necesarias a los fines de la correcta administración del Parque.
- l) Contratar seguro contra incendio y responsabilidad civil contra terceros

**ARTÍCULO 21°.- REUNIONES DE LA COMISIÓN DIRECTIVA:** La Comisión Directiva fijará sus días y lugares de reunión, no pudiendo establecer una frecuencia inferior a una reunión mensual, la que será convocada por su Presidente. También podrán solicitar la convocatoria extraordinariamente tres de sus miembros. En caso de empate en las decisiones deberá desempatar el Presidente. A las reuniones de la Comisión Directiva podrán concurrir los asociados, sin voz ni voto. La Comisión sesionará válidamente con la presencia de al menos la mitad más uno de sus miembros, de acuerdo al orden del día establecido y las decisiones se tomarán por mayoría simple de sus miembros.

### **ARTÍCULO 22°.- FUNCIONES Y FACULTADES DEL PRESIDENTE:**

a) El Presidente de la Comisión Directiva actuará como representante legal de la Asociación Civil Administradora del Parque Industrial de General Pueyrredon, quedando expresamente facultado para actuar por sí o por apoderado, previa resolución de la Comisión Directiva que otorgue mandato expreso, en todos los asuntos judiciales y/ o administrativos que tenga pendientes la Asociación Civil o que se susciten en adelante en cualquier fuero o jurisdicción, trátese de Juzgados o Tribunales Civiles, Comerciales, contenciosos administrativos, del Trabajo, Municipales de Faltas y de Policía Administrativa y Comisiones de Conciliación, o cualquier otro órgano del Poder Judicial o administrativo, a cuyos efectos se lo faculta para presentarse ante las autoridades judiciales o administrativas que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo medio probatorio, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconveniones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de acciones o 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, inhabilitaciones y su levantamiento, cotejos de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, celebrar acuerdos 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,



## **Municipalidad del Partido de General Pueyrredon** **Departamento Deliberativo**

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 asociados, 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.

- b) Certificará las deudas por expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, firmando conjuntamente con el Tesorero de la Asociación.
- c) Convocará a las Asambleas y sesiones de la Comisión Directiva y las presidirá. Firmará junto con el Secretario las Actas de Asambleas y Sesiones de la Comisión y todo otro documento de la asociación.
- d) Autorizará junto al Tesorero las cuentas de gastos de acuerdo a lo resuelto por la Comisión Directiva y firmará conjuntamente con este los documentos de tesorería, bancarios y demás documentación que implique compromisos de pago.
- e) Deberá informar las variaciones en los porcentuales administrativos que se produzcan con motivo de la incorporación o desafectación de inmuebles de propiedad privada.

**ARTÍCULO 23°.- MANDATO DE LOS MIEMBROS DE COMISIÓN DIRECTIVA:** El mandato de los miembros de la Comisión Directiva podrá ser revocado en Asamblea de Asociados, con la mayoría indicada en el artículo 18, inciso C), apartado IV. También podrá revocar el mandato la propia Comisión cuando uno de sus miembros faltare a tres reuniones consecutivas o cinco alternadas sin causa justificada.

**ARTÍCULO 24°.-SUCESIÓN EN CASO DE ACEFALÍA:** En caso de ausencia, renuncia, fallecimiento, licencia, enfermedad o incapacidad del Presidente lo sucederá hasta la primera Asamblea Ordinaria que designe el reemplazo definitivo, el Vicepresidente. En caso de vacancia de ambos cargos deberá convocarse a Asamblea para la designación del reemplazo en un plazo máximo de sesenta días, asumiendo en forma interina el miembro de la comisión Directiva que sea designado por mayoría simple de sus integrantes.

**ARTÍCULO 25°.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL SECRETARIO:** El secretario de la Comisión Directiva, y en caso de renuncia, fallecimiento, licencia o enfermedad, el miembro que ocupe su lugar hasta la designación del reemplazo definitivo, tiene las siguientes obligaciones:

- a) asistir a las reuniones de Comisión, labrando las actas respectivas;
- b) firmar con el Presidente las Actas de Asambleas y de Sesiones de la Comisión y demás documentación necesaria para el normal desenvolvimiento de la Asociación;
- c) llevar junto al Tesorero el Registro de Asociados;
- d) asistir al Presidente en la realización de los demás actos inherentes al desenvolvimiento de la Asociación;
- e) llevar el registro de la correspondencia recibida y enviada.

**ARTÍCULO 26°.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL TESORERO:** El Tesorero o quien lo reemplace, deberá:

- a) llevar conjuntamente con el Secretario el Registro de Asociados debidamente actualizado;
- b) presentar a la Comisión Directiva balance mensual y preparar anualmente el inventario, balance general y cuadro de gastos y recursos que deberán ser sometidos a la aprobación de la Comisión Directiva, para su presentación ante la Asamblea General Ordinaria, previo dictamen de la Comisión Revisora de Cuentas;
- c) firmar junto al Presidente los recibos y demás documentos de tesorería efectuando los pagos resueltos por la Comisión Directiva;
- d) efectuar en los Bancos que determine la Comisión Directiva a nombre de la Asociación los depósitos de dinero ingresados a la caja social;
- e) dar cuenta del estado económico de la entidad a la Comisión Directiva y a la Comisión Revisora de Cuentas toda vez que lo exijan;
- f) certificar conjuntamente con el Presidente de la Comisión Directiva las deudas por expensas comunes y cuotas sociales;
- g) firmar conjuntamente con el Presidente de la Comisión Directiva los documentos de tesorería, bancarios y demás documentación que implique compromisos de pago.-

**ARTÍCULO 27°.- COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS. INTEGRACIÓN. FUNCIONAMIENTO. REQUISITOS:**

- a) Integración, duración y revocación de los mandatos: Esta Comisión estará integrada por tres miembros titulares y tres suplentes, elegidos por la Asamblea de Asociados, con las mismas mayorías requeridas para la elección de los miembros de la Comisión Directiva. Su mandato durará dos años, pudiendo ser



## *Municipalidad del Partido de General Pueyrredon* *Departamento Deliberativo*

reelectos. Los mandatos podrán ser revocados por la Asamblea convocada de acuerdo a Estatuto, con las mayorías necesarias para la revocación del mandato de los miembros de la Comisión Directiva.

- b) Funcionamiento: La Comisión deberá sesionar al menos una vez por mes y de sus reuniones deberán labrarse actas en un libro especial rubricado al efecto.
- c) Requisitos para ser miembro: Para ser miembro de esta Comisión se requiere ser asociado, mayor de edad y no registrar deudas pendientes con la Asociación Civil en concepto de expensas comunes (ordinarias y extraordinarias), cuotas sociales o por cualquier otro concepto.

### **ARTÍCULO 28°.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS:**

- a) Examinar los libros y documentos de la Asociación Civil con una frecuencia mínima de tres meses.
- b) Asistir con voz a las reuniones de la Comisión Directiva cuando lo considere conveniente.
- c) Fiscalizar la administración controlando el estado de caja y la existencia de títulos, acciones y valores de toda especie.
- d) Verificar el cumplimiento de las leyes, resoluciones, ordenanzas, decretos y estatutos por parte de la Asociación.
- e) Dictaminar sobre la memoria, balance, inventario, cuadros de gastos y recursos presentados por la Comisión Directiva.
- f) Solicitar convocatoria a Asamblea Extraordinaria cuando lo juzgue necesario, debiendo fundar la petición.

**ARTÍCULO 29°.- RÉGIMEN ELECCIONARIO:** Las listas de candidatos a la Comisión Directiva y Comisión Revisora de Cuentas deberán ser presentadas ante la Comisión Directiva en funciones, con una anticipación no menor de veinte (20) días corridos a la establecida para la celebración de la Asamblea de Asociados. En las listas deberá determinarse el carácter de titular o suplente de cada candidato y el puesto para el cual se postula. Será condición indispensable para la postulación que los candidatos reúnan los requisitos establecidos en los artículos 19 y 27 del presente estatuto. Los candidatos deberán designar un apoderado que ejerza la representación de cada lista. Las listas de candidatos podrán ser impugnadas por cualquier asociado dentro de un plazo máximo de tres días hábiles desde el vencimiento del plazo para presentarlas. De las impugnaciones se correrá traslado al apoderado de la lista por el término de un día hábil desde que fuera recibida la impugnación. El apoderado deberá contestar o subsanar la impugnación dentro de los dos días hábiles posteriores. La Comisión Directiva se expedirá dentro del plazo de dos días sobre la validación de la lista impugnada. Aquellas listas que reunieran todos los requisitos serán oficializadas.

**ARTÍCULO 30°.- ADMINISTRADOR:** La Comisión Directiva podrá designar un administrador, pudiendo recaer la designación en uno de los asociados o en personas extrañas a la Asociación Civil. En el supuesto de renuncia o revocación del mandato, la entrega de la administración al sucesor que se designe, se formalizará mediante un preaviso de diez (10) días. En caso de finalización del mandato por cualquier causa, el administrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del: libro de administración, planos, y demás documentación perteneciente al Parque Industrial, a la Asociación Civil y toda aquella relacionada con su gestión como administrador del mismo.

Le compete al Administrador llevar a cabo todas aquellas acciones y gestiones conforme a las instrucciones recibidas de la Comisión Directiva.

**ARTÍCULO 31°.- EJERCICIO ECONÓMICO:** Cada ejercicio económico durará un año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.

**ARTÍCULO 32°.- REFORMA DEL PRESENTE ESTATUTO:** Para la reforma del presente Estatuto se requiere la voluntad conjunta de la Asamblea de Asociados y de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón, la que se manifestará a través del miembro integrante de la Comisión Directiva designado por el Intendente.

**ARTÍCULO 33°.- SEGURO CONTRA INCENDIO:** Los bienes muebles e inmuebles de uso común deberán estar permanentemente asegurados contra incendio y responsabilidad civil contra terceros, por una suma suficiente para la cobertura de las contingencias contempladas, siendo obligación de la Comisión Directiva contratar dicho seguro. El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los propietarios de las parcelas en las proporciones establecidas en el artículo 9°.

**ARTÍCULO 34°.- RÉGIMEN LEGAL:** La Asociación Civil Administradora del PARQUE INDUSTRIAL de GENERAL PUEYRREDON se regirá por el presente Estatuto y por las normas constitucionales, legales y reglamentarias que le sean aplicables conforme a su naturaleza jurídica, su objeto y funciones.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon*  
*Departamento Deliberativo*

**ARTÍCULO 35°.-** RÉGIMEN DE SANCIONES: Para el caso de incumplimiento por parte de los asociados de las obligaciones establecidas en el presente Estatuto o por la Asamblea de Asociados, se podrán aplicar sanciones pecuniarias. Su aplicación y graduación será determinada por la Comisión Directiva, teniendo en cuenta la gravedad de la falta y la reiteración en la comisión de infracciones o incumplimientos o reincidencia en las mismas. El monto mínimo a aplicar en concepto de sanción pecuniaria será el equivalente al 50% de la expensa ordinaria que abone el infractor al momento de la comisión de la falta. Una vez notificada la sanción de manera fehaciente, podrá interponer recurso de revisión dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, ante la misma Comisión Directiva, debiendo fundarlo dentro del mismo plazo. La decisión adoptada tendrá carácter definitivo.