



Intendencia Municipal de  
Mar Chiquita

INT. J. BELTRAMI 50 - TEL: (02265) 43-2330/ 432324

FAX: (02265) 43-2660 / 43-2828

e-mail: unidadintendente@marchiquita.gov.ar

B7174BGB - CORONEL VIDAL

Nº 00921

/2025

## REGISTRO DE DECRETOS

Coronel Vidal, 11 de abril de 2025.-

### VISTO

La comunicación cursada por el Honorable Concejo Deliberante por la que se pone en conocimiento del Departamento Ejecutivo la sanción de la Ordenanza Nº 23/2025; y

### CONSIDERANDO

Que dicha Ordenanza fue comunicada al D.E. en el día de la fecha;

Que por la misma autoriza al D.E a crear los **"PARQUES INDUSTRIALES DEL PARTIDO DE MAR CHIQUITA"** con el objetivo de fortalecer el desarrollo económico, atracción de inversiones y creación de puestos de trabajo;

Que, de conformidad a lo establecido en el Artículo 108 inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades, es atribución del D.E. la promulgación de Ordenanzas;

Por ello,

### EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, D E C R E T A

**ARTICULO 1º: PROMULGUESE**, la Ordenanza Municipal Nº 23/2025, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el día 09 de abril de 2025, cuya copia, como anexo, forman parte del presente Decreto. -----

**ARTICULO 2º:** El presente decreto será refrendado por el Secretario de Gobierno Dr. Facundo Ariel Bochicchio -----

**ARTICULO 3º: COMUNIQUESE**, a quienes corresponda y dése al Registro Oficial. ----

**DECRETO Nº 0783**

r.a

Dr. Facundo Ariel Bochicchio  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Mar Chiquita

DR. WALTER WISCHNIVETSKY  
INTENDENTE MUNICIPAL  
Municipalidad de Mar Chiquita

## REGISTRO DE DECRETOS

### ORDENANZA

#### VISTO

La Ordenanza 100/93 que autoriza al D.E a ceder y/o transferir a título gratuito los bienes de dominio privado de la Municipalidad de Mar Chiquita identificados catastralmente como : Circunscripción II, Sección A, Chacra 45, Fracción I, Parcelas 7 a 15 y Fracción II, Parcelas 1 a 8, según plano No 69-2-1993." y mediante la cual se destinan dichos sectores a constituirse en Parques Industriales en observancia a las políticas de desarrollo industrial planificado del partido, y futuros agrupamientos.

#### CONSIDERANDO

Que cumplidos todos los plazos dispuestos en dicha ordenanza a fin de regularizar la situación dominial de dichos predios, como aquellos que puedan anexarse con el mismo fin, corresponde ahora crear los "Parques Industriales del Partido de Mar Chiquita" como herramientas para potenciar el desarrollo, la actividad y el empleo.;

Que el proyecto se ha dividido en dos, conforme la situación de los predios, siendo el predio denominado Sector Industrial Vidal el que se encuentra en estado de mayor avance y resultando indispensable iniciar la planificación ordenada del Predio denominado Sector Industrial Santa Clara; los que podrán ser desarrollados de manera conjunta o alternada, conforme la planificación que al respecto disponga el Departamento Ejecutivo.;

Que los Parques Industriales se realizará sobre los inmuebles identificados en el visto, ubicados sobre la Ruta Provincial 2; sobre los macizos mencionados que cuentan con una superficie total de 5has. 24as. 98cas. 21dm2. hectáreas (SIP VIDAL) y de 12 hectáreas (SANTA CLARA). Dichos predios se encuentran demarcados y con mensuras aprobadas por la autoridad competente;

Que el emplazamiento de los Parques Industriales, resultan una iniciativa estratégica que contribuirá al desarrollo económico, atracción de inversiones y creación de puestos de trabajo para el Partido de Mar Chiquita;

Que atento al especial régimen de dominio que regula este tipo de emprendimiento, alcanzado por el Código Civil, la Ley Provincial Nº 13.744, su reglamentación, y las Ordenanzas Municipales aplicables, corresponde dictar las normas que regulen el régimen al que estarán sometidas las parcelas, determinar los bienes y servicios públicos y privados



*Honorable Consejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

municipales, y establecer las pautas para la administración, uso y mantenimiento de los bienes de uso común;

Que se fijan también las reglas mínimas que contendrá el futuro Reglamento de Administración y Funcionamiento, y las normas regulatorias de la administración de las cosas comunes, en consonancia con los artículos 8º, 10º, 12º, 15º, subsiguientes y concordantes de la Ley Provincial de Parques Industriales y con el CCN en su artículo 2060 y contiguos;

Que corresponde instaurar distintos mecanismos de actuación para dotar al Departamento Ejecutivo de herramientas dinámicas tendientes a lograr la ocupación plena del Agrupamiento, regulando las condiciones de venta y estableciendo mecanismos de promoción para la transferencia de derechos sobre los bienes de la Municipalidad;

Que en tal sentido, se propone utilizar el fideicomiso público o mixto (público privado, por considerar la misma una herramienta adecuada que permitirá el mejor desarrollo de los Parques Industriales;

Que deberá el Departamento Ejecutivo, desarrollar el Parque conforme a la Planificación que se dicte, pudiendo optar por las figuras contractuales que mejor se adecuen al propósito perseguido. En este sentido, podrá desarrollar el parque en los dos Sectores que naturalmente cuenta y/o en aquellos sobre los cuáles se considere estratégica su ampliación y/o rezonificación; de modo diferenciado conforme lo considere más conveniente;

Que por Disposición Previa 2021-12-GDEBA-DPDIMPCEITGP de fecha 27/08/2021 y EX-2021-60903349- -APN-CPI#MDP de la Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial del Ministerio de Producción de la Provincia de Buenos Aires se aprobó el proyecto de Agrupamiento Industrial Vidal, quedando pendiente a la fecha la realización de las obras y/o conformación del Consejo de Administración que su administración requiere;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 24º; 25º; 27º incisos 1), 2), y 9); artículo 28º inc. 7); 55º; 56º y 159º de la Ley Orgánica Municipal.

**POR ELLO;**

## REGISTRO DE DECRETOS

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE SUS FALCULTADES  
SONCIONA CON FUERZA DE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ORDENANZA\_\_\_\_\_**

### TÍTULO I

#### CAPÍTULO I

#### CREACIÓN Y OBJETIVOS

**ARTÍCULO 1º:** La presente Ordenanza tiene por objetivos:

- 1) Desarrollar los Parques Industriales de Mar Chiquita
- 2) Promover la radicación de empresas industriales y de servicios, en el inmueble identificado en el Visto de la presente y/o aquellos que se desarrollen en el futuro;
- 3) Propender a aumentar la oferta y calidad de empleo para la población local.
- 4) Diseñar uno o más Parques Industriales de conformidad con la Ley 13.744.
- 5) Favorecer el crecimiento integral y armónico de la economía local y regional.
- 6) Incorporar y desarrollar un área de servicios anexa para el desarrollo conjunto del proyecto como centro de atracción socioeconómica.
- 7) Impulsar el desarrollo sustentable en un todo con la Ordenanza de Promoción.
- 8) Desarrollar e implantar políticas productivas
- 9) Atraer y promover inversiones privadas.
- 10) Utilizar los excedentes de utilidades que sean aportados al FONDO PARA LA PROMOCIÓN INDUSTRIAL Y EL DESARROLLO LOCAL destinado a invertir dentro del Distrito.

**ARTÍCULO 2º:** El SIP VIDAL conforme al proyecto que ha sido aprobado por Disposición previa mediante -2021-12-GDEBA-DPDIMPCEITGP (Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires), así como aquellas ampliaciones y/o incorporaciones futuras que se sometan al presente Fideicomiso de Parques Industriales de Mar Chiquita deberán estar catalogadas como viables previamente por parte de ADELMAR. \_\_\_\_\_

#### CAPÍTULO II



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

**DE LA LOCALIZACIÓN DE EMPRESAS**

**ARTÍCULO 3º:** Son prioritarias para la localización en el Agrupamiento Industrial aquellas empresas que se inscriban en el Registro habilitado por la Ordenanza de Promoción. ———

**ARTÍCULO 4º:** A efectos de la radicación los interesados dentro de los predios públicos, deberán presentar un Resumen Ejecutivo de su proyecto, el que será evaluado por el Departamento Ejecutivo en la forma y con los requisitos que se reglamenten, el que se ajustará a las pautas derivadas de los artículos 1º y 3º de la presente ordenanza Y los expresados en la ordenanza de promoción industrial, y las siguientes:

- 1) El incremento del producto bruto de la economía que pueda generar la producción de bienes o servicios de la empresa a radicarse.
- 2) La ocupación de mano de obra, preferentemente del Partido de Mar Chiquita.
- 3) La aplicación de tecnologías innovadoras y/o de punta.
- 4) La sustitución de productos o servicios que se importen.
- 5) La producción de bienes que constituyan insumos de industrias localizadas en la región, o la prestación de servicios de apoyo a las industrias localizadas en la zona.
- 6) La producción de menor impacto ambiental en los términos de la Ley Provincial Nº 11.459 y demás normativa aplicable. En este punto se ponderará la que menos residuos tengan que desechar, las que propendan al reciclado. -
- 7) Las que se avengan a participar en el desarrollo del Sector Industrial Planificado mediante aportes en dinero y/o especies debidamente valorizados y sopesados. —————

**CAPÍTULO III**

**OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO**

**ARTÍCULO 5º:** A efectos de la consecución de los objetivos descriptos en el artículo I de la presente ordenanza, el Departamento Ejecutivo deberá:

En el caso de parques Públicos:

## REGISTRO DE DECRETOS

- 1) Elaborar todos los documentos y efectuar todas las acciones necesarias para obtener la aprobación de los Agrupamientos Industriales en los términos del artículo 7º de la Ley Nº 13.744.
- 2) Determinar la planificación total de los desarrollos de Parques Industriales de Mar Chiquita, pudiendo hacerlos de manera conjunta, separada, alternativa, con o sin participación de privados en el proyecto.
- 3) Establecer las pautas para la formulación de los proyectos que deberán presentar las empresas interesadas en radicarse.
- 4) Impulsar un área dotada de las instalaciones, equipamiento e infraestructura comercial y de servicios, que facilite la operación eficiente de las industrias, constituya un entorno atractivo y posibilite el desarrollo del emprendimiento para transformarlo en una localización estratégica, dentro de las parcelas que surjan de la subdivisión del inmueble adquirido.
- 5) Firmar actas compromiso, cartas de intención, previo a la contratación. La suscripción de esta documentación será para verificar la solvencia y factibilidad de los compradores, proponentes u oferentes, previo al perfeccionamiento de una relación contractual. -
- 6) Conformar uno o varios Fideicomisos, actuando la Municipalidad de Mar Chiquita, como fiduciante. El Fiduciario podrá ser preferentemente un banco estatal ; deberá el Departamento Ejecutivo conformar un Consejo de Administración de los Parques Públicos de un mínimo de tres personas. El fideicomiso tendrá como objeto la manda que surge de la presente Ordenanza en un plazo máximo de treinta (30) años. A todo evento se establece que un eventual fideicomiso de administración deberá suscribirse con la Unidad de Negocios pertinente dependiente de un Banco público. Todos los aportes que se consigan previo a la constitución del fideicomiso, con fines al perfeccionamiento del Parques Industriales, serán transferidos al Fideicomiso en propiedad fiduciaria. El Departamento Ejecutivo, deberá aprobar el contrato constitutivo de Fideicomiso.
- 7) Vender, conceder, ceder, otorgar la tenencia precaria, o transferir derechos con los mecanismos de promoción que se establece en la presente y en la o las ordenanzas de promoción específicas, sobre las parcelas del dominio privado municipal que resulten de la subdivisión de las parcelas de origen y/o sobre aquellas que se incorporen al fondo fiduciario así como aquellas identificadas en el visto de la presente, en las condiciones establecidas en los artículos 3º; 27º; 30º y concordantes de la presente ordenanza y de conformidad con la



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

Ley Orgánica Municipal y normativa aplicable. Tales contrataciones se podrán realizar sobre las futuras parcelas, e ir desarrollando los Sectores Industriales Planificados de Mar Chiquita, hasta tanto el órgano Provincial pertinente perfeccione el plano de subdivisión y otorgue la aprobación definitiva mediante el respectivo Decreto.-

8) Administrar, por sí o por terceros, los espacios de dominio público y los de dominio privado municipal del predio, con excepción de las facultades que le correspondan al consorcio de copropietarios por aplicación de lo dispuesto en los artículos 10º de la Ley Nº 13.744, CCN y 18º de la presente Ordenanza.

9) Llevar a cabo acciones tendientes a promover las actividades y ventajas del emprendimiento.

10) Realizar por sí o a través de terceros el marketing del emprendimiento.

11) Realizar campañas para la captación de inversores, pudiendo participar, en ferias, congresos u otros del ramo.

12) Prestar asesoramiento a empresas públicas y/o privadas para la estructuración de ofertas de proyectos y procesos de inversión.

13) Prestar servicios comunes, por sí o por terceros, dentro del ámbito de su competencia.

14) Aprobar o rechazar, Cartas de Intención, las propuestas de desarrollo y los Planes de Inversiones que presenten las empresas a radicarse en el Agrupamiento Industrial.

15) Abrir las cuentas, que por esta ordenanza se autoriza, para cobrar, percibir, pagar y registrar todo otro movimiento presupuestario y/o financiero del Parques Industriales.-

16) Abrir un Registro Público de Inscripción de Interesados en la compra de tierra dentro de los Parques Industriales de Mar Chiquita.-

17) Reglamentar la presente Ordenanza.

En el -caso de Parques Privados:

En el caso que la tierra aportada al dominio fiduciario sea de privados, se creara un fideicomiso Publico-Privado, donde el ejecutivo podrá formar parte aportando la plusvalía emergente de la revalorización del predio sujeto a fiducia (ya sea en metros cuadrados de tierras o en los valores que se acuerden a tal fin). \_\_\_\_\_

#### **CAPÍTULO IV**

## REGISTRO DE DECRETOS

### RÉGIMEN DE DOMINIO

**ARTÍCULO 6º.-** El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren el Parques Industriales se registrá por el Código Civil, sus leyes complementarias, la Ley provincial Nº 13.744, complementarias, su reglamentación, la presente Ordenanza y el Reglamento de Administración y Funcionamiento dispuesto por la presente hasta su aprobación definitiva por parte del órgano de aplicación. \_\_\_\_\_

### DE LOS BIENES DEL DOMINIO MUNICIPAL

#### DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 7º.-** Serán bienes del dominio público las calles internas, espacios circulatorios y demás que determine la reglamentación de la Ley Nº 13.744 y que surjan de la subdivisión. Cabe destacar que las calles interiores del Parques Industriales, no obstante ser de propiedad del municipio, no son bienes afectados al uso público, sino que son bienes de uso común del consorcio. \_\_\_\_\_

#### DEL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 8º:** Serán bienes del dominio privado Municipal:

- 1) Las parcelas producto de la subdivisión de las Parcelas involucradas; que no se hubieren vendido.
- 2) Los bienes y servicios de uso común, los reservados por la Municipalidad para el cumplimiento de sus fines, en los términos del artículo 20º de la Ley Nº 13.744 y las reservas para localización de equipamiento comunitario que correspondiere por aplicación del artículo 56º del Decreto ley Nº 8912/77. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 9º:** La explotación y utilización de los bienes municipales se realizará con cargo a los titulares de las parcelas conforme con lo normado en el artículo 20º de la Ley Nº 13.744.

#### DE LOS BIENES DEL DOMINIO PRIVADO

**ARTÍCULO 10º:** Serán parcelas de propiedad privada las que resulten de la aprobación del plano de mensura y subdivisión aprobado por el Ministerio de Infraestructura – Dirección



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires - y la autoridad de aplicación de la Ley Nº 13.744, cuya titularidad dominial pueda ser transferida por la Municipalidad de Mar Chiquita y no estén destinadas a usos comunes o servicios comunes. Asimismo, lo serán también las unificaciones y subdivisiones que se efectúen en el futuro sobre las fracciones originales que realicen los particulares, conforme a la normativa legal vigente. -----

**ARTÍCULO 11º:** Los bienes y servicios que hubieren sido contruidos e implementados por uno o más propietarios dentro de las parcelas para satisfacer demandas específicas, tales como desagües industriales, estacionamiento, iluminaciones complementarias y demás instalaciones serán de su exclusiva propiedad.

La propiedad de las redes de servicios públicos prestados por terceros, se regirá por los contratos de concesión y demás normativa aplicable. -----

**DERECHOS, OBLIGACIONES, RESTRICCIONES AL DOMINIO Y CARGAS**

**ARTÍCULO 12º:** Cada propietario ejercerá plenos derechos sobre la o las parcelas que ocupe legalmente y sobre sus bienes y servicios privados, de acuerdo a lo que dispongan las normas en vigencia sean éstas nacionales, provinciales o municipales, las condiciones impuestas en el momento de la compra, las restricciones al uso que le comprendan y lo que disponga el Reglamento de Administración, Construcción y Funcionamiento (antes y/o durante su aprobación por parte del órgano de aplicación).

En consecuencia, los propietarios de estos bienes y servicios podrán autorizar su uso a otras personas integrantes del Agrupamiento con base en algún título jurídico legítimo – tales como propietarios, arrendatarios, comodatarios, concesionarios o simples tenedores de parcelas, concesionarios de servicios comunes – a través del vínculo contractual, oneroso o gratuito, que consideren pertinente. -----

**ARTÍCULO 13º:** La disposición o gravamen con derechos reales por parte de los propietarios sobre sus bienes, en ningún caso podrán afectar las áreas, parcelas, bienes y servicios o instalaciones de uso común o afectado a fines públicos. Cada propietario deberá mantener a su exclusivo costo, la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de sus edificios, cuidando sus propias áreas parqueadas y la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones. Deberá además mantener por su cuenta sus veredas, como asimismo

## REGISTRO DE DECRETOS

solventar las cargas que devengan de bienes y servicios externos a su propiedad. Los propietarios de terrenos baldíos deberán efectuar su correspondiente mantenimiento. ----

### TRANSFERENCIA PRIVADA

**ARTÍCULO 14º:** En caso de venta y/o transferencia de establecimientos industriales dentro del plazo de 5 años posteriores a la aprobación de la presente, el propietario quedará obligado a notificar al Departamento Ejecutivo y Consejo de Administración, adjuntando información sobre el nombre o razón social del adquirente, domicilio legal y actividad industrial a desarrollar. -----

**ARTÍCULO 15º:** Para la ejecución de cualquier negocio jurídico que transfiera la tenencia, uso o goce sobre la parcela o parte de ella, que no sea a título de dueño, el cedente deberá notificar al Departamento Ejecutivo, y poner en conocimiento del explotador del predio, del Reglamento de Administración Construcción y Funcionamiento. Los beneficiarios de estos contratos en ningún caso podrán alegar desconocimiento de la presente Ordenanza y del Reglamento de Administración y Funcionamiento. Los propietarios y los titulares de los derechos cedidos por alguna de las formas enumeradas en el presente artículo serán solidariamente responsables por el pago de los gastos de mantenimiento y servicios de uso común, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados entre las partes. -----

### CAPÍTULO V

#### DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO. -

**ARTÍCULO 16º:** El Departamento Ejecutivo local deberá proyectar el Reglamento de Administración, Construcción y Funcionamiento en un todo con lo dispuesto por el CCN para presentar ante la autoridad de aplicación de la Ley Nº 13.744, el que deberá contener las especificaciones mínimas contempladas en el artículo 8º de la ley citada, atendiendo a lo dispuesto en la presente ordenanza; particularmente en lo referente a tipos de asambleas, convocatoria, funcionamiento, quórum, asistencia, representación y demás aspectos que el Departamento Ejecutivo considere conveniente. -----



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

**ARTÍCULO 17º:** Quedan obligados en forma irrenunciable al cumplimiento del Reglamento todos los propietarios, arrendatarios, y/o usuarios de los predios por cualquier título y la Municipalidad de Mar Chiquita, promotora del agrupamiento industrial antes, durante y después de su aprobación definitiva por parte del órgano de aplicación. —————

**CAPÍTULO VI**

**DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COSAS COMUNES**

**ARTÍCULO 18º:** La administración de los bienes e intereses comunes de los titulares dominiales de las parcelas industriales estará a cargo de un consorcio de copropietarios con carácter de Ente Administrador sin fines de lucro conforme con lo especificado en el artículo 10º de la Ley Nº 13.744, su reglamentación y las normas que en el futuro la reemplacen. —

**ARTÍCULO 19º:** EL Consorcio de Copropietarios estará integrado por los siguientes órganos:

- 1) Asamblea de copropietarios.
- 2) Consejo de Administración.
- 3) Administrador.

**REPRESENTACIÓN**

**ARTÍCULO 20º:** Cada propietario de parcela tendrá participación en la administración y funcionamiento del Agrupamiento Industrial, en relación con el porcentaje resultante del cociente entre la superficie de cada una de las parcelas industriales y la suma de la totalidad de las parcelas industriales, aplicándose el mismo porcentaje para la determinación de la cuota parte con la que cada propietario participará de los gastos de mantenimiento, equipamiento y conservación, ordinarios o extraordinarios. —————

**ASAMBLEA**

**ARTÍCULO 21º:** La Asamblea de copropietarios estará constituida por todos los titulares de dominio de las parcelas industriales integrantes del Agrupamiento. La misma requerirá un quórum de funcionamiento de la mitad más uno de sus integrantes. Sus decisiones se adoptarán por mayoría simple. —————

## **REGISTRO DE DECRETOS**

**ARTÍCULO 22º:** Los que ocupen una parcela por cualquiera de las formas previstas en el artículo 15º de la presente no tendrán voto en las Asambleas de Copropietarios y su participación en la misma se regirá por lo que determine el Reglamento de Administración y Funcionamiento. El nudo propietario conservará todos los derechos y obligaciones con la Municipalidad, el Administrador y la Asamblea, así como el ejercicio de todos los derechos, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados entre las partes. \_\_\_\_\_

### **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO PARA PARQUES PUBLICOS**

**ARTÍCULO 23º:** El Consejo de Administración estará conformado por seis miembros titulares e igual cantidad de suplentes. Cuatro serán elegidos por la Asamblea de Copropietarios y representarán a los propietarios y dos en representación del Municipio designados por el Departamento Ejecutivo, con el objeto de asistir y mantener las políticas de la comuna para el desarrollo del Agrupamiento y futuras ampliaciones. Uno de los miembros designado por el Departamento Ejecutivo, presidirá el Consejo de Administración, y entre otras tendrá como función la de convocar al Consejo, Convocar a las Asambleas. Presidir el Consejo y la Asamblea y desempatar en caso de igualdad en la votación.

Una vez enajenada la totalidad de las parcelas industriales, la Municipalidad en su carácter de Promotora – en los términos de lo normado por el artículo 10º de la ley Nº 13.744 - permanecerá representada en el Consejo de Administración. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 24º:** Mientras la Municipalidad conserve el diez por ciento (10 %) de las superficies industriales, tendrá derecho de veto de las resoluciones que adopte el Consejo de Administración y/o la Asamblea de Copropietarios. \_\_\_\_\_

### **ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO 25º:** El Administrador será el encargado de ejecutar las tareas del Consejo y de cumplimentar las instrucciones específicas que éste le imponga, actuando en todos los casos por autoridad delegada del mismo. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 26º:** Podrá designarse Administrador a uno de los propietarios o a una persona contratada al efecto. Durante los primeros 3 (tres) años, contados a partir del acto administrativo de reconocimiento del Agrupamiento Industrial por parte del Poder Ejecutivo



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

Provincial - o mientras la Municipalidad conserve el veinticinco por ciento (25%) de las superficies industriales - el Administrador será designado por el Departamento Ejecutivo. -

## **TÍTULO II**

### **CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN**

#### **CAPÍTULO I**

##### **EN VENTA**

**ARTÍCULO 27º:** El precio de venta de las parcelas correspondientes a los predios públicos, será establecido mediante los valores que fije la comisión de tasación municipal el cual se notificará al Poder Ejecutivo para su conformidad, la que deberá actualizarse como mínimo una vez al año, o antes si se realizaren construcciones, mejoras o cualquier tipo de obras en el Agrupamiento que pudieren modificar su valor.

Para el caso de venta de parcelas en las que existieren construcciones, al precio de venta determinado por los mecanismos previstos anteriormente, deberá adicionársele el valor de las mejoras.

A fin de desarrollar el Parque se podrá determinar la venta a precios promocionales, debiendo garantizarse la venta de la cantidad de tierra necesaria que cumplimente la función del desarrollo de la infraestructura de cada uno de los sectores. En estos casos se deberá comunicar tal decisión a los inscriptos en el Registro Público de Inscripción de Interesados. -----

**ARTÍCULO 28º:** La venta de parcelas que formen parte del dominio privado municipal podrá realizarse al contado, a plazos o por todo otro mecanismo legal que se determine por el Departamento Ejecutivo. -----

**ARTÍCULO 29º:** La posesión no se podrá otorgar antes de que:

- 1) El adquirente haya cancelado al menos el 20% del precio de venta.
- 2) El proyecto de inversión presentado por la empresa haya sido aprobado.

En caso de encontrarse en posesión del predio con anterioridad al presente dicho poseedor a título gratuito u oneroso deberá someterse a las disposiciones del presente aportando sus derechos en las formas y condiciones que determine el Ejecutivo. -----

## REGISTRO DE DECRETOS

### CAPÍTULO II

#### TÍTULO IV.- FIDEICOMISO.-

**ARTÍCULO 30º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo, a suscribir uno o varios contratos de fideicomisos y sus respectivas adendas para la Administración de los Parques Industriales; o de desarrollo socio urbano dentro del plan de ordenamiento territorial. Se autoriza por este medio a realizar las modificaciones presupuestarias que requiera la afectación de los fondos a los fines de la administración del fideicomiso estableciéndose en el mismo plazo de inicio y finalización pautados "PARQUES INDUSTRIALES MAR CHIQUITA" o aquellos que DE disponga en cada caso. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 31º:** Los fondos del Fideicomiso que correspondan a la realización de los bienes de dominio privado municipal, serán afectados íntegra y exclusivamente al FONIDE (Creado mediante la ordenanza de promoción industrial) y utilizados para el desarrollo de las obras de infraestructura, obtención de documentación, prestación de servicios y compra de bienes de capital afectados a la concreción de los Parques Industriales y/o los fines dispuestos en la creación del mismo. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 32º:** El Departamento Ejecutivo afectará como "Bienes Fideicomitados" del contrato, los inmuebles identificados en el artículo 1 pertenecientes a los Sectores Industriales de Vidal y Santa Clara. El traspaso dominial del mismo se realizará una vez obtenida la Disposición Previa de los Parques Industriales, por parte de la Autoridad Provincial. Asimismo, integrarán el patrimonio del Fideicomiso, todos los fondos que el Municipio transfiera al mismo. Los bienes recibidos como donación, los aportes de capital realizados por las empresas que lo conformen, El producido de la venta de las tierras, los intereses los activos financieros y sus frutos, aportes de terceros en virtud de convenios de colaboración, cartas de intención o de cooperación. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 33º:** El fideicomiso será público y/o Público Privado según se defina en su contrato respectivo. El Municipio será el fiduciante y actuará representado por un Consejo de Administración, en carácter de representante del Fiduciante. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 34º:** El Consejo de Administración del Fideicomiso "PARQUES INDUSTRIALES MAR CHIQUITA", estará compuesto por tres integrantes, remunerados con un importe equivalente a un Secretario del Departamento Ejecutivo. Todos los gastos que deba afrontar



*Honorable Consejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

el Fideicomiso para su funcionamiento, incluida la organización y actividades del Consejo de Administración, serán solventados por el Fiduciario. Se establece de manera enunciativa que las atribuciones del Consejo de Administración del Fideicomiso, atender a las instrucciones del fiduciante y llevarlas adelante, realizar todas las contrataciones con terceros, convenir los controles y auditorías necesarias para la revisión de la marcha del Fideicomiso debiendo de manera periódica presentar la planificación, propuestas, presupuestos y las rendiciones de cuentas que permitan al fiduciante llevar el debido control del desarrollo del Parques Industriales. Se establece de manera enunciativa como atribuciones del Fiduciario, financiarse para llevar adelante su cometido para lo cual se le autoriza a contraer deudas, realizar acuerdos con particulares, Cámaras de comerciantes, empresarios u otros, empresas, Estados Nacional o provincial. El fiduciario podrá contratar por cuenta y orden del Consejo de Administración, conforme lo reglamente el respectivo contrato de constitución del fideicomiso, para llevar adelante todas las acciones tendientes al perfeccionamiento del Parques Industriales. El fiduciario estará facultado para otorgar concesiones temporarias, condicionales o irrevocables y finalmente para transferir el dominio a los compradores de espacios privados del Parques Industriales. —————

**ARTÍCULO 35º:** El fiduciario podrá ser seleccionado de un Banco Público y/o en su defecto quien acredite las condiciones y/o el expertise necesario. —————

**ARTÍCULO 36º:** El Consejo de Administración de los parques públicos, deberá en un período semestral transferir los excedentes de las operaciones realizadas, luego de cubiertos todos los gastos del fideicomiso. Se establece que todos los bienes quedarán a favor del fiduciante originante una vez culminado el contrato de fideicomiso. —————

#### **TITULO IV**

##### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTÍCULO 37º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las adecuaciones de las partidas correspondientes en el Presupuesto de Gastos y cálculo de recursos de la Municipalidad pudiendo emplear los fondos generados mediante la ordenanza a efectos de dar cumplimiento a la presente Ordenanza. —————

**ARTÍCULO 38º:** Hasta tanto se apruebe el plano de subdivisión y el Poder Ejecutivo Provincial emita el o los decretos a que se refiere el artículo 9º de la Ley Nº 13.744, el

## REGISTRO DE DECRETOS

Departamento Ejecutivo mediante su Consejo de Administración designado podrá suscribir acuerdos de regularización con aquellos poseedores de convenios a título gratuito u oneroso así como con interesados en radicarse en las parcelas actualmente delimitadas o que se delimiten en un futuro todo tipo de Cartas de Intención, Manifestaciones de Interés y/u otros documentos que exterioricen la voluntad de las partes de constituir derechos sobre las futuras parcelas, teniendo como base los planos presentados a las autoridades provinciales y sujetándolos a la condición de que los mismos sean aprobados, que el decreto sea emitido, liberando al Municipio de toda responsabilidad si las condiciones no se cumplieren. -----

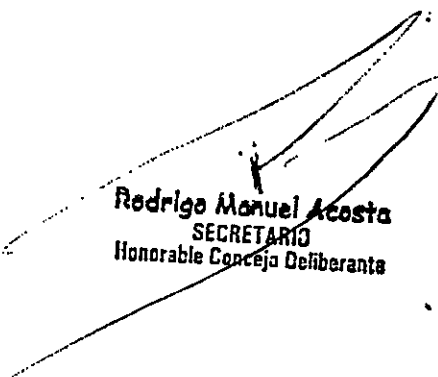
**ARTÍCULO 39º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo, a otro modo de enajenación o transferencia del inmueble, como así también a constituir fianzas reales o personales, y suscribir todo tipo de acuerdos o contratos para desarrollar los Agrupamientos Industriales o Desarrollo Social Urbano. -----

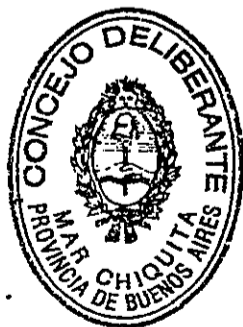
**ARTÍCULO 40º:** Hasta tanto se apruebe de manera definitiva el Parques Industriales Mar Chiquita, la presente Ordenanza será de aplicación en un todo para las etapas preliminares, en particular mientras los predios se encuentren en su etapa de Sectores Industriales Planificados. -----

**ARTÍCULO 41º:** COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo, regístrese y publíquese. -----

### ORDENANZA N° 023

Dada en el recinto del Honorable Concejo Deliberante a los 9 días del mes de abril del año 2025.-

  
**Rodrigo Manuel Acosta**  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante



  
**Guillermo C. Minnucci**  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante