



ORDENANZA Nº 11730

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Art. 1º: Objeto y Denominación. Dispónese que el distrito creado por la Ordenanza Nº 11.062 se afectará al presente régimen de reubicación y radicación de emprendimientos productivos y quedará identificado bajo la denominación “Los Polígonos”.

Art. 2º: Determinación e identificación de los terrenos. La superficie referida en el artículo precedente comprende los terrenos que en su mayor fracción, propiedad del municipio e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble y registrada al Tomo 2 Par, Folio 951, Nº 2250 (año 1895) y al Tomo 231 Par, Folio 2087, Nº 56.466 (año 1965), se encuentran individualizadas con las partidas Impuesto Inmobiliario Nº 10-11-06- 133811/0000 Plano de Mensura y Subdivisión inscripto en el Departamento Topográfico de la Dirección Provincial de Catastro el 6 de Julio de 1978 confeccionado por el Agrimensor Juan S. Godoy al Nº 86.856, Nº 10-11-06- 0133812/0000 Plano de Mensura y Subdivisión inscripto en el Departamento Topográfico de la Dirección Provincial de Catastro el 28 de Septiembre de 1981 confeccionado por el Ing. Agrimensor Roberto O. Adobato al Nº 97.257, Nº 10- 11-06-133813/0002 remanente de mensura, Nº 10-11-06-133813/0004 Plano de Mensura y Subdivisión Nº 136.904 año 2004 de la Dirección Provincial de Vialidad, Nº 10-11-06-133789/0906 Plano de Mensura y Subdivisión Nº 136.905 y Nº 10-11-06-0133789/0908 incluyendo únicamente la extensión identificada como lote B en el plano Anexo a la Ordenanza Nº 10.872.



ORDENANZA Nº 11730

Art.3º: Autorizaciones. Para el cumplimiento del objeto de la presente, se autoriza al D.E.M. a:

- a) Efectuar las desafectaciones de dominio público que fueren necesarias sobre los terrenos previstos en el art. 2 de la presente.
- b) Subdividir y/o unificar y urbanizar los inmuebles indicados en el artículo 2 para su posterior registración e individualización catastral.
- c) Realizar la venta de los terrenos descriptos en los artículos precedentes, según el precio establecido en los artículos 9 y ss. del ANEXO 3 de la presente. Las parcelas resultantes del procedimiento de subdivisión y/o unificación referido en el inciso anterior, serán sometidas al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) con el Reglamento de Copropiedad y Administración del ANEXO 6 de la presente.

Los adquirentes deberán cumplir con las obligaciones impuestas por esta ordenanza, sus concordantes y subsiguientes, así como por lo dispuesto en la reglamentación a dictarse por el D.E.M. para los terrenos denominados “Los Polígonos”.

Art. 4º: Autoridad de aplicación. La promoción, ejecución y desarrollo de los terrenos denominados “Los Polígonos” estará a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal, designándose a la Secretaría de Producción como autoridad de aplicación, a los efectos de la asunción de las gestiones y otorgamiento de los actos necesarios para el desempeño de estas funciones.

Art. 5º: Comisión Consultiva. Para la Adjudicación de Parcelas del Distrito Industrial “Los Polígonos” se establece una comisión consultiva que



ORDENANZA Nº 11730

deberá emitir un dictamen, el que tendrá carácter no vinculante, sobre las decisiones de aprobación o desestimación de los proyectos que adopte la Autoridad de Aplicación en el marco de lo previsto en el Art. 6º del Anexo 3 que forma parte de la presente norma.

La misma estará integrada por un representante de la Subsecretaría de Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Social y un representante de la Dirección del Programa Trabajo y Empleo. Asimismo se invitará a participar de la Comisión a dos representantes de la Unión Industrial de Santa Fe, un representante por la Universidad Nacional del Litoral, un representante de la Universidad Católica de Santa Fe y un representante de la Universidad Tecnológica Nacional Regional Santa Fe.

La Autoridad de Aplicación deberá reglamentar el plazo y las formas en que deberá emitirse el dictamen al que alude el párrafo precedente

Art. 6: Anexos. Apruébense los Anexos adjuntos a la presente Ordenanza y que forman parte de ella, correspondientes a las normas que regularán el procedimiento de presentación de proyectos de radicación, como así también los aspectos técnicos, jurídicos y funcionales del Distrito Industrial “Los Polígonos”:

a) ANEXO 1:

a) Proyecto de plano de subdivisión y mensura del Distrito, cuyas trazas y superficies consignadas se considerarán indicativas y sujetas a mensura.

b) Macizos, Caracterización y sugerencias de usos.

b) ANEXO 2: Normas de Edificación para el Distrito Industrial “Los Polígonos”.



ORDENANZA Nº 11730

- c) ANEXO 3: Procedimiento de presentación de proyectos para aprobación por la autoridad de aplicación.
- d) ANEXO 4: Formularios procedimiento de aprobación de proyectos de radicación.
- e) ANEXO 5: Modelo de Boleto de Compraventa.
- f) ANEXO 6: Reglamento de Copropiedad y Administración del Distrito Industrial “Los Polígonos”.

Art. 7º: Actividades admitidas. Determinase como establecimientos aptos a los fines de la radicación en los terrenos denominados “Los Polígonos”, aquellos que tengan por objeto una actividad consistente en la transformación física, química o fisicoquímica en su forma o esencia de materia prima en un nuevo producto, el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de productos acabados o semiacabados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales exceptuando la producción primaria, todo ello ejecutado a través de un proceso inducido mediante la aplicación de técnicas de producción uniforme, la utilización de maquinarias o equipos y la repetición de operaciones o procesos unitarios llevados a cabo en instalaciones fijas, como también aquellas cuyas actividades consistan en la transformación de materias primas o consumo de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, en energía eléctrica.

Quedan incluidas del Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU) las actividades cuya nomenclatura se detallan a continuación:

- a) Elaboración de productos Alimenticios y Bebidas, desde la 151111 hasta 155490, excepto 155110 (destilación de alcohol etílico) 155210



ORDENANZA Nº **11730**

(elaboración de vinos), 155290 (elaboración de sidras y otras bebidas alcohólicas fermentadas a partir de frutas).

- b) Fabricación de hilados y tejidos, acabado de productos textiles, desde la 171112 hasta 173090.
- c) Confección de prendas de vestir, terminación y teñido de pieles, desde 181110 hasta 182009.
- d) Curtido y terminación de cueros, fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzados y sus partes, desde 191200 hasta 192030.
- e) Aserrado y cepillado de madera, Fabricación de productos de madera y corcho, excepto muebles. Fabricación de artículos de paja y materiales trenzables, desde 201000 hasta 202909 - De la posición 202100, solo se incluye la fabricación de madera terciada y machimbre.
- f) Fabricación de papel y productos de papel, desde 210102 hasta 210990.
- g) Edición, Impresión; Reproducción de Grabaciones, desde 221100 hasta 223000.
- h) Fabricación de sustancias y productos químicos, desde 241130 hasta 243000 excluidas las posiciones 241200 (Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno) y 241301(Fabricación de resinas y cauchos sintéticos).
- i) Fabricación de productos de caucho, plástico, desde 251110 hasta 252090.
- j) Fabricación de vidrios y productos de vidrios, desde 261010 hasta 261099.



ORDENANZA Nº 11730

- k) Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.p., desde 269110 hasta 269990, excluidas las posiciones 269410(Elaboración de cemento), 269421(Elaboración de yeso), 269422 (Elaboración de cal).
- l) Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos, la posiciones 272010, en lo que refiere a la elaboración de productos semielaborados de aluminio y la posición 272090, en lo que refiere a la elaboración de productos semielaborados de metales no ferrosos.
- m) Fundición de metales, desde 273100 hasta 273200.
- n) Fabricación de productos metálicos para usos estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor, desde 281101 hasta 281300.
- o) Fabricación de productos elaborados de metal n.c.p.; servicios de trabajo de metales, desde 289100 hasta 289999.
- p) Fabricación de máquinas de uso general, Fabricación de máquinas de uso especial, Fabricación de aparatos de uso doméstico n.c.p., desde 291100 hasta 293099, excluida 292700 (Fabricación de armas y municiones).
- q) Fabricación de máquinas de oficinas, contabilidad e informática; motores, generadores y transformadores eléctricos; aparatos de distribución y control de energía; hilos y cables; acumuladores, pilas y baterías; lámparas eléctricas y equipos de iluminación; equipo eléctrico n.c.p.; de tubos, válvulas y otros componentes electrónicos; transmisores de radio y televisión y de aparatos de telefonía y telegrafía con hilos; receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video y productos conexos,



ORDENANZA Nº 11730

desde 300000 hasta 323000. De la posición 315000 solo se admitirá la fabricación de letreros luminosos.

- r) Fabricación de aparatos e instrumentos médicos y de aparatos de medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines; ópticos y equipos fotográfico, de relojes de precisión y relojes, desde 331100 a 333000.
- s) Fabricación de carrocerías para automotores, de remolques y semirremolques; de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores y sus motores, desde 342000 hasta 343000.
- t) Fabricación de equipos de transporte ncp, desde 359200 a 359900.
- u) Fabricación de muebles y colchones; industria manufacturera ncp, desde 361010 hasta 369999.
- v) Generación, transporte y distribución de energía eléctrica, la posición 401110 y desde 401109 hasta 401300.
- w) Suministro de vapor y agua caliente; captación, depuración y distribución de agua, desde 403000 hasta 410020.

El D.E.M. podrá aceptar solicitudes no contempladas, mientras sean compatibles con la legislación vigente en materia de Higiene, Seguridad y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe y exista un estudio de impacto ambiental que de factibilidad a la instalación de la unidad productiva respectiva en los terreno a que alude el art. 2 de la presente.

Art. 8º: Áreas de Servicios y Cargas. Autorízase la instalación de un área de servicios tales como expendio de combustible y lubricantes, transporte público de pasajeros, zona de descanso y aseo, servicios gastronómicos entre otros para el transporte con accesos independientes.

Establécese un área de manejo de cargas dentro de los terrenos denominados “Los Polígonos”, como área acotada para la prestación de



ORDENANZA Nº 11730

servicios específicamente logísticos. Esta última no podrá ubicarse en los Macizos I, II, III y X del Anexo que forma parte de la presente.

Art. 9º: Actividades prohibidas. Prohíbese dentro de los terrenos denominados “Los Polígonos”, la radicación de establecimientos industriales dedicados a las actividades indicadas a continuación:

- a) Fabricación de explosivos o artículos de pirotecnia.
- b) Fraccionamiento, distribución y/o depósito de gas envasado.
- c) Fabricación o manipulación de productos cuya peligrosidad no pueda ser solucionada con medidas de seguridad acordes a las posibilidades del medio.
- d) Fábricas de pasta celulosa (pasteras).
- e) Industrias de cueros o procesos denominados de curtiembres.

Art. 10: Normativa aplicable. Los establecimientos a radicarse en los terrenos denominados “Los Polígonos, deberán cumplir con la totalidad de la normativa vigente en materia de Higiene, Seguridad Industrial, Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe y la específica de su actividad, sea de orden nacional, provincial o municipal.

La responsabilidad del tratamiento adecuado y la disposición final de los residuos industriales será responsabilidad exclusiva del establecimiento industrial generador de los mismos conforme la Ley de Gestión Integral de Residuos Industriales y de Actividades de Servicios Nº 25.612.

Art. 11º: Obras en sectores de uso común. A los efectos ejecutar las obras referidas a los sectores de uso comunes, el D.E.M. habilitará los



ORDENANZA Nº 11730

mecanismos pertinentes establecidos en las Ordenanzas Nº 10.383 y Nº 11.527.

Art. 12: Partida de Desarrollo Industrial Los Polígonos. Lo recaudado en concepto de venta de parcelas de los distintos Macizos del Distrito Industrial Los Polígonos, multas económicas a los parcelarios, venta de carátulas de legajos para presentación de proyectos, y todo otro concepto relativo a la función que deba desarrollar la autoridad de aplicación, formará parte de una partida especial que llevará el nombre de Desarrollo del Distrito Industrial Los Polígonos, y tendrá como objeto llevar adelante las obras de infraestructura necesarias para el funcionamiento del mismo y su entorno. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá concluir las obras de infraestructura relativas a agua corriente, energía eléctrica, gas natural, cloacas, desagües y todas las obras en sectores comunes dentro de los 180 (ciento ochenta) días posteriores a la firma del primer boleto de compraventa de las parcelas mencionadas en la presente.

Art. 13: Orden de prioridad. A los fines de la venta de los terrenos denominados "Los polígonos", se disponen como prioritarios por razones de orden público, y en el orden de prelación enunciado, los siguientes tópicos:

- a) Proyectos de relocalización de establecimientos industriales que se encuentren funcionando bajo la figura de uso no conforme en el ejido municipal.
- b) Proyectos presentados por el o los propietarios de aquellos establecimientos industriales radicados en el ejido municipal que



ORDENANZA Nº 11730

cuenten con denuncias, multas y/o sanciones por infracciones a la normativa vigente en materia ambiental, urbanística, u otras, realizadas o aplicadas con antigüedad de más de seis (6) meses a la fecha de entrada en vigencia de la presente norma.

c) Proyectos cuyos parámetros no excedan los siguientes:

- c.1 Superficie Total 15.000 m²
- c.2 Consumo de gas 250 m³ /h
- c.3 Consumo de energía eléctrica 150 Kw/h
- c.4 Agua Potable 10 m³ /h

d) Proyecto de radicación de una planta industrial de propiedad compartida presentado por un conjunto de interesados que acrediten ventajas competitivas derivadas de un proyecto único.

e) Proyectos que sean complementarios de otros a radicarse en los terrenos a los que alude el Art. 2º de la presente norma, o que por su actividad integren el proceso productivo de otros establecimiento a radicarse en el mismo lugar, ya sea de bienes finales, intermedios o insumos industriales

Art. 14º: Beneficios promocionales. Modifícase el inciso i) del artículo 25 de la Ordenanza Impositiva Anual el que quedará redactado de la siguiente manera:

“i) Los inmuebles ubicados en los distritos identificados en el Reglamento de Zonificación como I (industria) en la zona noroeste de la ciudad a que refieren los artículos 2º y 3º de la Ordenanza Nº 11.062, a computar desde la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio y de acuerdo a la siguiente graduación:

1. Durante los primeros 60 meses: el 50%.



ORDENANZA N° 11730

2. Del 61° al 120° mes: el 30 %.
3. A partir del 121° mes: el 10%.”

Art. 15°: Modifícase el artículo 48 (Industria. Dedución especial), de la Ordenanza Impositiva Anual el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 48°:** Los contribuyentes encuadrados en los alcances del artículo 41 de la presente podrán deducir del derecho que les corresponda tributar los siguientes conceptos:

- a) Las sumas efectivamente invertidas como consecuencia de su participación en ferias, exposiciones, ruedas de negocios, misiones comerciales, tanto nacionales como internacionales, como así también por su participación en misiones comerciales inversas de carácter local, regional, provincial o nacional.
- b) Las sumas efectivamente invertidas en el diseño, construcción, montaje y puesta en marcha de la planta sede de la actividad industrial, de parte de los establecimientos industriales ubicados en el Distrito I (Industria) en la zona noroeste de la ciudad a que se refiere la Ordenanza N° 11.062, en sus artículos 2° y 3°.

En el caso del inciso a), y cuando la participación sea en ferias, exposiciones, ruedas de negocios, locales, provinciales y nacionales y/o misiones comerciales inversas, la deducción prevista no podrá superar la suma de \$ 5.000 (pesos cinco mil pesos) por todo concepto y en conjunto, por empresa, por período fiscal anual. Cuando la participación sea en ferias, exposiciones, ruedas de negocios y misiones comerciales en el extranjero, la deducción prevista no podrá superar la suma de \$ 10.000 (pesos diez mil pesos) por todo concepto



ORDENANZA Nº 11730

y en conjunto, por empresa, por período fiscal anual. En ningún caso, los contribuyentes podrán acceder a la deducción prevista en este inciso, por más de cinco (5) períodos fiscales, sean consecutivos o no.

En el caso del inciso b), la deducción prevista no podrá superar por todo concepto y en conjunto el importe \$ 50.000 (pesos cincuenta mil) por empresa.

Los contribuyentes podrán acceder en forma conjunta a las deducciones prevista en los incisos a) y b) del presente artículo, sólo cuando se tratase de los contribuyentes encuadrados en los alcances del artículo 41 de la presente, que radiquen su única planta industrial en la zona a que refiere la Ordenanza Nº 11.062, en sus artículos 2 y 3.

El Departamento Ejecutivo Municipal, cuando las circunstancias así lo aconsejen, podrá incrementar el monto máximo susceptible de ser deducido por el inciso a) del presente.”

Art. 16º: Incorpórase como inciso g) del artículo 93 de la Ordenanza Impositiva Anual (Exenciones - Derecho de Edificación) el siguiente:

“g) Los establecimientos industriales, de servicios complementarios y/o accesorios de la actividad radicados en el Distrito I (Industria) en la zona noroeste de la ciudad a que refieren los artículos 2 y 3 de la Ordenanza Nº 11.062.”

Art. 17º: Incorpórase al final del artículo 104 de la Ordenanza Impositiva Anual el siguiente:

“Asimismo se considerarán exentos los establecimientos industriales, de servicios complementarios y/o accesorios de la actividad, radicados en el Distrito I (Industria) en la zona noroeste de la ciudad a que refieren los



ORDENANZA Nº 11730

artículos 2 y 3 de la Ordenanza Nº 11.062, por la propaganda que efectúen de su propia marca comercial y/o productos, en la cual se aluda a la situación de radicación en el Distrito Industrial “Los Polígonos”.

Art.18º: Requisitos para el otorgamiento de la escritura traslativa de

dominio. Será requisito para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, que el adquirente de la parcela no presente deuda existente por los compromisos de pago asumidos en el boleto de compraventa suscripto con la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz, así como no corresponder ningún incumplimiento en los términos de las obligaciones impuestas por el artículo 11 inciso c) del ANEXO 3 de la presente.

En las escrituras constará con carácter de orden público el texto íntegro de la cláusula DÉCIMA CUARTA del ANEXO 5 de la presente y su otorgamiento será gestionado a través de la Escribanía Municipal.

Los gastos de escrituración estarán a cargo de la parte adquirente.

Art. 19º: Sanciones. La autoridad de aplicación tendrá amplias facultades para

verificar y evaluar el cumplimiento de las obligaciones de los adquirentes que deriven de la presente ordenanza, sin perjuicio de las que al efecto pueda imponer el Consorcio de Copropietarios, pudiendo aplicar las siguientes sanciones:

a) En caso de incumplimiento de los parámetros establecidos por la reglamentación del Distrito Industrial “Los Polígonos” para las relaciones de superficie total del terreno dispuestas por los artículos 3 y 4 del ANEXO 2 de la presente, se aplicará multa de hasta cinco mil veces el valor del m² vigente.



ORDENANZA Nº 11730

b) En casos de incumplimiento a lo dispuesto por el artículo 15 del ANEXO 2 de la presente:

b.1) Multa de hasta el quíntuplo de los daños producidos por la operación incorrecta de la planta de procesos y/o de tratamiento de efluentes que implique deterioro de las instalaciones de infraestructura de servicios del Distrito Industrial “Los Polígonos” o de terceros.

b.2) Cierre y sellado de la válvula de salida de los efluentes líquidos cuando verificada la anomalía del apartado b.1 se haya determinado que el impacto ha sido producido por la operación inadecuada de la planta de tratamientos de efluentes interna hasta que el adquirente pueda demostrar que la anomalía ha sido corregida. Para estos casos, la autoridad municipal procederá a notificar fehacientemente al adquirente la acción que se llevará a cabo.

b.3) Clausura del establecimiento, cuando el volcado de los efluentes industriales, sean éstos sólidos, líquidos y/o gaseosos provocaran, además de los daños indicados en los apartados b.1 y b.2, daños al medio ambiente. La autoridad municipal previamente dará aviso fehaciente a los responsables e instruirá a la Fiscalía correspondiente de la anomalía para proceder en consecuencia al daño verificado, remediar y/o mitigar el impacto y establecer los damnificados y el resarcimiento respectivo.

Sin perjuicio de las sanciones enunciadas, se podrá requerir la intervención de la autoridad judicial competente a efecto de que el establecimiento se ajuste a las normas requeridas para cada caso en particular.



ORDENANZA Nº 11730

Las sanciones previstas podrán aplicarse por única vez o en forma periódica hasta tanto se subsanen las infracciones cometidas teniéndose en cuenta la magnitud del incumplimiento y pudiendo aplicarse total o parcialmente.

En caso de sanciones económicas, el organismo competente procederá a emitir el correspondiente título ejecutivo para su cobro por vía judicial, mediante el proceso de ejecución fiscal, una vez que haya quedado firme la decisión que la impone.

Art. 20: Publicidad. EL Departamento Ejecutivo Municipal deberá dar publicidad de la convocatoria para la adquisición de la caratula de legajo como mínimo por dos días y en dos diarios de amplia difusión en la Ciudad documentado ello en el respectivo expediente. Entre la última publicación y la fecha de inicio establecida para la venta de los legajos deberá mediar un plazo no inferior a los diez días corridos.

La publicidad señalada deberá ser complementada con su difusión en la página web de la ciudad de Santa Fe, colocándose a disposición en la misma la normativa, demás documentación y las distintas etapas relacionadas al proceso.

Art. 21: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 04 de noviembre de 2.010.-

Presidente: Dr. José Manuel Corral

Secretario Legislativo: Dr. Danilo Lionel Armando

ANEXO 1: Proyecto de plano de subdivisión y mensura

a) Las trazas y superficies consignadas se considerarán indicativas y sujetas a mensura.



ANEXO 1:

b) Macizos, Caracterización y Sugerencias de Uso.

MACIZO I

Superficie aproximada: 6,3 Ha.

Usos: Elaboración de productos alimenticios concentrados, congelados y/o deshidratados a partir de frutas, hortalizas y legumbres

CIIU: 151310 al 151390

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 30%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 70%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3,0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio

MACIZO II

Superficie aproximada: 5,2 Ha.

Usos: Elaboración de productos de molinería, almidones y productos derivados del almidón y de alimentos preparados para animales

CIIU: 153100 al 153300

Usos: Elaboración de productos alimenticios n.c.p.

CIIU: 154100 al 154999

Usos: Elaboración de bebidas

CIIU: 155100 al 155490

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 30%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 70%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3,0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio

ORDENANZA Nº 11730

MACIZO III

Superficie aproximada: 4,5 Ha.

Usos: Fundición de metales ferrosos y no ferrosos.

CIIU: 273100 al 273200

Usos: Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor

CIIU: 281100 al 281300

Usos: Fabricación de productos elaborados de metal n.c.p.; servicios de trabajo de metales

CIIU: 289000 al 289999

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 40%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 60%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3,0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio

MACIZO IV

Superficie aproximada: 3,7 Ha.

Usos: Fabricación de hilados y tejidos, acabado de productos textiles

CIIU: 171100 al 171200

Usos: Fabricación de productos textiles n.c.p.

CIIU: 172100 al 172900

Usos: Fabricación de tejidos de punto y artículos de punto y ganchillo

CIIU: 173010 al 173090

Usos: Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel

CIIU: 181110 al 181202

Usos: Fabricación de maletas, bolsos de mano y similares, artículos de talabartería y artículos de cuero n.c.p.

ORDENANZA Nº 11730

CIIU: 191200

Usos: Fabricación de calzado de cuero, excepto el ortopédico

CIIU: 192010

Usos: Fabricación de calzado de tela, plástico, goma, caucho y otros materiales, excepto calzado ortopédico y de asbesto

CIIU: 192020

Usos: Fabricación de partes de calzado

CIIU: 192030

Usos: Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso la limpieza en seco

CIIU: 930100

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 40%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 60%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3,0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio.

MACIZO V

Superficie aproximada: 6,8 Ha.

Usos: Fabricación de productos de madera, corcho, paja y materiales trenzables

CIIU: 202100 al 202909

Usos: Fabricación de muebles y colchones

CIIU: 361010 al 361030

Usos: Ventas al por mayor de productos.

CIIU: 514310 al 514933

Usos: Venta al por mayor de máquinas, equipo y materiales conexos y los n.c.p

CIIU: 515110 al 515990

ORDENANZA Nº 11730

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 40%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 60%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3,0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio.

MACIZO VI

Superficie aproximada: 7,8 Ha.

Usos: Servicio de transporte automotor

CIIU: 602110 al 602290

Usos: Servicios de manipulación de carga (Incluye los servicios de carga y descarga de mercancías o equipajes de pasajeros, sin discriminar medios de transporte, la estiba y desestiba, etc.)

CIIU: 631000

Usos: Servicios de almacenamiento y depósito (Incluye silos de granos, depósitos con cámaras frigoríficas, almacenes para mercancías diversas, incluso productos de zona franca, etc.)

CIIU: 632000

Usos: Servicios complementarios para el transporte

CIIU: 633110 al 633390

Usos: Servicios de gestión y logística para el transporte de mercaderías

CIIU: 635000

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 40%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 50%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3,0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio.

ORDENANZA Nº 11730

MACIZOS VII, VIII y IX

Superficie aproximada: 28,60 Ha.

Usos: condicionados a actividades amigables con el entorno, características de la propuesta de radicación y altura del suelo.

MACIZO X

Superficie aproximada: 3,0 Ha.

Usos: Fabricación de papel y de productos de papel

CIIU: 210101 al 210990

Usos: Edición

CIIU: 221100 al 221900

Usos: Impresión y servicios conexos

CIIU: 222101 al 222200

Usos: Fabricación de colas, adhesivos, aprestos y cementos, excepto los ontológicos obtenidos de sustancias minerales o vegetales

CIIU: 242903

Usos: Fabricación de productos de plástico

CIIU: 252010 al 252090

Superficie mínima cubierta al inicio de las actividades: 40%

Superficie mínima cubierta al final del 5º año de iniciada la actividad: 60%

Retiro lindero mínimo: 1,5m

Retiro frente línea edificación: 3.0m

Estacionamiento vehicular: dentro del predio.

ANEXO 2: Normas de Edificación para el Distrito Industrial “Los Polígonos”

Art. 1º: Las edificaciones a realizarse en el Distrito Industrial “Los Polígonos” se regirán por las siguientes normas básicas, que a los efectos se consideran complementarias y modificatorias del Reglamento de Edificaciones Municipal Ordenanza Nº 7.279 y del Reglamento de Zonificaciones Municipal Ordenanza Nº 8.813 sus modificatorias y ss.

Art. 2º: **TRAMITACIÓN.** Toda edificación, refacción, ampliación de lo ya construido y/o ejecución de cualquier tipo de obras en establecimientos industriales, se ajustará a los requerimientos para la Solicitud de Permiso de Edificación, según lo establecido en el Reglamento de Edificaciones Municipal.

Art. 3º: **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)** Se entiende por tal a la relación entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno. Para las parcelas del Distrito Industrial “Los Polígonos”, se establecen los valores estipulados para cada macizo en el ANEXO 1. El FOS máximo permitido será de 0,80
El 20% restante deberá destinarse a espacios verdes, preferentemente en la forma de arbolado con césped. La forestación y parquización y su mantenimiento será responsabilidad de cada propietario.

Art. 4º: **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)** Se entiende por tal la relación entre la superficie total construida y la superficie total del terreno, la que no podrá superar el valor de 2 (dos).
Se establece en 15 m² por persona que lo habite

Art. 5º: RETIROS OBLIGATORIOS Las construcciones e instalaciones se retirarán de la siguiente manera:

a) Retiros de frente y fondo: deberán dejar un retiro de la línea municipal y de la línea divisoria posterior o trasera según lo establecido en el ANEXO 1.

b) Retiro lateral: deberán dejar un retiro de ambas líneas medianeras o divisorias del lote según lo establecido en el ANEXO 1.

Los espacios libres, resultantes de los retiros laterales, frontales y de fondo exigidos, deberán ser parqueados, admitiéndose su utilización hasta un 50% (cincuenta por ciento) como acceso vehicular. Las áreas de retiro deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza.

Art. 6º: CERRAMIENTOS. Los cerramientos de frente, laterales y fondo deberán ejecutarse con alambrados tipo olímpico con tejido romboidal industrial galvanizado, hasta una altura máxima de 2,45 mts., llevando en su parte superior 3 hilos de alambre de púas; todo el conjunto sostenido por postes de hormigón de sección cuadrada, separados 5 mts. entre sí. En la parte inferior y con una altura mínima de 20 cm y máxima de 45 cm, se cubrirán los vanos entre postes con placas premoldeadas de hormigón armado y con un espesor mínimo de 5 cm y máximo de 15 cm.

La línea de edificación municipal formará parte del diseño general de la obra, deberá permitir la visibilidad del espacio de retiro y en ningún caso podrá ser ciego.

Art. 7º: VEREDAS. Las veredas tendrán un espacio verde y un espacio con solado. El espacio a cubrir con solado tendrá un ancho de 1,50 mts. y una pendiente transversal de 1,5 %. Estará construido con losetas de

hormigón de 0,50 mts. x 0,50 mts. asentadas sobre piso de hormigón simple.

Las superficies de las veredas deberán estar permanentemente libres de obstáculos. No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes sobre la vereda.

Todo propietario tiene a su cargo la ejecución y conservación de los cerramientos y la vereda de su frente.

Art. 8º: ACCESOS. Pavimento de acceso. Los accesos a cada parcela de uso industrial exclusivo, además de ser ejecutados desde el borde del pavimento hasta el portón o línea de ingreso, tendrán como mínimo un ancho de calzada útil de 3,50 mts. por mano y 6 mts., para doble mano, y su diseño deberá asegurar un ingreso y una salida vehicular fluida, sin entorpecimientos del tránsito sobre las calles internas del parque.

Alcantarilla de acceso

La construcción de acceso incluye la construcción del correspondiente alcantarillado por sobre la acequia o canal de desagüe pluvial en hormigón armado, de manera de permitir no solamente el escurrimiento de las aguas pluviales sino también de contemplar el alojamiento de los desagües cloacales e industriales, y el paso de la cañería distribuidora de agua corriente y demás servicios.

La distancia desde la línea de edificación municipal al eje longitudinal de la alcantarilla, como así la cota de la losa superior, serán dados en cada oportunidad, por la Secretaría de Planeamiento Urbano.

Las restantes medidas deberán ser las siguientes:

Espesor de la losa superior: 0,17 mts.

Espesor de los pilares: 0,10 mts.

ORDENANZA Nº 11730

Ancho de la alcantarilla: variable, en todos los casos deberá mantener la sección de la acequia o cuneta.

Largo de la alcantarilla: 1,00 m mayor que el acceso con un mínimo de 5 mts. para acceso de tránsito pesado y un mínimo de 3 mts., para acceso de tránsito liviano.

Accesos comunes: dos propietarios linderos podrán convenir, previa autorización municipal, la constitución y utilización de accesos comunes que sirvan a sus establecimientos. Los anchos de tales accesos serán de magnitud tal que permitan maniobras múltiples para acceder desde la calle y en ningún caso, podrán ser inferiores a 6,00 mts. de largo.

Art. 9º: CONSTRUCCIONES CIVILES. Para la ejecución de oficinas, naves, galpones u otras dependencias de los establecimientos industriales podrán utilizarse materiales de distinto origen, pudiéndose dar a los mismos las terminaciones que su naturaleza y comportamiento obligan. Se deja a total libertad de proyecto para el logro de su morfología como así también para sus detalles de terminación general.

Las plantas industriales deberán ejecutarse siguiendo las reglas de la buena construcción.

No podrán utilizarse construcciones tradicionales, tinglados o galpones abiertos o cerrados en sistema prefabricado o construcciones livianas.

En ningún caso se permitirán construcciones precarias o transitorias.

Art.10º: CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS. En los casos de construcción de sótanos u otras construcciones subterráneas, éstas no podrán sobrepasar el límite de la línea de edificación del predio, salvo expresa autorización otorgada a tal efecto y fundada en razones de orden técnico y carácter excepcional.

Art. 11º: ENERGÍA ELÉCTRICA. Las redes de transmisión de energía eléctrica de alta o baja tensión pueden ser aéreas y/o subterráneas y en ambos casos, deberá ajustarse a las normas de seguridad que establece el ente prestatario del servicio.

Art. 12º: ILUMINACIÓN. Los propietarios de las parcelas están obligados a instalar por su cuenta un sistema de iluminación en el interior de las mismas.

Art. 13º: SEÑALIZACIÓN Y CARTELES PUBLICITARIOS. En las parcelas de uso industrial exclusivo, los carteles publicitarios serán de libre diseño y formarán parte de los criterios generales de diseño de la obra. Se deben ubicar dentro de las mismas y no podrán proyectarse fuera de la línea de edificación.

En el espacio destinado a servicios comunes no se colocará cartelera publicitaria de carácter individual. Sólo podrá colocarse señalización que identifique al conjunto del Distrito Industrial “Los Polígonos”.

La señalización vial estará a cargo del Consorcio de Copropietarios del Distrito.

Art. 14º: FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN. La forestación perimetral de todo el Distrito Industrial “Los Polígonos”, la zona de los espacios verdes, y las correspondientes a las calles internas, será ejecutada por el Consorcio de Copropietarios del Distrito.

La propiedad de las especies plantadas, corresponderá al Consorcio de Copropietarios estándoles prohibido a los propietarios o usuarios de las parcelas donde las mismas se encuentran ubicadas, cortarlas, dañarlas

o disponer de ellas en cualquier forma. Es responsabilidad de los propietarios notificar al Consorcio sobre la necesidad de reposición de algunas especies.

La forestación perimetral se realizará con especies que se ubicarán hasta dos metros en el interior del cerco perimetral y a una distancia aproximada entre planta y planta de 10 mts. La forestación de las calles interiores se realizará con especies que se ubicarán hasta 1,50 mts. de la línea de cordón de pavimento o cerco de frente y distanciadas entre sí de 8 a 10 mts. aproximadamente.

La forestación y parqueización de cada parcela de uso industrial exclusivo y su mantenimiento, será responsabilidad de cada propietario.

Para evitar que el crecimiento de las especies utilizadas no ocasione molestias ni se tornen conflictivas para las construcciones de cualquier tipo, subterráneas o no, de propiedad común o privadas, se deberá proceder de la siguiente manera: hacer un pozo de 1,00 m x 1,00 m por 80 cm de profundidad, contra las paredes del espacio se colocará un doble polietileno de 200 micrones de espesor. En caso de tener que realizar uniones, las mismas se encimarán 50 cm. Luego se rellenará con tierra.

Art.15º: TRATAMIENTO DE EFLUENTES INDUSTRIALES. Los efluentes de los establecimientos industriales radicados en el Distrito Industrial “Los Polígonos”, no deberán contaminar la tierra, ni las aguas subterráneas y superficiales, ni la atmósfera.

Todos los establecimientos que realicen operaciones que produzcan evacuación de líquidos industriales deberán acogerse a las normas establecidas por Aguas Provinciales de Santa Fe u organismos competentes, con respecto al tratamiento y evacuación de los efluentes

ORDENANZA Nº 11730

industriales en lo referente a: tratamiento primario, condiciones físicas y químicas de los líquidos residuales, condiciones técnicas que deben reunir las cañerías en general, etc.

Las emanaciones que eventualmente pudieren producirse deberán estar de acuerdo a las reglamentaciones nacionales y/o provinciales vigentes y a toda ley que modifique o reemplace a las ya existentes.

El sistema de volcado de efluentes al sistema recolector cloacal central del Distrito Industrial "Los Polígonos", contará con dos conjuntos de cámara de inspección y toma muestras y válvula de cierre. Uno de ellos dentro del predio del establecimiento industrial y el otro inmediatamente a la salida del predio, este segundo para el control y administración exclusivos de la autoridad municipal.

La transgresión por parte de los establecimientos a lo establecido por las normas precedentes faculta a la autoridad municipal, a la aplicación de multas y sanciones.

Art.16º: NORMAS CONTRA INCENDIOS. En materia de prevención de incendios, deberán respetarse las normas impuestas por el Cuerpo de Bomberos Zapadores de Santa Fe, previéndose en cada parcela de uso industrial exclusivo, un espacio de acceso de los vehículos del servicio público contra incendio.

Art.17º: MANTENIMIENTO. Todo propietario de parcela, antes y después de efectuadas las obras civiles de construcción de su planta industrial, está obligado a cuidar las condiciones externas de presentación de la parcela de su propiedad. Los frentes y partes externas de la edificación deben mantenerse en perfecto estado de terminación y conservación, como así también, las zonas parquizadas.

Art. 18º: HIGIENE Y SEGURIDAD. Los propietarios deberán cumplimentar todas las normas establecidas en las Leyes Nacionales Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y Nº 24.557 Decreto Nº 1278/00 de Riesgos en el Trabajo, tanto en el funcionamiento de la industria como durante su construcción.

Art. 19º: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL. Los propietarios de establecimientos industriales deberán regular las acciones, actividades u obras, que por contaminar el ambiente con sólidos, líquidos, gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos lo degraden en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud general.

Para dar cumplimiento a lo indicado, los propietarios deberán implementar los mecanismos o ejecutar los procesos físicos o químicos más adecuados a su industria, dentro del marco de la Ley Provincial Nº 11.717 obteniendo la aprobación desde el punto de vista del impacto ambiental emitida por el Organismo Provincial competente.

Art. 20º: INDUSTRIA ALIMENTICIA. Los establecimientos elaboradores de alimentos deberán cumplir con las Normas de Buenas Prácticas de Manufacturas (BPM) o programa de calidad que incluya Buenas Prácticas de Manufactura, Procedimientos Operativos de Limpieza y Controles de Calidad. Así como también deberán presentar un Programa de control de roedores e insectos.

ANEXO 3: Procedimiento de presentación de proyectos para aprobación por la autoridad de aplicación.

Art. 1º: Presentación de proyectos de radicación. El procedimiento de presentación de proyectos de radicación para el Distrito Industrial “Los Polígonos”, se iniciará con la compra de una carátula de legajo por el valor que determine la autoridad de aplicación, registrándose en el sistema de expedientes municipal. El legajo de solicitud se completará con la información que ésta determine. La autoridad de aplicación deberá fijar la fecha a partir de la cual se podrá adquirir la carátula de legajo.

Art. 2º: Orden de Prioridad. A los fines de la venta de los terrenos denominados “Los polígonos”, se disponen como prioritarios por razones de orden público, y en el orden de prelación enunciado en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

Art. 3º: Cumplimiento de la normativa referida al Distrito Los Polígonos. Los interesados declararán aceptar desde el momento de la presentación el cumplimiento de todas las ordenanzas y reglamentaciones que refieren al Distrito Industrial “Los Polígonos”. Toda la información presentada revestirá el carácter de declaración jurada, constituyendo un compromiso de ejecución, una vez suscripto el respectivo boleto de compraventa.

Art. 4º: Procedencia de los proyectos. Habiéndose cumplimentado la presentación referida en el artículo 1º, la autoridad de aplicación notificará al presentante sobre la procedencia o no de la solicitud. En

caso de prosperar se reservará por el plazo perentorio de 45 días, la parcela o superficie solicitada, término durante el cual quedará habilitado el procedimiento de aprobación definitivo, que deberá cumplimentarse bajo apercibimiento de perder el importe abonado en concepto de compra de carátula de legajo.

Si temporariamente se presentaran interesados por las mismas parcelas o superficies, la Autoridad de aplicación deberá proceder a formular una única propuesta que tienda a satisfacer de la mejor manera cada una de las solicitudes, atendiendo a los principios rectores de este Procedimiento y de la Ordenanza de la cual forma parte el presente Anexo.

En caso de no prosperar la solicitud, se archivarán las actuaciones y se podrá tramitar la restitución de dicho importe. La decisión de la autoridad de aplicación en este último caso, no dará lugar a recurso alguno.

Art.5º: Procedimiento de aprobación. El procedimiento de aprobación de proyectos de radicación comprenderá la presentación de la información referida en los siguientes ítems según el detalle descrito en el ANEXO 4 de la presente:

- a) Antecedentes de la empresa
- b) Síntesis del proyecto y tiempo de ejecución
- c) Ingeniería del proyecto
- d) Costos de producción
- e) Inversiones del proyecto
- f) Financiamiento

Art. 6º: Cumplimentados los requisitos del procedimiento de aprobación de proyectos de radicación, la autoridad de aplicación se expedirá sobre la

misma para lo cual, si fuera necesario consultará con otras áreas técnicas del municipio.

Otorgada la aprobación definitiva, el monto abonado por la compra de la carátula de legajo será imputado al pago del precio de la parcela. Desde la aprobación, ambas partes iniciarán los trámites respectivos para la suscripción del boleto de compraventa conforme el modelo aprobado en el ANEXO 5.

Si el proyecto de radicación fuese desestimado, se archivarán las actuaciones y el interesado podrá tramitar la restitución de dicho importe. La decisión en este sentido no dará lugar a recurso alguno.

Art. 7º: Los plazos establecidos por la presente ordenanza se computarán en días corridos, operando hasta las 12:00 horas del día de finalización del plazo respectivo.

Art. 8º: Cesión de derechos. Los derechos adquiridos por el presentante al momento de la aprobación del proyecto de radicación y previamente a la suscripción del respectivo boleto de compraventa, podrán ser cedidos a favor de terceros. El cesionario solo podrá realizar el proyecto de radicación aprobado, bajo a el apercibimiento de considerarse en incumplimiento con las consecuencias del artículo 12 del presente Procedimiento.

Art. 9º: Precio y Condiciones de la Venta de las Parcelas. El precio inicial de venta de cada parcela será calculado de acuerdo a la superficie de uso exclusivo de cada uno de ellos en proporción al siguiente valor unitario por metro cuadrado: \$ 20 (pesos veinte).

El Departamento Ejecutivo podrá actualizar este valor en forma periódica conforme se acrediten algunos de los siguientes conceptos:

- a) Montos efectivamente invertidos en el predio.
- b) Variación del Índice del Costo de la Construcción elaborado por el (INDEC ICC-GBA), tomando como base el valor correspondiente al del mes de aprobación de la ordenanza por la cual se aprueba el presente Reglamento.

Art. 10: El precio de las parcelas en los términos del artículo precedente tendrá carácter promocional el cual podrá variar hasta un veinticinco por ciento (25 %) conforme la ubicación de las mismas dentro del Distrito.

El mismo será abonado a la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz en los plazos y condiciones que se establezcan en el correspondiente Boleto de Compraventa.

El D.E.M podrá conceder financiación para el pago del precio, hasta un plazo máximo de 24 meses y hasta en 4 cuotas. Al capital financiado se le incorporará un interés compensatorio mensual sobre saldo.

Art.11: Condiciones resolutorias. La venta objeto del boleto de compraventa se realizará bajo la condición resolutoria de que la parcela se restituirá al dominio municipal, en caso de producirse, indistinta o conjuntamente el incumplimiento de alguna de las siguientes obligaciones:

- a) Pago del precio de venta en los plazos y modos establecidos en el boleto de compraventa suscripto.
- b) Obligación de dar inicio a las obras del proyecto de radicación aprobado, dentro de los seis (6) meses de suscripto el respectivo boleto de compraventa.

c) Obligación de poner en funcionamiento la planta industrial dentro de los dieciocho (18) meses contados a partir que esté disponible la provisión de agua corriente, energía eléctrica y gas natural que el proyecto necesite para funcionar.

Se tendrá por cumplido el inicio de obras con el comienzo de los trabajos correspondientes al proyecto de la planta industrial aprobado para la radicación, más la ejecución de su acceso, circunstancias que deberán verificarse con su correspondiente certificación municipal. Se tendrá por puesta en funcionamiento la planta industrial, cuando habiendo dado cumplimiento al inicio de obras, el adquirente pueda demostrar que es posible producir en forma ininterrumpida un producto de calidad aceptable para las exigencias del uso previsto, independiente de la continuidad o niveles de venta observados.

La autoridad de aplicación podrá a solicitud fundada del adquirente de la parcela por igual lapso y por única vez, prorrogar los plazos establecidos en los incisos b) y c).

Art.12: Incumplimiento de las obligaciones. Ante el incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones estipuladas en el artículo precedente, la venta quedará resuelta de pleno derecho, debiendo el adquirente proceder a la restitución de la parcela, dentro del plazo de 10 días de producirse la resolución del boleto de compraventa, sin derecho a reclamo alguno por lo que haya abonado hasta el momento. Desde la resolución cesan los compromisos de pago pendientes si los hubiere.

En caso de haber mejoras las mismas quedarán para el municipio en concepto de indemnización, no dando derecho a reclamo alguno por parte del adquirente.

Art.13: Cambio de actividad. Queda prohibido el cambio de actividades a desarrollarse en las parcelas o la incorporación de nuevas, sin el previo asentimiento de la autoridad de aplicación. La presente disposición deberá expresarse en el contrato de compraventa y su inobservancia tendrá los efectos previstos en al Art. 12º del presente Anexo. La Autoridad de Aplicación deberá reglamentar el procedimiento para solicitar el asentimiento a que refiere el primer párrafo del presente artículo.

Art. 14: Intransferibilidad del boleto de compraventa. El boleto de compraventa es intransferible hasta tanto no se haya saldado la totalidad del pago del precio de la parcela, así como cumplido con las obligaciones del artículo 11 inciso c) del presente Procedimiento.

Art. 15: Personal. Los titulares de los emprendimientos que se radiquen en el Distrito Industrial deberán contar con un 70% del personal a su cargo radicado en el Área Metropolitana del Gran Santa Fe. El incumplimiento de esta norma tendrá como consecuencia inmediata la pérdida de los beneficios promocionales previstos en los Art. 14 y 15 de la presente.

Art. 16: Se promoverá para aquellos establecimientos que cuenten con más de treinta empleados el ofrecimiento de pasantías rentadas a los mejores promedios de las Escuelas Técnicas y Universidades de Santa Fe.

ANEXO 4: Formularios procedimiento de aprobación de proyectos de radicación

1. Antecedentes de la empresa.

1.1. Nombre o Razón Social.

1.2. Identificación de la/s parcela/s o superficie/s solicitada/s.

1.3. Domicilio.

1.3.1. Legal.

1.3.2. Administrativo.

1.3.3. Comercial.

1.4. Forma Jurídica.

Fecha de constitución.

Duración de la Sociedad.

Objeto.

Capital Social.

Suscripto e integrado.

1.5. Principales accionistas.

1.6. Directorio.

1.7. Inscripciones

C.U.I.T:

Ingresos Brutos:

R I N:

Reg. Exportadores:

R P I:

R M I:

1.8. Evolución de la empresa.

Indicar las principales etapas de evolución de la empresa desde su fundación, productos elaborados, volumen y destino de la producción, personal directo e indirecto, capital invertido y todo otro dato que ayude a comprender mejor la importancia de la radicación de la empresa en el Distrito Industrial "Los Polígonos".

Año de inicio de actividades.

Producción (Tn).

Exportación (Tn).

Mercado Interno (Tn).

ORDENANZA Nº 11730

Personal Directo.

Personal Indirecto.

Tierras en Distrito Industrial (m² poseído; m² a solicitar).

Cantidad Productos.

Capital Invertido.

1.9. Establecimientos que posee la sociedad.

Indicar domicilio, actividades que desarrollan, personal ocupado, etc.

1.10. Gestiones.

Indicar las personas que estarán autorizadas a realizar gestiones ante las oficinas de la autoridad de aplicación o ante otras derivadas.

Toda la documentación fotocopiada deberá estar debidamente autenticada por Escribano Público o autoridad municipal competente con los originales ante su vista.

2. Síntesis del proyecto y Tiempo de Ejecución.

Indicar si el proyecto será ejecutado por una empresa nueva.

2.1. Ejecutor del proyecto.

2.2. En caso de una empresa existente, indicar si la solicitud tiene por objeto:

- a. Traslado total o parcial de la empresa.
- b. Elaborar nuevos productos.
- c. Incrementar la producción actual.
- d. Integrar el proceso industrial.

2.3. Bienes y/o servicios a producir.

Descripción, nombre técnico y comercial, marcas principales y secundarias.

Objetivos del proyecto:

- a. Aumentar la producción.
- b. Diversificar la oferta de productos.
- c. Mejorar la eficiencia del equipamiento actual.
- d. Incorporar equipamiento y tecnología de última generación.
- e. Ampliar el mercado externo e interno.

Necesidades del proyecto.

2.4. Capacidad prevista de producción indicando etapas de concreción y etapas.

2.5. Mercado a abastecer.

2.6. Aprovisionamiento de materia prima.

Describir cómo se aprovisiona actualmente el mercado, indicando los principales proveedores actuales.

2.7. Ventajas competitivas.

Describir las ventajas competitivas del proyecto, tales como precio, calidad, proximidad de los medios de movimiento de materiales, cercanías del aprovisionamiento de la materia prima, etc.

2.8. Precios.

2.9. Punto de equilibrio del proyecto.

2.10. Expansión del negocio.

3. Ingeniería del Proyecto.

3.1. Proceso de fabricación.

Descripción del proceso a adoptar, agregando diagramas y/o planos necesarios que permitan apreciar la secuencia de las operaciones, la duración de las distintas etapas, los stocks intermedios, el movimiento de los materiales y todo otro dato que contribuya a determinar con exactitud los procesos y operaciones que se llevarán a cabo en la unidad productiva, todo avalado por profesional con competencia en el proceso involucrado y habilitado por el Consejo Profesional respectivo.

3.2. Medios físicos de producción.

3.2.1. Terrenos.

Sobre la base de la superficie reservada, se planificará el desarrollo del proyecto.

3.2.2. Edificios.

Indicar superficie cubierta total para el proyecto destinado al área productiva y detalles de la misma, conforme a la legislación vigente para el Distrito Industrial “Los Polígonos” avalado por profesional competente habilitado por el Consejo Profesional respectivo.

El proyecto de construcción, cuando se plantee concretarlo en etapas, se presentará el cronograma tentativo de avance de obra.

Se deberán respetar las siguientes escalas para la presentación de los planos:

- a) Planimetría General. Esc: 1:200
- b) Plano de Planta General. Esc: 1:100
- c) Plano de cortes y fachadas. Esc: 1:100
- d) Cálculos FOT, FOS.

3.2.3. Máquinas y equipo.

Indicar en plano en escala 1:100 la distribución de las máquinas y equipos dentro del edificio o fuera de él y de todo esto sobre el terreno, señalando la capacidad unitaria productiva de cada máquina y/o equipo o bien su capacidad de almacenamiento, período de funcionamiento, marca, fabricante, modelo y consumo de servicios como asimismo su conexionado.

3.2.4. Tratamiento de efluentes.

ORDENANZA Nº 11730

Esquema de tratamiento de los efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos, procesos utilizados y disposición final de los residuos (tipo, características, cantidad, frecuencia, etc.).

3.3. Suministros.

Determinar los consumos unitarios de los insumos estableciendo mínimos, máximos y promedios.

- a. Agua potable.
- b. Agua Industrial.
- c. Gas.
- d. Electricidad.
- e. Materias Primas.

Toda la documentación respaldatoria de lo que se construirá deberá estar avalado por profesional competente habilitado por el Consejo Profesional respectivo.

3.4. Personal.

Indicar la cantidad de personal a ocupar en las distintas categorías que se aplicarán en la empresa.

Las categorías sugeridas son: supervisores, calificados en planta, comunes en planta, administrativos, comercialización y directivos.

Aclaración: Si la empresa ya tuviere otra planta en funcionamiento, hacer el mismo detalle señalando la ubicación del emprendimiento.

4. Costos de Producción.

Se confeccionará una planilla de costo por cada nivel de utilización y para el producto principal que elabore la planta industrial.

En el caso de gastos comunes, o sea aquellos que no pueden adjudicarse directamente a un producto determinado, se indicará la base de adjudicación del total del gasto de cada uno de los productos o procesos.

4.1 Costos de producción del proyecto.

4.1.1 Materias primas directas.

4.1.2 Mano de obra directa (incluir cargas sociales).

4.1.3 Gastos de fabricación.

Amortizaciones.

Mano de obra indirecta.

Materiales varios.

Servicios (agua, gas, electricidad).

Tratamiento de efluentes.

Seguros.

Patentes y regalías.

Otros.

4.2 Costos de administración.

Con detalles similar a 4.1 (Incluir la parte proporcional de servicios).

4.3 Costos de comercialización. Similar a 4.1.3.

4.4 Gastos financieros.

4.5 Impuestos (discriminar).

4.6 Otros gastos (especificar).

4.7 Costo total.

5. Inversiones del Proyecto.

5.1 Presupuesto en inversiones iniciales.

En el caso de que el proyecto se ejecute en varias etapas, indicar para cada una de ellas las propuestas.

Investigación, estudios e Ingeniería.

Organización de la empresa.

Tierra y otros recursos naturales.

Edificios.

Instalaciones y construcciones complementarias.

Maquinarias y equipos productivos.

Equipos complementarios o auxiliares.

Montajes.

Patentes o licencias.

Gastos de puesta en marcha.

Otros (especificarlos).

Imprevistos.

5.2 Presupuesto de activos de trabajo.

Corresponde indicarlos para la planta trabajando a plena capacidad.

Costos para el ciclo completo de producción.

Stock de productos terminados.

Stock de materias primas, materiales y combustibles.

Créditos a compradores.

Gastos anticipados.

Disponibilidad mínima de caja y bancos.

Otros insumos (detallar).

Bienes en tránsito.

Almacén de repuestos.

Otros.

5.3 Total de inversiones presupuestarias.

ORDENANZA Nº **11730**

Composición de stock. Indicar los principales componentes y su cantidad física para materias primas y para productos terminados.

Señalar los criterios de fijación empleados.

6. Financiamiento.

6.1 Capital propio.

6.2 Detalle de los créditos.

6.2.1 Bancarios.

6.2.2 Proveedores.

Señalar específicamente y en cada caso:

Entidad o empresa que otorga el crédito.

Domicilio.

Tipo de crédito.

Garantías solicitadas.

Monto total.

Tasa de interés con que se realiza la operación.

Plazo. (Indicar si existe período de gracia).

Régimen de amortización.

ANEXO 5: Modelo de boleto de compraventa

Entre la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal, asistido por el Señor Secretario de Producción, el Señor Secretario de Hacienda y Economía, y el Señor Secretario de Gobierno; autorizado a suscribir este contrato mediante Ordenanza Nº (el que se le asigne a la que aprueba el presente Modelo de boleto de compraventa), cuya copia se agrega integrando el presente, fijando domicilio especial en la sede de dicha Municipalidad, Salta 2951 de la ciudad de Santa Fe, en adelante “LA VENDEDORA” por una parte y la empresa.....representada en este acto por el/la Señor/a.....DNI Nº.....en su carácter de....., con domicilio en calle.....de la ciudad de.....,Departamento.....,Provincia de....., en adelante “LA COMPRADORA”, se conviene en celebrar el presente Contrato de Compraventa, sujeto a las siguientes cláusulas y a lo establecido por las Ordenanzas....., y decretos reglamentarios, sus modificatorias, ss. y cc. en lo que sea aplicable.

PRIMERA: La vendedora vende, cede y transfiere a la compradora, bajo el régimen de la Ley Nº 13.512 y la compradora acepta de conformidad, un lote de terreno (parcela) y la parte proporcional que le correspondiera por los espacios comunes. El lote de terreno (parcela) se individualiza con el Nº.....según plano de mensura y subdivisión del Distrito Industrial “Los Polígonos” confeccionado por.....(agrimensor/a), inscripto en el departamento topográfico del servicio de Catastro e Información Territorial con el Nº....., constando el mismo de las

ORDENANZA Nº 11730

siguientes medidas y linderos:.....y los espacios comunes que se individualizan en el mismo plano de la siguiente manera:.....

SEGUNDA: Esta venta esta sujeta a condición y se realiza de un todo de acuerdo con la Ley 13.512 y con las Ordenanzas mencionadas ut supra, por el precio por metro cuadrado de pesos..... (\$.....), correspondiendo el mismo a los inmuebles descriptos y a las siguientes mejoras: (las que hubieren al momento de la venta: tendido de distribución de energía eléctrica hasta el ingreso al terreno objeto del presente y alumbrado público, urbanizado de las vías de circulación interna, cloacas, red de agua potable y cercado perimetral general). El precio será abonado de la siguiente forma:..... Se establece como domicilio de pago el de la vendedora indicado arriba.

TERCERA: En este acto la vendedora entrega a la compradora la posesión libre de ocupantes y ocupación del inmueble vendido. La escritura traslativa de dominio se otorgará a través de la Escribanía Municipal, cuando la compradora haya ejecutado y puesto en marcha el proyecto que motivó la aprobación del proyecto de radicación, y los planos edilicios aprobados por el Colegio correspondiente al profesional interviniente, no se registre deuda por el precio total y éste habilitado por la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz y en cumplimiento de las normativas que regulan el Distrito Industrial “Los Polígonos”.

CUARTA: La compradora se compromete a cumplimentar fielmente las normas sobre Higiene, Seguridad Industrial y Medio Ambiente vigente a nivel nacional,

ORDENANZA Nº 11730

provincial y municipal, así como también las del Reglamento de Copropiedad y Administración que manifiesta conocer en este acto.

QUINTA: Las parcelas adquiridas serán destinadas exclusivamente a la instalación de una planta industrial, dedicada a.....
Las partes comunes serán destinadas a la instalación de servicios comunes para los propietarios del Distrito Industrial “Los Polígonos” y de acuerdo a lo que determine la reglamentación.

SEXTA: La compradora se obliga a pagar los porcentajes de los costos de construcción por las mejoras a realizar en el Distrito Industrial “Los Polígonos”, en proporción a la superficie del inmueble adquirido.

SEPTIMA: La compradora se compromete a tomar a su cargo y abonar su cuota parte de los gastos y servicios comunes que se originen en el Distrito Industrial “Los Polígonos” conforme el Reglamento de Copropiedad y Administración.

OCTAVA: Los impuestos, tasas y contribuciones sobre el lote de terreno (parcela industrial) vendido estarán a cargo de la compradora desde la fecha del presente boleto de compraventa y conforme el régimen de beneficios promocionales establecidos por la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz. Los gastos de escrituración serán soportados por la compradora.

NOVENA: La venta objeto de este contrato se realiza bajo la condición resolutoria de que el lote de terreno (parcela industrial) se restituirá al dominio municipal, en caso de producirse por parte de la compradora, indistinta o conjuntamente el incumplimiento de alguna de las siguientes obligaciones:

ORDENANZA Nº 11730

- a) Pago del precio de venta en los plazos y modos establecidos en el boleto de compraventa suscripto.
- b) Obligación de dar inicio a las obras del proyecto de radicación aprobado, dentro de los seis (6) meses de suscripto el presente boleto de compraventa.
- c) Obligación de poner en funcionamiento la planta industrial dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la suscripción del presente boleto de compraventa.

La vendedora, podrá prorrogar los plazos establecidos, a solicitud fundada de la compradora por igual lapso y por única vez.

DECIMA: Se tendrá por cumplido el inicio de obras con el comienzo de los trabajos correspondientes al proyecto de la planta industrial aprobado para la radicación, más la ejecución del cercado perimetral de la misma y su acceso, circunstancias que deberán verificarse con su correspondiente certificación municipal.

Se tendrá por puesta en funcionamiento la planta industrial, cuando habiendo dado cumplimiento al inicio de obras, la compradora pueda demostrar que es posible producir en forma ininterrumpida un producto de calidad aceptable para las exigencias del uso previsto, independiente de la continuidad o niveles de venta observados.

La autoridad de aplicación podrá prorrogar los plazos establecidos, a solicitud fundada del adquirente de la parcela por igual lapso y por única vez.

DÉCIMA PRIMERA: Ante el incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA NOVENA, la venta quedará resuelta de pleno derecho, debiendo la compradora proceder a la restitución del bien, dentro del plazo de 10 días de producirse la resolución, sin derecho a reclamo

ORDENANZA Nº 11730

alguno por lo que haya abonado hasta el momento. En este supuesto, la compradora restituirá a la vendedora el dominio y la posesión del inmueble en la oportunidad en que esta última así lo requiera, sin que sea necesario el afecto la iniciación de acción judicial alguna, estando los gastos que demande la escritura pertinente y demás gastos que traiga aparejado dicha restitución a exclusivo cargo de la compradora.

Si hubiere mejoras las mismas quedarán para el municipio en concepto de indemnización, no dando derecho a reclamo alguno por parte del adquirente.

DÉCIMA SEGUNDA: La compradora no podrá transferir ni ceder total o parcialmente, por cualquier título o forma jurídica el presente boleto de compraventa hasta tanto no haya saldado la totalidad del pago del precio de la venta así como cumplido con las obligaciones de la cláusula octava.

DÉCIMA TERCERA: Queda prohibido a la compradora el cambio de actividades a desarrollarse en las parcelas o la incorporación de nuevas, sin el previo asentimiento de la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz.

DÉCIMA CUARTA: La compradora acepta que la administración del Distrito Industrial “Los Polígonos”, en sus aspectos comunes, funcionales y operativos del conjunto de propietarios, estará a cargo transitoriamente, de la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz, hasta que en virtud de la reglamentación que se dicte al efecto, se constituya el Consorcio de Copropietarios del cual formarán parte todos los titulares de las parcelas del Distrito Industrial “Los Polígonos” y que la Secretaría de Producción, tendrá representación permanente en dicho ente (aún cuando el municipio no tenga parcelas en el Distrito), con facultad de veto de aquellas decisiones del mismo

ORDENANZA Nº 11730

que por razones económicas, ambientales, sociales y de cualquier otra índole se consideren inconvenientes para el interés público municipal.

DÉCIMA QUINTA: Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitraré dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio, y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que celebre con particulares.

Previa lectura y ratificación, las partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, a los.....días del mes de.....de dos mil

ANEXO 6: Reglamento de Copropiedad y Administración

OBJETO

El presente Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio del Distrito Industrial “Los Polígonos”, tiene por objeto normar los principios, disposición, utilización, control y funciones generales que regirán la vida del Distrito, sus residentes, y terceros habilitados, en especial la fijación de las reglas para el uso de sus partes comunes, bajo los siguientes títulos y artículos:

TÍTULO I - NORMAS GENERALES

Art. 1º: A los efectos de este instrumento, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley 13.512, y en concordancia con la Ordenanza N° (el que se le asigne a la presente y por la cual se aprueba este Reglamento) y sus siguientes y concordantes, queda constituido el consorcio que se denominará “Consorcio de Copropietarios del Distrito Industrial - LOS POLÍGONOS”, con domicilio legal en..... integrado por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan y condóminos en las partes comunes en las proporciones que se establecen, todo lo cual acreditarán con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros, así como los adquirentes por boleto de compraventa con proyectos industriales de radicación aprobados. En caso de transmisión del dominio, el sucesor ocupará “ipso jure” su lugar en la entidad a partir de la fecha de la respectiva adquisición.

Art. 2º: El Distrito Industrial “Los Polígonos” a que hace referencia este Reglamento está localizado en la zona noroeste de la ciudad de Santa Fe, designada como Distrito I (industria) según la Ordenanza N° 11.062 y sus ss. y cc.

TITULO II - DIVISIÓN DEL DISTRITO

Art. 3º:El Distrito Industrial “Los Polígonos” se divide en las siguientes parcelas:

Parcela Nº Superficie (m2) Porcentaje

Sectores de propiedad exclusiva

A los efectos de la determinación de los sectores del Distrito Industrial “Los Polígonos”, el mismo se divide en parcelas, las cuales tienen la ubicación y distribución que surge del plano definitivo de mensura y subdivisión, con las medidas, linderos y superficies propias que constan en el mismo, y que forma parte integrante del presente Reglamento.

Sectores, bienes y servicios de uso común

Se consideran de uso común para todos los propietarios de las parcelas del Distrito Industrial “Los Polígonos” los enumerados a continuación:

- a) Calles internas
- b) Instalaciones de gas natural, energía eléctrica, agua corriente, red cloacal, telefonía
- c) Alumbrado de las zonas comunes
- d) Servicio de extinción de incendios
- e) Servicio de barrido y limpieza de la zona vial y espacios comunes
- f) Control de acceso
- g) Servicio de vigilancia y puesto de seguridad
- h) Distribución interna de correspondencia
- i) Desagües pluviales, cloacales e industriales generales
- j) Mantenimiento de los espacios verdes comunes

- k) Mantenimiento de las áreas de estacionamiento comunes
- l) Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse
- ll) Todas aquellas partes de propiedad exclusiva del dominio municipal, destinadas al uso común no señaladas en los incisos precedentes

El pago por los gastos derivados de los servicios, bienes y sectores comunes se distribuirá en función del porcentaje asignado a cada una de las parcelas, considerando el total de superficie destinado a uso industrial.

TÍTULO III - DESTINO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL DISTRITO

Art. 4º: Sectores de uso exclusivo de los adquirentes de las parcelas: El propietario de cada parcela lo es con relación a la superficie de espacio adquirido en propiedad, de forma exclusiva para uso industrial, según los términos de su título de adquisición y planos registrados, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos reales que le correspondan, en cuanto no afecte a lo dispuesto por las Ordenanzas Nº 11.062 y Nº (el que se le asigne a la presente y por cual se aprueba este Reglamento) y sus reglamentaciones, las obligaciones contractuales contraídas con el Municipio y el presente Reglamento.

Las parcelas propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, las que no se hubieran vendido y las que se reservan para ser aplicadas a los fines de promoción industrial o para mantener las políticas de la Municipalidad para el desarrollo del Distrito Industrial “Los Polígonos”.

Art. 5º: Sectores, bienes y servicios de uso común: Son los especificados en el artículo 3 del presente Reglamento. Cada propietario podrá hacer

ORDENANZA Nº 11730

uso de las áreas destinadas al uso común, conforme a su destino, sin afectar el legítimo derecho de los demás. Tales derechos de los propietarios al uso, son inseparables del dominio.

Art. 6º: La división del distrito consignada en el artículo 3º no podrá modificarse sino por la resolución unánime de todos los propietarios. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su unidad de propiedad exclusiva no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

TITULO IV - CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCIONES A LAS MISMAS

Art. 7º: Los propietarios estarán obligados a contribuir a los gastos necesarios para la administración, mantenimiento, conservación en buenas condiciones de los bienes y servicios de uso común en relación a los metros cuadrados de superficie de cada parcela.

Este porcentual determina también el valor proporcional de cada parcela de terreno o fracción en relación al del conjunto del Distrito.

TÍTULO V - GASTOS Y REPARACIONES A CARGO EXCLUSIVO DE CADA PROPIETARIO

Art. 8º: Cada propietario deberá atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación de sus propias áreas parquizadas y forestadas, puertas, paredes, techos, revoques, pinturas, senderos peatonales y demás obras que sean de carácter interno de su respectivo establecimiento industrial, sin perjuicio de contribuir en la proporción que le corresponda,

ORDENANZA Nº 11730

cuando esas reparaciones sean las partes, bienes o servicios de uso común.

Art. 9º: Cada propietario 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 Distrito Industrial “Los Polígonos” siendo responsable por los daños y perjuicios que origine el incumplimiento de esa obligación. Cualquier reforma interior de un establecimiento industrial que pudiera afectar partes de uso común del Distrito deberá someterse a la consideración de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 10º: Cada vez que fuese necesario realizar trabajos de carácter común en una parcela, cada propietario permitirá el ingreso de las personas encargadas de realizar o proyectar esos trabajos cuya ejecución deberá hacerse con prudencia al máximo de evitar toda perturbación a las partes de uso común y exclusivo del Distrito Industrial “Los Polígonos”.

Art. 11º: En caso de venta, locación de la parcela o del establecimiento industrial instalado en la misma, el presente Reglamento obligará al sucesor o nuevo adquirente, el cual en el acto de transmisión se obliga a respetarlo, pues por ningún concepto se alegará ignorancia o desconocimiento de su existencia.

Art. 12º: Los impuestos, tasas y contribuciones que graven a las parcelas de propiedad exclusiva de cada propietario, estarán a cargo del respectivo propietario desde la suscripción del boleto de compraventa y conforme al

régimen de beneficios promocionales establecidos por la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz.

TÍTULO VI - PROHIBICIONES

Art. 13º:Queda terminantemente prohibido a cada propietario del Distrito Industrial “Los Polígonos”, y/u ocupante de una parcela:

- a) Suministrar dentro del Distrito Industrial “Los Polígonos”, los servicios comunes.
- b) La construcción de viviendas, salvo las destinadas al personal de vigilancia, seguridad y conservación de las propias instalaciones.
- c) Destinar la parcela a usos distintos a los establecidos en el boleto de compraventa, las Ordenanzas Nº 11.062, la presente y/o la escritura traslativa de dominio.
- d) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del conjunto del Distrito Industrial “Los Polígonos”.

En caso de infracción, por parte de cualquiera de los propietarios y ocupantes, de las normas mencionadas en este artículo, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ordenanza Nº (el que se le asigne a la presente), sus reglamentaciones u otras disposiciones que establezca al respecto la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz.

TÍTULO VII - TRANSFERENCIA O LOCACION DE LAS PLANTAS INDUSTRIALES CONSTRUIDAS EN FUNCIONAMIENTO

Art. 14º: En caso de transferencia de alguna parcela o del establecimiento industrial, deberá atenderse a lo dispuesto en la Ordenanza Nº (el que se le asigne a la presente), estando su titular obligado a:

ORDENANZA Nº 11730

- a) Comunicar al administrador en el plazo que fije la autoridad de aplicación, el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del nuevo adquirente y el escribano público designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio.
- b) Hacer constar en la escritura la conformidad expresa del nuevo adquirente de conocer el presente Reglamento.
- c) Ceder al nuevo adquirente su cuota parte de los fondos de reserva de la Administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios si los hubiere.
- d) Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas, que a la respectiva escritura se agregue el certificado de libre deuda por gastos comunes y extraordinarios expedido por el Administrador.

Art. 15º: En caso de locación total o parcial o cesión de uso de alguna parcela, su propietario queda obligado a:

- a) Comunicar al Administrador con la debida anticipación el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del locatario o cesionario de uso, plazo estipulado de la locación o cesión de uso y destino de la misma.
- b) El propietario que haya locado o cedido el uso total o parcial de su parcela será responsable solidario, liso y llano principal pagador de todas las obligaciones que impone este Reglamento.
- c) El locatario o cesionario de uso tendrá los derechos y obligaciones del propietario quien a tales efectos otorgará suficiente poder, ante el Consejo de Administración.

TÍTULO VIII - SEGURO CONTRA INCENDIOS

Art.16º: Los sectores y bienes de uso común, deberán estar permanentemente asegurados contra incendio por la suma que resuelva la asamblea, la que no podrá ser inferior a la valuación fiscal de los mismos, compitiendo al administrador la contratación del seguro.

El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los propietarios en las proporciones establecidas en el artículo 6º del presente Reglamento.

TÍTULO IX - OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS

Art.17º: Cada propietario se obliga a:

- a) Comunicar al Consejo de Administración su nombre, apellido o razón social como así el domicilio legal que constituye a los efectos de las notificaciones extrajudiciales, judiciales y/o citaciones a que hubiere lugar, debiendo constituirlo en la ciudad de Santa Fe, teniéndose por constituido el del establecimiento industrial en caso de silencio. Estas constancias deberán ser consignadas por el Consejo de Administración en el Registro de Propietarios que se deberá llevar.
- b) Cumplir con las obligaciones enumeradas en los artículos 13º y 14º.
- c) Cumplir con el presente Reglamento y las decisiones adoptadas en las Asambleas.
- d) Efectuar los pagos a que está obligado en la sede de la Administración del Distrito Industrial o en los lugares habilitados para tal fin.
- e) Cumplir los plazos previstos para la iniciación de las obras de instalación del establecimiento industrial a que se destinará la

parcela y proceder a la puesta en funcionamiento del mismo en el tiempo acordado en el boleto de compraventa.

TÍTULO X - REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Art.18: Son órganos de representación y administración del Consorcio del Distrito Industrial “Los Polígonos”:

1. La Asamblea de Copropietarios
2. El Consejo de Administración
3. El Administrador

TÍTULO XI - ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

Art.19: Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias que tendrán lugar bajo los mismos principios, orden a convocatoria y constitución.

Citación y lugar:

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

Todas las notificaciones se efectuarán por carta certificada en el domicilio legal del propietario de la parcela o de su representante legal debidamente designado. A tal efecto, el domicilio deberá establecerse dentro de la ciudad de Santa Fe.

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

ORDENANZA Nº 11730

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

Se colocarán además carteles indicadores en dependencias del Distrito Industrial “Los Polígonos”

Clases de asambleas:

Clase A – Asamblea General Ordinaria: En estas asambleas serán consideradas la rendición de cuentas e informes que presente el Consejo de Administración relativo al ejercicio vencido.

Si fracasara la convocatoria por falta de quórum a la hora señalada se celebrará la asamblea media hora después. Esta reunión tendrá lugar cualquiera sea el número de propietarios presentes y/o porcentuales que les corresponda de acuerdo al artículo 6º. En este caso, quedará aprobada la rendición de cuentas, sino mediara en su contra la mitad mas uno de los votos de los integrantes de los propietarios de las parcelas. En el supuesto que no concurriera ninguno de los propietarios el Consejo de Administración dejará constancia en los libros de actas con transcripción del Orden del Día, en cuyo caso la rendición de cuentas quedará aprobada.

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

Funcionamiento:

ORDENANZA Nº 11730

a) Presidencia: Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, que será elegido en Asamblea, debiendo en el acto de su Constitución, procederse a la designación de dos propietarios para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente.

El Presidente tendrá voz y voto y en caso de empate sobre voto.

b) Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones las fijara la Asamblea.

c) El "Quórum" necesario para poder sesionar se establece con la presencia de un número de propietarios de las parcelas industriales cuyos votos representen más del 50% exceptuándose el supuesto contemplado en la reunión por falta de "quórum".

Mayoría de dos tercios:

Se requiere los 2/3 de los miembros presentes para resolver los siguientes asuntos:

- a) Realización de innovaciones, mejoras y/u obras nuevas que afecten a las partes de uso común del Distrito Industrial "Los Polígonos".
- b) Modificación del presente Reglamento de Copropiedad y Administración.
- c) Simple Mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.

Representación: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una Carta Poder con la firma, certificada por Escribano Público, registro Público de Comercio, Banco, etc.

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

TÍTULO XII - CONSEJO DE ADMINISTRACION

Art. 20: El Consejo de Administración se constituirá de la siguiente manera:

1 – El Consejo de Administración estará integrado por un miembro designado por (Nº.....) representantes de los propietarios radicados en el Distrito Industrial “Los Polígonos”, (Nº.....) de los cuales revestirán el carácter de titulares y los otros dos (Nº.....) actuarán como suplentes en caso de ausencia o impedimentos de los titulares, los que en ningún caso percibirán remuneración por la gestión.

2 – Los Consejeros Propietarios serán designados y/o removidos por la Asamblea de Copropietarios, por mayoría porcentual.

Su designación deberá recaer en (Nº.....) de los propietarios, o sus representantes legales. Los miembros del Consejo de Administración serán reelegibles indefinidamente. En el supuesto de renuncia, muerte o incapacidad, deberá convocarse a la Asamblea de Copropietarios para cubrir la o las vacantes.

Art.21: En la primera reunión que celebre el Consejo de Administración, elegirá de entre sus miembros, Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero y Protesorero, 2 Vocales Titulares y 2 Suplentes.

Art. 22: Los miembros del Consejo de Administración durarán dos (2) años en sus funciones, debiendo renovarse en mitades anualmente. En la Primera elección referida a lo dispuesto en el artículo 21, la mitad de los elegidos durarán un (1) año, lo que se determinará por sorteo.

Art. 23: Son deberes del Consejo de Administración:

- a) Proponer al Administrador; removerlo y sancionarlo.
- b) Contratar y despedir al personal contratado por el Consorcio del Distrito Industrial “Los Polígonos” cuando existan razones fundadas.
- c) Proponer a la Asamblea de Copropietarios la retribución del Administrador y del Personal contratado por el Consorcio del Distrito Industrial “Los Polígonos”.
- d) Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de las parcelas.
- e) Convocar a las Asambleas, suscribiendo las convocatorias con firma del Presidente y Secretario o sus reemplazantes legales.
- f) Redactar el Orden del Día de las Asambleas.
- g) Rendir cuenta del ejercicio financiero y gestión en forma anual, a la Asamblea de Copropietarios. Asimismo, trimestralmente la Comisión pondrá a disposición de los consorcistas informe de ingresos y egresos.

Art.24: El Consejo de Administración fijará sus días y lugares de reunión, debiendo decidir el Presidente en caso de empate. A las mismas podrán concurrir los propietarios de las parcelas sin voz ni voto.-

Art.25: El Presidente, el Secretario y el Tesorero, indistintamente dos cualesquiera de ellos, actuarán como representantes legales del Distrito Industrial “Los Polígonos”, quedando expresamente facultados para actuar por si o por apoderados, en representación del Consorcio de Copropietarios y Administración, previa resolución del Consejo de

ORDENANZA Nº 11730

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

Art.26:El Administrador es designado y removido por el Consejo de Administración y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad. En el supuesto de renuncia, la entrega de la administración se formalizará mediante un preaviso de dos (2) días. En caso de renuncia o remoción, el administrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del: Libro de Administración, plano y demás documentación que haga al Distrito Industrial “Los Polígonos”.

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

TÍTULO XIII - DEL ADMINISTRADOR

Art. 27: Serán atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento del Distrito Industrial “Los Polígonos”.
- b) Pagar con los fondos comunes los gastos que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del Distrito Industrial “Los Polígonos” y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado de uso y condiciones de seguridad, comodidad y decoro las instalaciones comunes.
- c) Recaudar las cuotas fijadas por las asambleas como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes y extraordinarias. Se deja expresamente establecido que las parcelas de dominio municipal están exentas del pago de cargas comunes y extraordinarias por un número menor al 50 % del total

ORDENANZA Nº 11730

del Distrito Industrial “Los Polígonos”. Cuando la Municipalidad supere dicha participación porcentual deberá contribuir al pago mediante el aporte dinerario o en especie por la titularidad de las parcelas restantes.

- d) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes de uso común y de servicios del Distrito Industrial “Los Polígonos”, a cuyo fin podrá hacer uso del Fondo de Reserva que establece el artículo 29 del presente Reglamento.
- e) Llevar un libro de Administración y otro de Actas. En los mismos quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos comunes y extraordinarios, y las Actas y Resoluciones de las Asambleas de Copropietarios, respectivamente.
- f) Llevar un registro de Propietarios e inquilinos, consignando sus nombres y apellidos, razón social y domicilios legales, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjere.
- g) Remitir a los titulares de las parcelas con diez (10) días de anticipación al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, la Rendición de Cuentas del ejercicio vencido siempre que no hubiera sido del conocimiento de los propietarios con anterioridad.
- h) Certificar las deudas por aportes para gastos comunes.
- i) Llevar la Contabilidad de la Administración.-
- j) Representar al Distrito Industrial “Los Polígonos” directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, judiciales, municipales, provinciales y nacionales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Distrito Industrial.

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

TÍTULO XIV - EJERCICIO FINANCIERO

Art.28: Cada ejercicio financiero durará un año comprendido entre el 1º de Enero y el 31 de diciembre.

TÍTULO XV - FONDO DE RESERVA

Art.29: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales e imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de una contribución ajena a la ordinaria. Sobre el particular, resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y de su forma de pago. El fondo de reserva quedará depositado en el Consejo de Administración, quien podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el inciso d del artículo 28 y/o para compensar las deudas comunes con la previa autorización del Consejo de Administración, debiendo rendir cuentas en las oportunidades de celebrarse las Asambleas Generales Ordinarias.

TÍTULO XVI - DE LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO

Art. 30: Para el cumplimiento de las resoluciones de la reunión de propietarios que importen una modificación del presente Reglamento, el Consejo de Administración tendrá facultades suficientes para la realización de los trámites pertinentes ante la autoridad de aplicación y toda otra que fuere menester.

TÍTULO XVII - CERTIFICADOS

Art. 31: El Consejo de Administración queda autorizado para expedir, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar las siguientes certificaciones:

- a) Certificado sobre deudas por gastos comunes y extraordinarios.
- b) El certificado de las copias de las actas de las asambleas.

TÍTULO XVIII - JURISDICCIÓN

Art. 32: El carácter de titular de dominio de cada parcela industrial del Distrito Industrial “Los Polígonos” importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Santa Fe, 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.

TÍTULO XIX - RESPONSABILIDAD CIVIL

Art.33: El consorcio será único y exclusivo responsable de los daños y perjuicios que se originan a terceros, a tales fines deberá contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir dichos riesgos.