

Expte.73785

LA PLATA, 22 de diciembre de 2022

El Concejo Deliberante, en su Sesión Ordinaria N° 22 -2° de Prorroga-, celebrada en el día de la fecha, ha sancionado la siguiente:

ORDENANZA 12403

ARTÍCULO 1º: Modifícase el Artículo 1º de la [Ordenanza N° 10.233](#), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 1º. Autorízase al Departamento Ejecutivo a adquirir al Banco de Valores S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso "DESARROLLO INMOBILIARIO FIDEICOMISO FINANCIERO -SERIE I- PLATAFORMA LOGÍSTICA E INDUSTRIAL DEL SUR", NUEVE FRACCIONES DE CAMPO, ubicados en el Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, con frente a la Ruta Nacional Número DOS, designados en sus títulos con los números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, QUINCE, DIECISÉIS y DIECISIETE de la FRACCIÓN IX, cuyo título antecedente se encuentra debidamente inscripto en las Matrículas 72844/5/6/7/8/9 y 72855/6/7 del Partido de La Plata (055), en las condiciones que se fijan en el boleto de compraventa adjunto que como Anexo I forma parte de la presente, las que serán destinadas al desarrollo de un agrupamiento industrial bajo las figuras establecidas en el artículo 2º incisos a) y b) de la Ley Provincial N° 13.744, con carácter originario, general y oficial.”

ARTÍCULO 2º: Modifícase el Artículo 2º de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 2º. Facúltase al Ente Municipal de La Plata, al exclusivo efecto de instalar, desarrollar y obtener la aprobación por la Autoridad Provincial competente del agrupamiento industrial conforme el artículo primero de la presente, a realizar los actos y acciones, que se consignan a continuación:

- a. Establecer las pautas para la planificación total del desarrollo del agrupamiento industrial y definición del Plan de Inversiones Industriales a realizarse en él, considerando la adecuada relación de factibilidad técnico-económica del mismo, quedando autorizado a su desarrollo en las etapas que considere pertinentes para su mejor realización.

- b. Realizar por sí o a través de terceros el marketing del emprendimiento, incluyendo campañas para la captación de inversores y toda acción tendiente a promover las actividades y ventajas del emprendimiento.
- c. Firmar actas compromiso y cartas de intención para verificar la solvencia y factibilidad de los compradores, proponentes u oferentes, con carácter previo a la transferencia de dominio.
- d. Prestar asesoramiento a empresas públicas y/o privadas para la estructuración de ofertas de proyectos y procesos de inversión, estableciendo las pautas para la formulación de los proyectos que deberán presentar las empresas interesadas en radicarse.
- e. Ejecutar por sí o a través de terceros las obras de infraestructura urbana e industrial necesarias para el desarrollo del agrupamiento industrial e incorporar las obras comunes que demande la innovación tecnológica o que contribuyan al mejoramiento de la infraestructura para las empresas radicadas o que se radiquen en el predio. Las obras se financiarán con fondos de la cuenta especial SIP-PI2 y con las partidas que presupuestariamente se asignen al efecto.
- f. Suscribir convenios de intercambio con organismos públicos o privados.
- g. Generar información estadística adecuada, oportuna y suficiente sobre los principales indicadores económicos y comerciales de la región de La Plata, a los efectos de mejorar el proceso de decisión de inversiones en el agrupamiento industrial.
- h. Elaborar todos los documentos y efectuar todas las acciones necesarias ante las autoridades nacionales, provinciales, prestadores de servicios públicos o entidades privadas, para la aprobación del agrupamiento industrial y su funcionamiento.
- i. Participar de eventos locales, provinciales, nacionales o internacionales que difundan la actividad o la importancia de los agrupamientos industriales.
- j. Administrar los espacios de dominio público y los de dominio privado municipal del predio asiento del agrupamiento industrial, con excepción de las facultades que le correspondan al consorcio de copropietarios por aplicación de lo dispuesto en los artículos 10º de la Ley N° 13.744.
- k. Abrir un Registro Público de Inscripción de Empresas interesadas en la compra de tierra dentro del agrupamiento industrial promovido a los efectos de radicar sus actividades productivas actuales o futuras”

ARTÍCULO 3º: Modifícase el Artículo 3º de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 3°. Autorícese al Departamento Ejecutivo a enajenar las parcelas resultantes que integran el predio destinado al agrupamiento industrial identificadas en el artículo 1º en los términos y condiciones del Artículo 159º de la Ley Orgánica de las Municipalidades y las disposiciones reglamentarias aplicables. A estos efectos, deberá gestionar previamente la determinación del valor oficial del o los bienes involucrados en la operación de acuerdo a las disposiciones vigentes, propiciando la libre concurrencia y competencia por parte de empresas con intención de radicarse en el agrupamiento industrial, asegurando el tratamiento uniforme en condiciones equivalentes para las mismas.

Las ventas podrán realizarse al contado o en cuotas hasta con un plazo máximo de financiación de treinta y seis (36) meses con un interés sobre saldo equivalente al establecido por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, para sus operaciones de crédito hipotecario con más dos (2) puntos. En tales supuestos, el saldo de precio será garantizado mediante la constitución de un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el inmueble a favor de la Municipalidad, la que será constituida simultáneamente con la escrituración del INMUEBLE a favor del COMPRADOR.”

ARTÍCULO 4º: Modifícase el Artículo 4º de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 4°. Son prioritarias para la localización en el agrupamiento industrial aquellas empresas que mantengan y desarrollen:

- a. Un equilibrio ecológico sustentable.
- b. Vocación para la innovación y desarrollo tecnológico para nuevos productos y procesos, basado en las ventajas competitivas que se crean en esta localización con un nivel de excelencia internacional, a partir de la concentración de recursos humanos y centros de investigación altamente calificados.
- c. Propensión a contratar recursos humanos con alto perfil de capacitación, respetando y aprovechando la calidad laboral de la población económicamente activa del partido.
- d. Compatibilidad con el entorno regional.”

ARTÍCULO 5º: Modifícase el Artículo 5º de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 5°. El agrupamiento industrial estará integrado por las parcelas resultantes de la mensura y subdivisión que se realice y apruebe la Dirección de Geodesia y la autoridad de aplicación de la Ley N° 13.744. El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren el agrupamiento industrial se regirá por el Código Civil y

Comercial de la Nación, sus leyes complementarias, la Ley N° 13.744 y normas complementarias, la presente Ordenanza y el reglamento de propiedad horizontal.”

ARTÍCULO 6°: Modifícase el Artículo 6° de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 6°. Aprobada la subdivisión aludida en el artículo anterior, serán considerados bienes de dominio público propiedad de la Municipalidad de La Plata, las calles interiores del agrupamiento industrial, las parcelas reservadas para el cumplimiento de fines públicos y las que se destinen a la instalación y funcionamiento de servicios comunes que desarrollen funciones complementarias, afines o compatibles con los objetivos del agrupamiento industrial, cuyo mantenimiento, utilización y/o explotación se realizará con cargo a los titulares de las parcelas conforme con lo normado en el artículo 20° de la Ley N° 13.744. Las calles interiores del agrupamiento industrial, no obstante ser de propiedad del municipio, no son bienes afectados al uso público, sino que son bienes de uso común del consorcio.

Asimismo, serán consideradas de propiedad municipal las parcelas que se reserven para aplicarlas a los fines de promoción industrial o usos compatibles con los objetivos del agrupamiento industrial o para mantener las políticas de la Municipalidad para el desarrollo del mismo o futuras ampliaciones.

Las redes de servicios públicos prestados por empresas privadas, pertenecerán a las prestadoras en los términos que establezcan los respectivos contratos de concesión y demás normas aplicables.”

ARTÍCULO 7°: Modifícase el Artículo 7° de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 7°. Serán parcelas de propiedad privada las que resulten de la aprobación del plano de mensura y subdivisión con afectación al régimen de propiedad horizontal especial, cuya titularidad dominial puede ser transferida por la Municipalidad, y no estén destinadas a usos comunes o servicios comunes.

Serán considerados bienes y servicios de propiedad privada, tales como desagües industriales, estacionamiento, iluminaciones complementarias y otras instalaciones, aquellos que hayan sido construidos e implementados por uno o más propietarios de parcelas del agrupamiento industrial, dentro de ellas, para satisfacer demandas específicas, quedando en consecuencia su uso y mantenimiento reservado a ellos exclusivamente.

Los propietarios de los bienes y servicios especificados en este artículo, podrán autorizar el uso de los mismos a otros propietarios de parcelas del agrupamiento industrial, a través de arrendamiento, comodato, concesión o cualquier otro vínculo contractual.”

ARTÍCULO 8º: Modifícase el Artículo 8º de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 8º. Son bienes y servicios de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas a instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el agrupamiento industrial.”

ARTÍCULO 9º: Modifícase el Artículo 9º de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 9º. Cada propietario ejercerá plenos derechos de la parcela que ocupe legalmente y sobre sus bienes y servicios privados, de acuerdo a lo que dispongan las normas en vigencia sean éstas nacionales, provinciales o municipales, las condiciones impuestas en el momento de la compra, las restricciones al uso que le comprendan y lo que disponga el reglamento de propiedad horizontal.”

ARTÍCULO 10º: Modifícase el Artículo 12 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 12. Cada propietario se obliga a efectuar, de inmediato, en su establecimiento las reparaciones cuya omisión pudiera representar daños o inconvenientes a las áreas, bienes y servicios comunes del agrupamiento industrial, siendo responsable por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación.

Cualquier reforma o ampliación que pudiera afectar partes de uso común deberá someterse a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, de la Municipalidad y de la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 13.744, según sus competencias.”

ARTÍCULO 11º: Modifícase el Artículo 13 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 13. El Ente Municipal de La Plata deberá proyectar el reglamento de propiedad horizontal, para presentar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 13.744, el que deberá contener las especificaciones mínimas contempladas en el artículo 8º de la ley citada, atendiendo a lo dispuesto en la presente Ordenanza. Quedan obligados en

forma irrenunciable a su cumplimiento, todos los propietarios, arrendatarios, y/o usuarios de los predios por cualquier título y la Municipalidad de La Plata, promotora del agrupamiento industrial.”

ARTÍCULO 12°: Modifícase el Artículo 15 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 15. En caso de venta y/o transferencia de establecimientos industriales, el propietario quedará obligado a obtener la autorización previa de la Municipalidad y la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 13.744 para realizarla, cuando se modifique el destino industrial de la parcela, adjuntando información sobre el nombre o razón social del adquirente, domicilio legal y actividad industrial a desarrollar.”

ARTÍCULO 13°: Modifícase el Artículo 16 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 16. Para cualquier acto jurídico que transfiera la tenencia, uso o goce sobre una parcela o parte de ella, que no sea a título de dueño, deberá su propietario solicitar la previa conformidad a la Municipalidad y poner en conocimiento de la persona humana o jurídica que detente su uso y goce el reglamento de propiedad horizontal, quien bajo ningún concepto podrá alegar desconocimiento de sus exigencias. En los casos que el acto jurídico implique un cambio en la explotación o rubro industrial deberá previamente requerirse autorización a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 13.744. Los propietarios de los derechos cedidos por alguna de las formas enumeradas en el presente artículo serán solidariamente responsables por el pago de los gastos de mantenimiento y servicios de uso común, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados entre las partes.”

ARTÍCULO 14°: Modifícase el Artículo 17 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 17. La administración de los bienes e intereses comunes de los titulares dominiales de las parcelas industriales estará a cargo de un consorcio de copropietarios con carácter de Ente Administrador sin fines de lucro conforme con lo especificado en el artículo 10° de la Ley N° 13.744, su reglamentación y las normas que en el futuro la reemplacen. La Municipalidad formará necesariamente parte del Ente Administrador por su carácter de titular de los bienes de dominio público integrantes del agrupamiento industrial, sin perjuicio de la participación que pudiera corresponderle por las parcelas privadas.

ARTÍCULO 15°: Modifícase el Artículo 18 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 18. Cada propietario de parcela tendrá participación en la administración y funcionamiento del agrupamiento industrial, en relación con el porcentaje resultante del cociente entre la superficie de cada una de las parcelas y la suma de la totalidad de las parcelas industriales, aplicándose dicha incidencia porcentual para la determinación de la cuota parte con la que cada propietario participará de los gastos de mantenimiento, equipamiento y conservación, todo conforme se especifique en el reglamento de propiedad horizontal. Mientras la Municipalidad conserve el diez por ciento (10 %) de las parcelas industriales de carácter privado, tendrá derecho de veto de las resoluciones que adopte el Consejo de Administración y/o la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO 16°: Modifícase el Artículo 19 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 19. Los titulares de derechos que confieran posesión, tenencia, uso o goce sobre una unidad parcelaria o parte de ella, que no sea a título de dueño, no tendrán voto ni participación en el Consorcio de Copropietarios, permaneciendo el nudo propietario en cuanto a las relaciones con la entidad en la plenitud de las responsabilidades y obligaciones para con ella, y en el ejercicio de todos los derechos, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros.”

ARTÍCULO 17°: Modifícase el Artículo 20 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 20. Serán órganos de Representación y Administración del Consorcio de Copropietarios:

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

En el reglamento de propiedad horizontal deberá especificar el modo de representación, funciones de los órganos, modos y formas de funcionamiento de cada uno de ellos de conformidad a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación.”

ARTÍCULO 18°: Modifíquese el artículo 24 de la Ordenanza 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 24: “El Ente municipal de La Plata deberá elevar anualmente al Concejo Deliberante un informe de la gestión llevada a cabo en el agrupamiento industrial.

A fines de emitir un informe evaluativo y recomendaciones se constituirá una Comisión de Seguimiento compuesta por dos representantes del Concejo Deliberante, respetando la

proporcionalidad del Cuerpo, uno por la mayoría y uno por la primera minoría, y dos representantes designados por el Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 19°: Modifícase el Artículo 26 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 26. Los ingresos producidos de la venta de parcelas y/o fracciones, serán imputados al pago del precio total de la adquisición y el saldo deberán integrar la una cuenta especial SIP-PI2 bajo administración del Ente Municipal de La Plata con la finalidad exclusiva de financiar obras de infraestructura del agrupamiento industrial promovido en aras de su desarrollo, con expresa prohibición de utilizar las sumas que la compongan para el financiamiento de gastos corrientes. Cumplimentada la infraestructura vinculada al agrupamiento industrial, los excedentes de la cuenta especial podrán utilizarse con la finalidad de financiar obras que contribuyan a la mejora de la infraestructura sanitaria, educativa, administrativa, o vial asociada al emprendimiento o a su ampliación, y en última instancia el remanente se incorporará al patrimonio municipal. “

ARTÍCULO 20°: Modifícase el Artículo 27 de la Ordenanza N° 10.233, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 27. El Ente Municipal de La Plata, contemplará una reserva de espacio para Pymes y Microempresas que provengan del Partido de La Plata.”

ARTÍCULO 21°: Deróganse los artículos 21, 22 y 23 de la Ordenanza n° 10.233

ARTÍCULO 22. Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las adecuaciones de las partidas de gastos correspondientes a efectos de dar cumplimiento a la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 23°: Ratifícanse los Acuerdos celebrados entre el Departamento Ejecutivo y los adquirentes por Boletos de Compraventa de lotes en el agrupamiento industrial propiciado por la Ordenanza N° 10.233 con fecha anterior a la presente Ordenanza, que como Anexo I forman parte integrante del presente. Autorízase excepcionalmente a los adquirentes de las parcelas del agrupamiento industrial al desarrollo provisorio y/o complementario de infraestructura logística, bajo las pautas y condiciones que establezca el Ente Municipal de La Plata.

ARTÍCULO 24°: De forma.