



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



ORDENANZA N° 2.025/2.019

VISTO: Expte. N° 5.389/2.019-0. Dirección de Minería, Industria y Energía. Eleva Reglamento Interno Parque Industrial.

y;

CONSIDERANDO: Que este Reglamento Interno Parque Industrial, tiene por objeto establecer las normas sobre al Parque Industrial Malargüe (PIM), creado por Ordenanza N° 1.698/2.013.

Que regularizar esta situación y lograr un desarrollo industrial sostenible para el conjunto social, es necesario planificar y diseñar parques y áreas industriales dotadas de infraestructuras y servicios adecuados para el desarrollo industrial, este el el objetivo de la presente Ordenanza.

Que en la actualidad y desde hace tiempo a esta parte, en todo el mundo se viene imponiendo la tendencia de desarrollar parques industriales, existiendo un importante conocimiento de organización, diseño e incluso de perfiles.

Que estos espacios productivos se organizan mediante normas y reglamentos, quedando a cargo su administración de un ente de gestión.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS

ORDENA

ARTÍCULO 1°: Apruébase Reglamento Interno de Funcionamiento y Operación del Parque Industrial Malargüe, que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo I.

ARTICULO 2° Elévese copia de la presente pieza legal al Departamento Ejecutivo Municipal y a Dirección de Minería, Industria y Energía.

ARTICULO 3°: Comuníquese, regístrese, cúmplase, publíquese, agréguese copia de la presente en las actuaciones correspondientes y archívese.

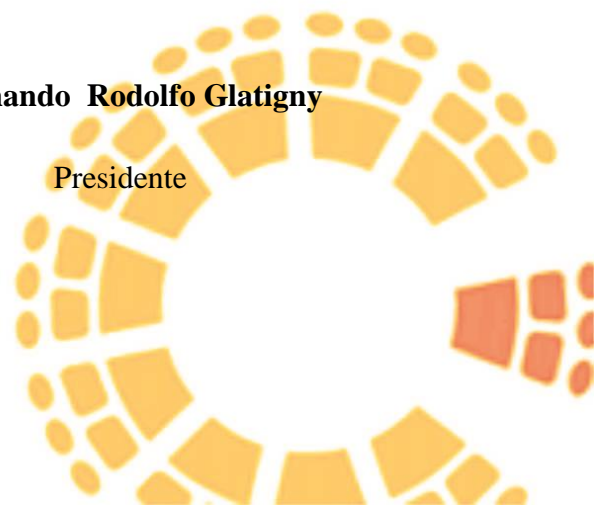
DADA EN LA SALA DE SESIONES DR. RICARDO BALBIN DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE A VEINTIÚN DÍAS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

Blanca Carolina Páez

Secretaria

Fernando Rodolfo Glatigny

Presidente





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable **Concejo** Deliberante

ANEXO I

REGLAMENTO INTERNO PARQUE INDUSTRIAL MALARGÜE

TÍTULO I:

OBJETO

ARTICULO 1º: Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas referidas al Parque Industrial Malargüe (PIM), creado por Ordenanza Municipal N° 1.698/2.013, respecto de: su imagen urbana, uso apropiado, desarrollo del suelo y preservación del medio ambiente, gestión, administración, utilización, ejecución y pago de obras y otras inversiones, adquisición de parcelas, prestación de servicios, operación, control y sanciones.

Estas normas, como asimismo las disposiciones que en su consecuencia dictare el Órgano de Administración del Parque Industrial Malargüe, citado en el Artículo 6º, deberán ser cumplimentadas por todos los propietarios, usuarios, arrendatarios, proyectistas y visitantes o por cualquier otra persona que adquiere derechos u obligaciones en el Parque Industrial Malargüe A tal efecto, el presente Reglamento será incorporado como Anexo obligatorio en cada uno de los respectivos instrumentos contractuales, quedando obligadas las partes y sus sucesores a título universal o singular, a su fiel observancia y cumplimiento.-

Las interpretaciones relativas al texto del presente Reglamento y/o las Resoluciones a adoptarse para todos los casos planteados no contemplados en el mismo, como asimismo, el ejercicio de las facultades de aplicabilidad y cumplimiento de sus disposiciones, estará a cargo del Órgano de Administración y en función de las normas legales correspondientes de orden superior.

ARTICULO 2º: Son objetivos del Parque Industrial Malargüe:

- a) Fomentar la reindustrialización y el desarrollo económico local, regional y nacional.
- b) Facilitar la infraestructura para la radicación industrial de establecimientos productivos en el mismo.
- c) Radicar industrias compatibles con el entorno, actividades regionales, tradicionales y de tecnología avanzada.
- d) Evitar conflictos con los usos de la tierra circundante, adoptando las disposiciones necesarias para establecer un marco de entendimiento.
- e) Solucionar los problemas de interés común de las industrias establecidas.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



- f) Promover la cooperación inter empresarial.
- g) Actuar como instrumento para la creación de nuevas oportunidades de empleo especializado e investigador.
- h) Promover cambios estructurales en la producción y el empleo, especialmente apuntando a su diversificación.
- i) Colaborar en el desarrollo de grandes y fundamentalmente pequeñas y medianas industrias nacionales.
- j) Incorporar las obras comunes que demande la innovación tecnológica o contribuyan al mejoramiento de la infraestructura para las empresas que se radiquen en el predio.
- k) Gestionar ante las autoridades provinciales o entidades privadas, toda clase de asuntos comprendidos en el concepto de defensa y beneficio de los intereses generales de los integrantes.
- l) Preservar la especialización funcional del agrupamiento.
- m) Controlar el cumplimiento de los compromisos asumidos por las empresas radicadas en el Parque Industrial en lo referente a ejecución de obras e instalaciones para su funcionamiento y su mantenimiento.
- n) Participar de eventos locales, provinciales, nacionales o internacionales que difundan la actividad o la importancia de los Parques Industriales.

TÍTULO II:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 3º: Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Reglamento:** El Reglamento Interno de Funcionamiento y Operación del Parque Industrial Malargüe;
- II. PIM:** Parque Industrial Malargüe;
- III. Parque Industrial:** La superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la industria en las mejores condiciones de ubicación, infraestructura y de servicios
- IV. Zona:** Sector al cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinado y una subdivisión mínima.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable **Concejo** Deliberante

V. Industria: Todas las actividades que conlleven a elaborar, transformar o explotar productos naturales o artificiales, mediante procedimientos mecánicos, físicos, químicos, biológicos y otros que requieran de instalaciones adecuadas con infraestructura y servicios eficientes, de acuerdo a sus necesidades de producción;

VI. Industria no contaminante: Aquella que por sus instalaciones o materiales que transforman y almacenan no representan un riesgo a la salud del personal, o un impacto potencial al personal e inmuebles vecinos, instalaciones perimetrales y al ambiente;

VII. Industria peligrosa: Aquella que transforma, manipula o almacena materiales o sustancias en cantidades tales que puedan originar una afectación significativa al ambiente, a la población o a sus bienes;

VIII. Mobiliario urbano: Forma parte del diseño urbanístico del Parque y se integra a la arquitectura del paisaje y espacios públicos del mismo, su instalación y mantenimiento queda a cargo el Órgano Administrador. Se considerará mobiliario urbano a los postes de alumbrado público, paradas de autobuses, bancas, jardines, señalamientos, quioscos, contenedores, fuentes y elementos ornamentales, semáforos y protecciones peatonales, entre otros.

ARTICULO 4º: Las industrias se ubicarán en los lugares especialmente diseñados para su desarrollo, de acuerdo al proyecto y diseño urbanístico del Parque, basado en la zonificación y uso del suelo para cada tipo de industria o actividad, con el equipamiento y servicios para este fin.

TÍTULO III:

ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 5º: El Parque Industrial Malargüe inicialmente será administrado por representantes designados por el **Concejo Deliberante** y 3 (tres) representantes del **Departamento Ejecutivo**, provenientes de cada una de las Direcciones: Dirección de Obras Públicas; Dirección de Obras Privadas y Catastro; y Dirección de Minería e Industria, hasta tanto se conforme el Órgano de Administración. En caso de reestructuración de las mismas, serán reemplazadas por las Direcciones o áreas Municipales equivalentes. Una vez producida la instalación de las industrias en el Parque Industrial Malargüe, se conformará el Órgano de Administración de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6º.

CAPÍTULO I:





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 6°: **EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN** ejercerá la administración del Parque Industrial Malargüe y estará integrado por los siguientes miembros: en representación del **Honorable Concejo Deliberante**, los respectivos Presidentes de Bloque y 3 (tres) representantes del **Departamento Ejecutivo**, provenientes de cada una de las Direcciones: Dirección de Obras Públicas; Dirección de Obras Privadas y Catastro; y Dirección de Minería e Industria. En caso de reestructuración de las mismas, serán reemplazadas por las Direcciones o Áreas Municipales equivalentes.

Los miembros restantes, en representación de los industriales serán designados por una **Asamblea de Copropietarios**. A tal efecto cada empresa adquirente tendrá un voto y la elección de los dos (2) representantes se harán por simple mayoría. La duración de los mandatos será por dos (2) años.

Siguiendo el mismo procedimiento, cuando se hubiere ocupado el 50% de los lotes disponibles para la radicación de industrias en el Parque Industrial Malargüe, se incorporará un representante más por los industriales radicados, y uno más cuando se hubiere alcanzado una ocupación del 100% de dichas parcelas.

ARTICULO 7°: El Órgano de Administración en su primera reunión designará un Presidente, y un Vicepresidente que suplirá al primero en caso de ausencia o de impedimento, estará presidido por uno de los funcionarios del Departamento Ejecutivo, mientras que el cargo de Vicepresidente puede ser ejercido por un miembro del Departamento Ejecutivo Municipal o del Honorable Concejo Deliberante, elegido entre sus miembros. Sesionará con la mayoría absoluta de sus integrantes y resolverá por simple mayoría de todos sus miembros. En caso de empate el Presidente desempatará con un voto complementario.

El Intendente Municipal o el Presidente Concejo Deliberante podrán reemplazar respectiva e interinamente a alguno de los miembros designados, (al Presidente siempre y cuando no se encuentre el Vicepresidente) en los casos de: renuncia, licencia, ausencia, fallecimiento y cualquier otra causa de impedimento. Si la vacante fuera definitiva, deberá/n designarse tal/es autoridad/es en la misma reunión en que se ha producido su reemplazo en forma interina.

ARTICULO 8°: El Órgano de Administración del Parque Industrial Malargüe fijará sus días, horarios y lugares de reunión, debiendo decidir el Presidente en caso de empate. A las mismas podrán concurrir los demás industriales que no integren el Órgano de Administración, pero no tendrán voz ni voto en sus deliberaciones o decisiones.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 9º: Las funciones específicas del Órgano de Administración del Parque Industrial Malargüe, sin perjuicio de otras establecidas en el presente Reglamento son:

- a) Aplicar e interpretar el presente Reglamento y las resoluciones que el mismo dicte.
- b) Realizar todos los actos de gestión y administración tendientes a la concreción y crecimiento del Parque y al logro de su regular y eficiente funcionamiento.
- c) Administrar de acuerdo a las disposiciones legales inherentes a la Administración Pública Municipal, todos los recursos y gastos referidos al Parque Industrial Malargüe.
- d) Percibir las expensas comunes e inclusive por vía judicial.
- e) Administrar los bienes comunes del Parque.
- f) Llevar un libro de Administración en los que quedarán consignados los ingresos y erogaciones comunes y extraordinarias; y otro de Actas donde quedarán asentadas las Actas y Resoluciones de las Asambleas de Copropietarios y del Órgano de Administración. Ambos, deberán ser rubricados ante la Dirección de Personas Jurídicas de Mendoza.
- g) Tratar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
- h) Convocar a Asambleas Ordinarias de Rendición de Cuentas del Ejercicio vencido o Extraordinarias.
- i) Atender los reclamos de los industriales, las que se harán constar en un Libro Especial destinado a tal efecto.
- j) Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal del Parque Industrial Malargüe las normas que se le impartan, las que se consignarán en un Libro Especial destinado a ese efecto; conforme con sus propias atribuciones.
- k) Designar y remover al personal administrativo del Parque.
- l) Proveer a la ejecución de obras públicas y prestación de servicios públicos y a la ejecución y prestación de obras y servicios privados que le fueren encomendados y considere conveniente realizar.
- m) Proyectar, elevar y gestionar ante el Departamento Ejecutivo Municipal a los fines de su aprobación las modificaciones a este Reglamento que estimare necesarias.
- n) Celebrar convenios con otras entidades u organismos privados o público dentro de los objetivos del Parque Industrial y en beneficio de los Propietarios de lotes.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



ARTICULO 10º: El Órgano de Administración del Parque Industrial Malargüe podrá contratar profesional/es idóneo/s cuando sea necesaria la intervención del/os mismo/s para visar, informar o inspeccionar todo lo relacionado con los aspectos técnicos y/o reglamentarios de las obras e instalaciones a ejecutarse en el Parque. Los trabajos contratados serán abonados por dicho Órgano de Administración en forma y tiempo a convenir con el Contratista.

CAPITULO II:

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 11º: La **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** se conformará con un representante por cada industrial radicado en el Parque Industrial Malargüe, debidamente designado para tal fin. Cada Industrial para su participación, directa o indirecta, deberá haber cumplimentado las obligaciones previstas en el Artículo 31º de este Reglamento, efectuando asimismo, inversiones en activos fijos equivalentes, por lo menos, al 50% de las previstas en cada uno de sus respectivos proyectos aprobados por el Órgano de Administración; de acuerdo a lo expresado en el Artículo 32º.

ARTICULO 12º: Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios, orden de convocatoria y constitución.

a) Asamblea General Ordinaria: En estas asambleas serán consideradas la rendición de cuentas e informes que presente el Órgano 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 corresponda. En este caso, quedará aprobada la rendición de cuentas, si no mediara en su contra la mitad más uno de los votos de los representantes de los industriales presentes. En el supuesto que no concurriera ninguno de los integrantes, el Órgano de Administración dejará constancia en los libros de actas con la transcripción del Orden del Día, en cuyo caso la rendición de cuentas quedará aprobada.

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



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 13°: CITACIÓN Y LUGAR: La citación con indicación del día, hora, lugar, carácter y asuntos a tratar se remitirá a los industriales o sus representantes debidamente designados, con una anticipación de no menos de diez (10) días corridos para las asambleas generales ordinarias y no menor de cinco (5) días corridos para las extraordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Órgano de Administración y a la hora de citación que se indique. Todas las notificaciones se efectuarán por cédula en el domicilio legal del industrial o de su representante legal debidamente designado. A tal efecto, dichos domicilios deberán establecerse dentro del Departamento de Malargüe.

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

Cuando no se encontrase al industrial o su representante debidamente designado, se entregará la cédula a otra persona de la propiedad visitada en el domicilio señalado, quien procederá en la forma dispuesta en el párrafo anterior. Si no pudiera entregarla, la fijará en la puerta de acceso correspondiente de la propiedad, con la presencia de dos (2) testigos; dejándose constancia de ello. Deberán colocarse además carteles avisadores en las Dependencias del Parque Industrial Malargüe.

ARTICULO 14°: FUNCIONAMIENTO: La sesión de la Asamblea estará regida por las presentes reglas:

- a) **Presidencia:** Las asambleas serán presididas por uno de los miembros elegidos por la misma, debiendo en el acto de su constitución procederse a la designación de dos miembros más para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente. El Presidente tendrá voz y voto; y en caso de empate doble voto.
- b) El quórum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de industriales, o sus representantes debidamente designados, equivalente a un número superior al 50% del total de los industriales instalados en el Parque Industrial Malargüe. Exceptúa el supuesto contemplado en la reunión por falta de Quórum.

ARTICULO 15°: Los cómputos de votos serán tomados de la siguiente manera:

- a) **Por Unanimidad:** Se requiere del voto de todos los integrantes de la Asamblea para resolver cuestiones inherentes al destino natural del Parque Industrial Malargüe, en sus partes propias.
- b) **Mayoría de dos tercios:** Se requiere los 2/3 de los votos de los integrantes para resolver pedidos al Órgano de Administración de realizaciones de innovaciones,



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



mejoras y/u obras nuevas que afecten a las partes de uso común del Parque Industrial Malargüe.

- c) Simple mayoría: Se requiere del voto de la simple mayoría de los integrantes de la Asamblea para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.

ARTICULO 16º: ASISTENCIA

- a) Representación: Los industriales podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por escribano público, Registro Público de Comercio o Banco.
- b) Ausentes: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los industriales que no hubieren concurrido o estado representados en ellas, quienes no podrán formular reclamo alguno fundado en su ausencia.

TITULO IV: ORGANIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE

CAPITULO I. LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN

ARTICULO 17º: El Parque Industrial Malargüe se emplaza en la ciudad de Malargüe, Cañada Colorada, y su localización, límites y dimensiones se especifican en plano adjunto como Anexo I, integrante de este Reglamento.-

ARTICULO 18º: El Parque Industrial Malargüe, inicialmente contará con el trazado que surge de dicho plano y su zonificación general se conforma de la siguiente manera:

a. Zona Externa Servicios de Abastecimiento y Mantenimiento

b. Áreas Administrativa, Comercial y de Servicios

c. Zona Industrial Exclusiva, sectorizada conforme lo establece el Anexo IV del presente Reglamento.

d. Vías de Circulación y espacio para Estacionamiento

e. Áreas para forestación y Parquización

f. Zonas de Reciclaje

CAPITULO II:

SECTORIZACIÓN SEGÚN EL USO

ARTICULO 19º: Según el uso al que se encuentran destinadas las parcelas se clasifican en:

- 1) Sectores de Dominio Exclusivo: Son aquellas parcelas destinadas a la radicación industrial conforme el plano de subdivisión aprobado y que serán de uso



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



exclusivo de cada uno de los adquirentes de la concesión (designados en el presente Reglamento como: el/los Adquiriente/s; o el/los Propietarios).

2) Sectores o cosas de propiedad común: Serán considerados superficies, bienes y servicios comunes de todos los propietarios del Parque y por lo tanto destinados a los propios usos comunes, aquellos que no integren los Sectores de Dominio Exclusivo en la medida que se encuentren destinados a los siguientes usos:

- a) Las parcelas y/o fracciones, que pudieren estar reservadas para equipamiento comunitario y todo lo que en ellas se construya.
- b) La red de agua corriente y sus equipamientos complementarios.
- c) La red de alumbrado público.
- d) Desagües pluviales e industriales.
- e) Playa de estacionamiento y cerco perimetral.
- f) Servicios de Vigilancia y seguridad.
- g) Control de accesos.
- h) Centro administrativo.
- i) Entradas, pórticos de acceso y alojamiento de serenos, porteros y vigilancia.
- j) Todas aquellas partes y/o cosas del Parque sobre las cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo, fundado en su título de adquisición y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicio de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo y podrá ser modificada o ampliada por el Órgano de Administración.

3) Sectores de dominio ajeno destinados a servicios comunes: Corresponde al uso exclusivo de las prestadoras de servicios:

- a) La red de gas natural en media y alta presión.
- b) La red de suministro de energía eléctrica.
- c) Las redes de comunicaciones y/o informáticas.
- d) Instalaciones para servicios de vigilancia y/o monitoreo remoto.
- e) Cualquier otro servicio instalado en lotes de dominio exclusivo que con las autorizaciones o contratos pertinentes se destine a servicios comunes para las empresas del agrupamiento, en los términos del Inciso 5 de este Artículo.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



4) Sectores de dominio público: refiere a las obras de interés común e inversiones en equipamiento, -sin perjuicio de quedar su mantenimiento por cuenta de la Administración del Parque Industrial con cargo a los Adquirientes de parcelas del agrupamiento-, para:

- a. La provisión de todos los servicios de interés común.
- b. La realización de actividades culturales, sociales, deportivas y recreativas en el Parque.
- c. Las obras e inversiones en equipamiento destinadas para el asiento del Órgano de Administración del Parque y realización de todas sus funciones.
- d. Las calles públicas, los espacios parquizados y las obras de interés en sectores de propiedad común.
- e. El Saneamiento y Tratamiento de Efluentes, ya sea por gestión propia o de Terceros. En caso de darse ésta última, el Departamento Ejecutivo Municipal, se encargará de realizar un Reglamento específico y las auditorías de funcionamiento correspondientes.

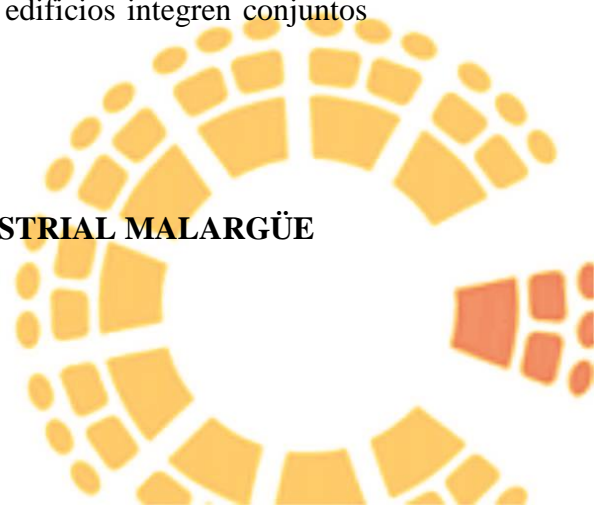
5) Sectores privados de uso público: Son los predios de propiedad exclusiva destinados a prestar servicios para uso público, como depósitos, comedor, alojamiento, descanso, esparcimiento y otras actividades sociales y recreativas, servicio médico asistencial, guardería y asistencia social, expendio de combustible, lavado, engrase y reparación de vehículos, báscula para pesar camiones o cualquier otro servicio, estacionamiento general, explotados comercialmente por el Órgano de Administración o por terceros bajo cualquier tipo de contrato.

El trazado y sectorización del Parque Industrial Malargüe, podrá modificarse en el futuro por decisión de su Órgano de Administración, si lo exigiere su ampliación o aconsejare un reajuste de su planificación originaria, respetándose las normas legales Municipales, Provinciales y/o Nacionales que sobre el particular se encontraren vigentes.

Las áreas destinadas a la localización de equipamiento de servicios comunes, mantendrán su situación indivisa, previéndose que los edificios integren conjuntos sobre un trazado de parcelas virtuales sin cercar.

CAPITULO III:

DESTINO DE LOS SECTORES DEL PARQUE INDUSTRIAL MALARGÜE





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable Concejo Deliberante

1) Sectores de Dominio Exclusivo:

ARTICULO 20°: Los sectores de dominio exclusivo estarán conformados por las parcelas destinadas al emplazamiento de industrias autorizadas legalmente por la autoridad de aplicación que corresponda, las que se construirán de acuerdo a Proyecto aprobado según lo establecido en TÍTULO V -Capítulo III del presente Reglamento y en cumplimiento con las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes, ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del contrato de concesión suscripto, sin más limitaciones que las establecidas por las disposiciones legales vigentes, las obligaciones contractuales contraídas y las que resulten de este Reglamento y sus futuras modificaciones y complementos que determine el Órgano de Administración.

En caso que una empresa, solicitare construir alojamientos para su personal, y cuando el número de ellos que debe pernoctar fuere lo suficientemente importante para justificarlo, se podrá otorgar la concesión de una parcela ubicada en el Área Administrativa, Comercial y de Servicios. El pedido deberá constar en la Solicitud de Radicación que figura (Anexo II de esta pieza), y se realizará conforme a lo establecido en el presente Artículo y en el Título V: Otorgamiento de Parcelas, del presente Reglamento. Estas instalaciones no podrán ser prestadas o alquiladas y serán de uso exclusivo del personal de la empresa.

ARTICULO 21°: Queda terminantemente prohibido a los Adquirientes de las parcelas de dominio exclusivo destinadas a la actividad industrial, instalar en los mismos, alojamientos, unidades habitacionales, consultorios y/o estudios profesionales, cualquiera fuera la índole de la actividad, u oficinas como destino no sea accesorio a la actividad industrial o comercial que se desarrolle. Las oficinas, consultorios y/o estudios profesionales sólo podrán instalarse cuando sean complemento de las respectivas actividades, y con la autorización del Órgano de Administración. Las parcelas no podrán ser utilizadas para fines distintos a los declarados en el Anexo II (Solicitud de Radicación), del presente Reglamento y Contrato de Concesión. Los propietarios no podrán desarrollar por cuenta propia, por cuenta de terceros asociados o por arrendamiento ninguna actividad que desnaturalice o comprometa la seguridad del Parque Industrial Malargüe; ni variar el destino de su habilitación originaria, aún por parte de futuros adquirentes de derechos sin previa autorización del Órgano de Administración y de la Autoridad de Aplicación.

2) Sectores y/o cosas de Propiedad Común

ARTICULO 22°: Cada propietario podrá usar los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. Los gastos que directa o



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable **Concejo** Deliberante

indirectamente tengan su origen en el uso o mantenimiento de las cosas comunes, serán abonados por los propietarios en relación con lo establecido en el Título VI Capítulo II del presente Reglamento.

TÍTULO V:

OTORGAMIENTO DE PARCELAS DEL PARQUE INDUSTRIAL MALARGÜE

CAPITULO I:

FACTIBILIDAD DE RADICACIÓN

ARTICULO 23°: La prioridad para adjudicar lotes a un interesado en radicar industrias nuevas o reubicar las existentes, se evaluará en función de los siguientes tópicos:

- a. Que en los procesos productivos utilicen la mayor cantidad de mano de obra proveniente de la Ciudad de Malargüe.
- b. Que en los procesos productivos utilicen cantidades importantes de materias primas y/o de su zona de influencia.
- c. Que se trate de Industrias complementarias de otras ya existentes en el Parque o en la zona y muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total o parcial de producción.
- d. Que su producción esté orientada al incremento o diversificación de exportaciones o a la disminución de importaciones ya sea de insumos o de bienes finales necesarios para el desarrollo regional y/o provincial.
- e. Que las industrias que necesiten reubicarse en el Parque, por decisión propia o disposición gubernamental, tengan previsto modernizar el equipamiento y ampliar su proceso productivo con incremento de capital y/o mano de obra permanente.
- f. Que en sus procesos utilicen principalmente máquinas y equipos de origen nacional.

Las parcelas del Parque Industrial Malargüe, destinadas, según el trazado referido en el Artículo 19° al funcionamiento de establecimientos industriales y/o actividades complementarias de éstos, serán otorgadas por el Órgano de Administración. Sólo excepcional y transitoriamente podrán ser otorgadas, por cualquier otra forma jurídica, durante la etapa inicial de creación del Parque Industrial Malargüe, para atender a los requerimientos de depósito, almacenamiento u otros semejantes, que genere el proceso de construcción, instalación y montaje de los establecimientos



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



industriales, de otras obras e inversiones que se realizaren en el Parque Industrial Malargüe.

CAPITULO II:

OTORGAMIENTO DE PARCELAS

ARTICULO 24°: Todas las personas de existencia física o ideal que aspiren a adquirir en concesión parcelas en el Parque Industrial, deberán presentar una Solicitud de Radicación conforme al formulario que como Anexo II se adjunta al presente Reglamento.

En este formulario, sin perjuicio de otros datos pertinentes, figurarán el proyecto de inversiones a realizar y un cronograma referido a los plazos a que se ajustará la puesta en funcionamiento del establecimiento, entre otros.

ARTICULO 25°: El Órgano de Administración tomará los recaudos necesarios para determinar y mantener actualizados los siguientes aspectos:

- a) Las parcelas disponibles.
- b) El precio básico por m² de terreno a percibir por la concesión de las parcelas ofrecidas.
- c) El costo de las obras y otras inversiones mencionadas en el Artículo 19° como así también, su forma de pago y modalidades de financiación en el caso que se convenga.

ARTICULO 26°: Al presentar las solicitudes, los interesados deberán garantizar el mantenimiento de las mismas mediante un depósito en dinero efectivo fianza bancaria o seguro de caución a satisfacción, pagará extendido a la vista a nombre del Órgano de Administración o Municipalidad de Malargüe, en caso de que el primero no se encuentre aún constituido; suscripto por quienes tengan poderes suficientes a tal efecto, equivalente al 2% del precio básico de la superficie que solicitaren. Una vez instalada la empresa, dicho monto se acreditará a su cuenta descontándose del pago de expensas. Quedan excluidos de cumplir con este artículo aquellas empresas que, estando radicadas y en funcionamiento en el Departamento de Malargüe, fueren intimadas por la Municipalidad a reubicarse dentro del Parque Industrial Malargüe.

ARTICULO 27°: La sola presentación de la Solicitud de Radicación en el Parque Industrial, implica el acatamiento de las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 28°: Presentada la Solicitud, el Órgano de Administración procederá al estudio de pre factibilidad para la instalación y designación de parcelas, debiendo expedirse



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



en un término máximo de treinta (30) días hábiles; comunicando por escrito al solicitante la resolución adoptada.

ARTICULO 29°: Las parcelas se adjudicarán, por un plazo de diez (10) años, que podrán ser renovados en forma periódica por el Órgano de Administración, sujeto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Capítulo V del presente Reglamento. Las mismas se asignarán conforme a la Sectorización del Parque Industrial Malargüe, a las solicitudes de los interesados y en función de la evaluación del proyecto de inversiones y cronograma presentado. A los fines de determinar el grado de conveniencia de las solicitudes presentadas, el Órgano de Administración atenderá los siguientes criterios:

- a) Compatibilidad del proyecto con la naturaleza, características y objetivos del Parque Industrial Malargüe fijados en el Artículo 2° del presente Reglamento;
- b) Antecedentes empresariales y solvencia económica del solicitante;
- c) Significación del establecimiento a radicarse con relación a la planificación municipal y provincial;
- d) Prioridad en la presentación de la solicitud.

ARTICULO 30°: En las resoluciones de pre factibilidad favorables, sin perjuicio de otras que se dispusieren, se determinará:

- a) La parcela o parcelas que se adjudican; su ubicación y superficie; y el precio a abonar por la concesión de la misma en función de su superficie;
- b) Un plazo máximo de 15 (quince) días hábiles a partir de la fecha de notificación formal de la resolución para manifestar conformidad de la parcela otorgada y suscribir el correspondiente Contrato de Concesión. Caso contrario se considerará que el solicitante ha desistido de su solicitud, con pérdida de la garantía de mantenimiento de la misma.
- c) Las condiciones y modalidades del pago del precio por dicha concesión y del costo de las obras y otras inversiones mencionadas en el Artículo 19° de este Reglamento.

ARTICULO 31°: El valor por la concesión de las parcelas y el costo de las obras de infraestructura e interés común, inversiones de equipamiento y cualquier otra obra o inversión que se ejecutare por el Órgano de Administración o se hallare ejecutada a la fecha de aprobación se fijará por el Órgano de Administración teniendo en cuenta el costo de las obras ya realizadas, en ejecución o que se vayan previendo ejecutar en



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



el futuro, según el cronograma previsto y aprobado, y a la marcha de las realizaciones; de la siguiente manera:

- a) El precio por metro cuadrado de superficie de las parcelas ofrecidas, al cual se hace mención en el Artículo 25° se establecerá durante el primer año, en función la Ordenanza Tarifaria del año en curso.
- b) Transcurrido dicho plazo, el establecimiento del precio básico por metro cuadrado de superficie de las parcelas ofrecidas, incluirá el valor actualizado de los costos de estudios, proyectos y gestiones y el mayor valor que hubieren adquirido los terrenos, tanto como consecuencia del proceso de concreción del Parque, como por las construcciones e instalaciones realizadas por los adquirentes en cada una de las parcelas.
- c) El costo de las obras de infraestructura e interés común, inversiones de equipamiento y cualquier otra obra o inversión, comprenderá el costo actualizado de su proyecto, porcentaje de obra instalada o en futura ejecución y la administración de dichas ejecuciones.

ARTICULO 32°: El pago del precio establecido según Artículo 31° para la concesión de las parcelas, se efectivizará por los adquirentes, en la forma y modalidades que dispusiere el Órgano de Administración, acorde con la legislación vigente; los cuales quedarán establecidos en los Contratos correspondientes.

El pago del costo de las obras y otras inversiones mencionadas en el Artículo 19° y según resulte de lo expresado en Artículo 25° y Artículo 31° de este Reglamento, será realizado por cada adquirente mediante la modalidad de pago que establezca el Órgano de Administración. Por el pago por tales obras y otras inversiones, el Órgano de Administración extenderá a los adquirentes un certificado o título a manera de recibo que, habiendo alcanzado un 50% del total dará derecho a voto para la designación del representante mencionado en el Artículo 5° y Artículo 11°.

Para los casos de empresas con más de cinco años de funcionamiento en Malargüe y que a la fecha de puesta en vigencia del presente Reglamento se encuentren radicadas fuera del Parque Industrial Malargüe se otorgará en concesión una parcela dentro del mismo sin exigir el pago del “valor por la concesión” dispuesto en el Artículo 31° y Artículo 32°; siempre y cuando las mismas realicen la presentación de la solicitud de radicación y proyecto ejecutivo dentro de los seis meses posteriores a la fecha de recepción de la intimación municipal para que efectúe su traslado, dieran comienzo a las obras para su reubicación en el Parque Industrial Malargüe dentro del año posterior a la fecha de aprobación del proyecto; y que dichas obras sean finalizadas en un tiempo máximo de 24 meses a partir de la fecha de inicio de las mismas. A solicitud



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



del interesado y debidamente justificado, el Órgano de Administración podrá extender dicho plazo en función de la envergadura de las instalaciones a realizar y las características del proceso productivo de que se trate.

En caso de no dar cumplimiento a cualquiera de las condiciones especificadas precedentemente, perderá el derecho a goce de la excepción dispuesta en el presente artículo, debiendo pagar el valor por la concesión, como cualquier otra empresa que solicite instalarse en el Parque Industrial Malargüe.

Sin perjuicio de lo expuesto en el presente Artículo, las empresas deberán acatar las demás disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 33°: Todo solicitante de parcelas en el Parque Industrial para adquirir los derechos emergentes del contrato suscripto, deberá tener cancelado el valor correspondiente de la parcela; obras y otras inversiones establecidas, tal como se detalla en el Artículo 31° y Artículo 32°; según plazos y condiciones estipuladas legalmente, suscribiendo los documentos respectivos que decidiera el Órgano de Administración.

Cada adquirente al suscribir dichos documentos, aceptará íntegramente este Reglamento. En caso debidamente fundado el Órgano de Administración podrá conceder plazos para efectuar pago en los modos y forma que establezca.

Sin perjuicio de otras modalidades que estimare conveniente el Órgano de Administración, todo Contrato de Concesión deberá estar sujeto a lo estipulado en el Artículo 1508 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

CAPITULO III:

APROBACIÓN DEL PROYECTO

La Empresa deberá instalar la planta industrial conforme al Proyecto aprobado; según procedimiento establecido en el presente Reglamento, como se detalla a continuación.

ARTICULO 34°: La presentación del proyecto definitivo, según Anexo III, que deberá estar aprobado por la Municipalidad de Malargüe, se realizará dentro de los cuarenta y cinco (45) días subsiguientes de la firma del contrato de concesión. El Órgano de Administración se expedirá dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles sobre la aprobación del proyecto para la construcción, quedando habilitado el propietario para realizar las obras civiles, instalaciones de máquinas y equipos, utilizar la infraestructura y servicios comunes que brinda el Parque conforme a las normas del presente Reglamento y de acuerdo con el proyecto aprobado.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



ARTICULO 35°: La construcción del cierre perimetral del predio y garita de vigilancia se realizarán dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días computados a partir de la aprobación definitiva del proyecto por parte del Órgano de Administración. El inicio de la construcción de las obras e instalaciones proyectadas o del proceso productivo previstas en el proyecto definitivo a que hace mención el Artículo 34° deberán hacerse en un plazo máximo de seis (6) meses, también computados a partir de dicha aprobación. A solicitud del interesado y debidamente justificado, el Órgano de Administración podrá extender este plazo en función de la envergadura de las instalaciones a realizar y las características del proceso productivo que se trate.

Las obras previstas en el proyecto definitivo a que hace mención el Artículo 34° deberán ser finalizadas en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de inicio de las mismas. A solicitud del interesado y debidamente justificado, el Órgano de Administración podrá extender dicho plazo en función de la envergadura de las instalaciones a realizar y las características del proceso productivo de que se trate.

CAPITULO IV:

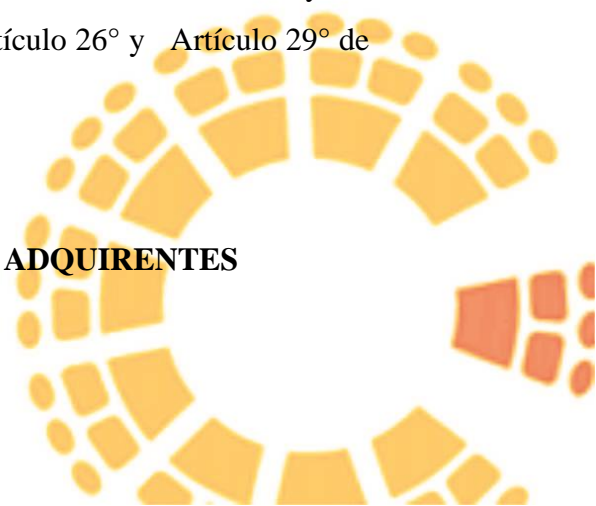
ADMINISTRACIÓN DE LA TRAMA VIAL Y DE LAS ZONAS DESTINADAS A ESPACIOS VERDES DE USO PÚBLICO, A SERVICIOS PÚBLICOS Y A SERVICIOS PRIVADOS DE INTERÉS COMÚN

ARTICULO 36°: La administración de la trama vial y de las zonas destinadas a espacios verdes de uso público, las efectuará el Órgano de Administración.

ARTICULO 37°: Las zonas destinadas a servicios públicos o privados de interés común, permanecerán en el dominio del Órgano de Administración, en caso de que los servicios fueran prestados directamente por éste. Si los servicios los prestare indirectamente por medio de concesionarios, o su realización fuere competencia de entes de derecho público, el Órgano de Administración podrá otorgarles el uso de estas áreas por las formas y figuras de Derecho Público o Privado que estimare más conveniente y correspondan, atendiendo a los requerimientos de las prestaciones. Sólo otorgará la propiedad de estas zonas cuando tratándose de entes de Derecho Público o prestatarios de servicios públicos, éstos lo requirieren por tratarse de un requisito reglamentario condicionante de su intervención. En estos casos y en principio, no serán aplicables, las disposiciones del Artículo 26° y Artículo 29° de este Reglamento.

CAPITULO V:

OBLIGACIONES FUNDAMENTALES DE LOS ADQUIRENTES





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



ARTICULO 38°: Serán obligaciones de los adquirentes, sin perjuicio de cumplimentar cualquier otra emergente de este Reglamento y demás normas y disposiciones que en su consecuencia se dictaren:

- a) Observar lo previsto en el Artículo 34° del presente Reglamento.
- b) Iniciar y concluir las obras de construcción y producción previstas en los respectivos proyectos a que se refiere el Artículo 19° dentro de los plazos a que hace referencia el Artículo 35° y en el respectivo instrumento de Concesión de cada parcela del Parque Industrial Malargüe;
- c) No transferir ni ceder total o parcialmente, por cualquier título o forma jurídica, su dominio o derechos sobre la parcela,
- d) Abonar los servicios que se prestaren en el Parque, conforme lo previsto por el Artículo 42° del presente Reglamento.
- e) Observar fiel cumplimiento de las ordenanzas Municipales, Leyes y Decretos Provinciales vigentes, leyes nacionales N°24.051, N°19.587, N°25.670, N° 25.675, N° 25.612, y sus respectivas normas reglamentarias modificatorias, complementarias y concordantes.-

ARTICULO 39°: En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas por el Artículo 38° Incisos a); b); c); d); los adquirentes serán requeridos a justificarlo en un plazo de 60 días hábiles. Una vez vencido el plazo y de no mediar justificación suficiente, el Órgano de Administración intimará al cumplimiento en un plazo perentorio bajo apercibimiento de ejercer el derecho de resolución de concesión de la parcela. Los adquirentes podrán oponerse a dicha resolución, acreditando sumariamente ante el Órgano de Administración, y dentro del último plazo de intimación, que tal incumplimiento se debió a causas de fuerza mayor, quedando a criterio de dicho Órgano la calificación de tal causal; subsistiendo entre tanto la obligatoriedad del cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de este Reglamento y disposiciones que en su consecuencia se dictaren.

ARTICULO 40°: En caso de incumplimiento de las disposiciones y obligaciones indicadas en el Capítulo III: Artículo 34° y Artículo 35°, se aplicarán las siguientes penalidades resolutorias, las que serán dispuestas por el Órgano de Administración del Parque Industrial a saber:

- a) Transcurridos los sesenta (60) días previstos en el Artículo 39° para la justificación por incumplimiento, se operará la mora automática y la Concesión del inmueble quedará resuelta y sin efecto alguno, y el adquirente perderá el setenta y cinco por ciento (75%) del monto pagado hasta ese momento. El Órgano de



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Administración restituirá el veinticinco por ciento (25%) del monto abonado al adquirente a valores nominales, en veinticuatro (24) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta días posteriores a la comunicación fehaciente que se le curse, disponiendo la resolución contractual en mérito inserto en el Contrato.

- b) Para el caso que el adquirente se encuentre en mora en la terminación de la obras o la puesta en marcha de las instalaciones comprometidas, luego de transcurrido el lapso acordado para su terminación, previa intimación formal que le deberá efectuar el Órgano de Administración, otorgando un plazo de gracia de sesenta (60) días a partir de la fecha de intimación, se operará la rescisión o resolución del contrato conforme a lo estipulado, en tal caso, el adquirente perderá el setenta y cinco por ciento (75%) del precio de compra pactado y/o abonado a esa fecha. En tanto, el veinticinco por ciento (25%) restante del monto abonado por el adquirente, le será restituido, a valores nominales, en veinticuatro (24) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas a los treinta días posteriores a la comunicación fehaciente que se le curse, disponiendo la finalización contractual.

A su vez, el adquirente tendrá un plazo máximo de sesenta (60) días, posteriores a la disolución del contrato, para retirar las mejoras incorporadas, con la obligación de dejar el inmueble libre de todo escombros, vestigios de obra y en perfecto estado de nivelación y compactación. Vencido dicho plazo, el Parque Industrial, tendrá la opción de incorporar a su patrimonio dichas mejoras, sin pago o resarcimiento de ninguna naturaleza en favor del concesionario o, en su defecto, podrá realizar todos los trabajos de demolición y nivelación del inmueble, con cargo de dichos gastos para el adquirente. El Órgano de Administración del Parque Industrial queda facultado para adecuar los plazos establecidos en este punto, conforme a las necesidades reales de cada industria a radicarse.

CAPITULO VI:

CESIÓN, TRANSFERENCIA Y LOCACIÓN DE LAS PARCELAS

ARTICULO 41º: Cumplimentadas las obligaciones previstas en la presente Reglamentación y particularmente en el Artículo 38º los adquirentes podrán proceder a la cesión o transferencia de su dominio o derechos sobre la parcela, quedando obligados a respetar los recaudos y condiciones que se indican a continuación:

- a) Comunicar al Órgano de Administración por telegrama colacionado o por otro medio fehaciente, el nombre y el domicilio de la persona a que pretenden transferir el dominio o sus derechos, el precio y demás condiciones de la operación, como



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable Concejo Deliberante

así también la documentación señalada en el Artículo 31° El Órgano de Administración tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la fecha de recibida la notificación, para comunicar por telegrama colacionado u otro medio fehaciente al adquirente localizado, su voluntad de ejercer su derecho de preferencia sobre la parcela de referencia. Vencido este plazo, caducará de pleno derecho el ejercicio de esta opción por parte del Órgano de Administración. En los actos de transferencia, deberá acreditarse documentalmente el cumplimiento del requisito previsto por este artículo, bajo pena de nulidad.

- b) Comunicar al Órgano de Administración con la debida anticipación el nombre y apellido y/o razón social y domicilio del Adquirente y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio; así como la declaración del objetivo y actividad industrial del establecimiento a incorporar y la determinación de los plazos para el comienzo y terminación de las obras e instalaciones. En tal caso, deberá contar previamente con la aprobación técnica del Órgano de Administración; que podrá negarse a autorizar la cesión, transferencia y/o locación cuando el establecimiento a incorporarse no cumpla con los requisitos esenciales que hacen al espíritu de creación del Parque Industrial Malargüe y en función de los cuales se realizó el otorgamiento original de la parcela.

Similar aprobación del Órgano de Administración deberá obtener el titular de parcela que proyecte variar o modificar la actividad principal o sector industrial para el que se hallan destinadas las instalaciones en las parcelas concesionadas, sin que mediere transferencia inmobiliaria o comercial.

- c) Exigir del futuro nuevo adquirente que en la escritura exprese su conformidad con el presente Reglamento y asuma todas las obligaciones expresadas en el instrumento de Cesión o Transferencia suscripto oportunamente, así como que ha sido expresamente autorizado por el Órgano de Administración del Parque.
- d) Ceder a aquel su cuota parte de los fondos de reserva de la Administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, si los hubiera.
- e) Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas, que previo al otorgamiento de la respectiva escritura, el escribano interviniente solicite al Administrador una certificación sobre la deuda existente, en concepto de gastos de administración y expensas comunes. El escribano interviniente deberá retener el monto adeudado y proceder a su pago. El presente inciso deberá transcribirse en las escrituras de transferencias del dominio o constitución de derechos reales, bajo pena de nulidad.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



f) El Propietario que haya locado o cedido el uso total o parcial de su Industria y/o parcela será responsable solidario, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones que impone este Reglamento, sin perjuicio de lo manifestado precedentemente.

g) La parcela de dominio exclusivo por estar indisolublemente unidas, deberán ser transferidas en conjunto al mismo adquirente.

TITULO VI:

UTILIZACIÓN DEL PARQUE

CAPITULO I:

ACTIVIDADES Y SERVICIOS

Se entiende como actividad industrial a la que aplicando los procesos tecnológicos, transforme mecánica o químicamente, sustancias orgánicas o inorgánicas, en productos de consistencia, aspecto, forma o utilización distinta al de los elementos constitutivos o que permita ser utilizado o consumido como sustitutos de sus materiales originales. Se excluyen:

1. Las actividades artesanales.
2. Las actividades de mera reparación, reforma, renovación o reconstrucción.
3. Las actividades de mera extracción de minerales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.
4. Los depósitos que no estén asociados a una actividad industrial radicada en el Parque Industrial Malargüe.
5. Las industrias peligrosas y/o nocivas

ARTICULO 42°: Los servicios a prestarse dentro del Parque Industrial, se clasifican en directos e indirectos. Se consideran servicios directos a aquellos que pueden determinarse con precisión su magnitud, tales como el suministro de agua, energía eléctrica, teléfono e internet.

ARTICULO 43°: Desde el momento en el que se efectúa la aprobación del proyecto para construcción, el usuario tendrá a su cargo los gastos que se derivan de la utilización de los servicios directos e indirectos.

ARTICULO 44°: Los servicios que se brindan en el Parque, serán suministrados por la Municipalidad de Malargüe, y/o por el prestador que corresponda, siendo administrados por el Órgano de Administración en forma directa o indirecta.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable **Concejo** Deliberante

ARTICULO 45°: Las características, el control de calidad y de costos de los servicios, estará a cargo del Órgano de Administración del Parque Industrial Malargüe, estos últimos no podrán exceder los niveles normales del mercado local.

ARTICULO 46°: No podrá ningún propietario suministrar dentro del Parque, los servicios que en éste se brindan. Podrán solicitar autorización al Órgano de Administración para suministrar a otros, servicios no contemplados en el Parque Industrial Malargüe, siempre y cuando la empresa esté en condiciones de prestarlos.

CAPITULO II:

CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCIONES A LAS MISMAS:

ARTICULO 47°: Quedan entendidas como cargas comunes, o gastos indirectos, los que por su naturaleza de uso común deban ser determinados a prorrato; es decir las expensas por:

a. Gastos de Administración: Se entienden por tales los que se originan a raíz del uso que hagan de los sectores y/o cosas de propiedad común, considerando en su conjunto los del consorcio o los que ocupan su lugar por cualquier título, con excepción de aquellos que se encuentran expresamente excluidos.

b. Servicios comunes del Parque:

- *Agua y desagües cloacales.
- *Alumbrado y Energía Eléctrica.
- *Servicio contra incendios.
- *Barrido y limpieza de la zona vial y espacios comunes.
- *Guardia.
- *Servicio de Medicina, Seguridad e Higiene en el trabajo.
- *Telefonía e internet.
- *Distribución interna de correspondencia.
- *Desagües pluviales generales.
- *Mantenimiento de los espacios verdes comunes.
- *Gas natural para espacios de uso común.





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



*Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse.

c. Impuestos, tasas, y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Parque en calidad de “cosa común”.

d. Reparación y conservación de los bienes comunes: Las referentes a los sectores y/o cosas de propiedad común, efectuados por el Administrador para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, así como también las que hubiere que efectuar por intimaciones de los poderes públicos.

e. Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto.

f. Innovaciones, mejoras en general, aprobadas con las modalidades establecidas en el presente Reglamento.

g. Gastos de reconstrucción: En los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor de los sectores y/o cosas de propiedad común, o vetustez de los mismos, en que se hubiera resuelto su reconstrucción.

h. Sueldos y cargas sociales: Aquellos correspondientes al personal de mantenimiento, del Ente, de vigilancia, de portería y cualquier otro destinado a utilidades comunes.

i. Obras nuevas: El costo de las obras nuevas, incluyendo las de infraestructura, que afecten a los inmuebles comunes. Su pago será obligatorio y la liquidación del Administrador constituirá título ejecutivo suficiente, siempre que fueran autorizados en condiciones reglamentarias. Los propietarios abonarán todos los gastos que se originen por la ejecución de nuevas obras de infraestructura que se realicen en el Parque, con posterioridad a la adquisición de la parcela.

j. Otros gastos: Los que se originen como consecuencia de la resolución válida de los propietarios sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador, o los que éste efectuase por dicho concepto en cumplimiento de su mandato. Todas las liquidaciones que se emitan conforme al presente Reglamento y sus modificaciones, en concepto de atención proporcional de los gastos o expensas comunes, deberán ser abonadas dentro de los diez (10) días de su emisión, produciéndose la mora de pleno derecho del incumplidor, dejándose establecido que la liquidación constituirá título ejecutivo suficiente que obligará a los titulares del dominio, debiendo responder con todos sus bienes.

A los fines de su imputación en el pago de los gastos comunes, los servicios indirectos se distribuirán en función del porcentaje asignado a cada una de las



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



parcelas, considerando el total de superficie destinado a uso industrial, según lo expresado en el Artículo 48°.

ARTICULO 48°: A los fines del pago de expensas o cargas comunes y el ejercicio de los derechos que a cada propietario le corresponden en el Órgano de Administración del Parque, se aplicará el siguiente criterio: excluyendo de la superficie total del agrupamiento, la destinada a servicios comunes y sectores de dominio público, a cada propietario le corresponderá un coeficiente exactamente proporcional, en porcentaje (%), a la superficie de que disponga en concesión. La Administración, en la primera liquidación de expensas, comunicará a los propietarios el porcentual que a cada uno de ellos efectivamente le corresponde.

ARTICULO 49°: Los porcentuales establecidos en el artículo anterior determinan:

El valor proporcional de cada parcela con relación al valor del conjunto.

El valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y las cosas comunes del Parque.

CAPITULO III:

NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

El Parque Industrial Malargüe deberán observarse las siguientes normas de Uso y Ocupación del suelo.

I. DEFINICIONES

* **Uso del Suelo:** Función asignada a un área o zona con relación a la actividad a desarrollarse en ella.

* **Uso Específico:** Actividades a desarrollar en parcelas no ofrecidas para uso Industrial y destinadas a satisfacer los servicios directos e indirectos del Parque. Comprende los siguientes sectores:

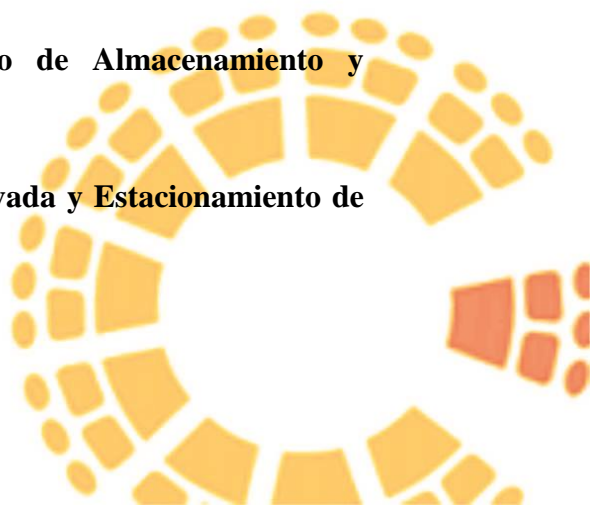
1. Servicios de abastecimiento y Mantenimiento

2. Parador de Camiones

3. Pymes y Servicios Anexos

4. AFIP, Aduana Interior, Báscula, Patio de Almacenamiento y Contenedores

5. Control de Acceso, Egreso, Seguridad Privada y Estacionamiento de Vehículos particulares.





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable **Concejo** Deliberante

6. SUM, Eventos y Exposiciones, Hospedaje

7. Bomberos, Centro de Salud, Consultorios para exámenes pre y post ocupacional

8. Bolsa de Trabajo, Selección de personal temporario, Capacitación laboral

9. Área Comercial y de Servicios

10. Departamento de Mantenimiento del Parque. Depósitos, Cisterna

11. Transporte y Logística

12. Desinfección de Camiones

* **Uso Industrial:** Actividad Industrial a desarrollar por los adquirentes de las parcelas, de acuerdo a Sectores que se exponen en Plano del Parque Industrial Malargüe. Comprende las siguientes actividades:

1. Petroquímica y Química de Base

2. Metalmecánica y Bienes de Capital

3. Papel y Gráfica

4. Alimentos y Bebidas

5. Construcción

6. Textil y Peletera

7. Galpones y Almacenaje

8. Apoyo Científico y Tecnológico

9. Economía Verde

* **Uso Complementario:** Actividad cuyo desarrollo se admite dentro de las parcelas en forma restringida y está destinada a satisfacer los requerimientos de los usos industriales predominantes. Incluye Estacionamientos y Depósitos privados.

* **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** Relación entre la superficie de planta baja de la edificación y la superficie total de la parcela.

* **Factor de Ocupación Total (F.O.T.):** Relación entre la superficie total edificable y la superficie total de la parcela.

* **Retiros:** Distancia libre de edificación respecto de los límites de la parcela.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable Concejo Deliberante

- * **Retiro de frente (R):** Distancia libre de edificación entre las superficies cubiertas y semicubiertas desde la Línea Municipal.
- * **Retiro Lateral: (RL):** Distancia desde las superficies cubiertas y semicubiertas a los ejes laterales divisorios de las parcelas.
- * **Retiro de Fondo (RF):** Distancia desde las superficies cubiertas al eje divisorio de predios correspondiente al contrafrente de la parcela.
- * **Altura Máxima (HM):** Distancia máxima entre el nivel de vereda y el punto más alto de una construcción. Por sobre la misma solo podrán sobresalir tanques de agua, salidas a azotea y chimeneas.

R = Mínimo 10,00 metros = retiro de frente

C = Mínimo 5,00 metros = espacio verde obligatorio al frente

RL = Mínimo 5,00 metros

RF= Mínimo 5,00 metros

F.O.S. = Máximo 0,50 = factor de ocupación del suelo

F.O.T. = Máximo 1,00 = factor de ocupación total

Hm = 11 metros

CAPITULO IV:

CARACTERÍSTICAS GENERALES.

- A. Circulaciones.** Respetar el sentido de circulación interna del Área Industrial. Detenerse ante el puesto de control al entrar y salir del Área. La velocidad máxima se estima en 40 Km/h.
- B. Estacionamiento.** Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en las calles. El mismo se realizará en las playas correspondientes situadas en las zonas de servicios comunes, como así también en el interior de los predios industriales.
- C. Carga, descarga y maniobra para camiones.** Se efectuarán dentro de los lotes industriales.
- D. Redes de Servicios.** Se canalizarán todas las redes en franjas destinadas a tal función, en la zona correspondiente de la vereda.
- E. Vía peatonal.** Será de losetas premoldeadas de hormigón de 0,40 m. x 0,60 m.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



Honorable **Concejo** Deliberante

F. Cercos. El Área Industrial llevará en su perímetro un cerco tipo olímpico, compuesto por alambre tejido romboidal, sujeto con postes de hormigón premoldeado, de 3,00 m. de altura, con tres (3) hileras de alambre de púa en su coronamiento. Las parcelas industriales llevarán un cerco perimetral similar al mencionado, pudiéndose emplear mampostería en el frente de las mismas hasta una altura entre 0,70 m. y el resto cerco tipo olímpico hasta la altura indicada.

G. Construcciones en los terrenos particulares. Todas las construcciones que se realicen en el Área Industrial deberán acatar lo establecido en el presente Reglamento. Será también obligatorio lo establecido en el Artículo 33°, Artículo 34° y Artículo 35°, para refaccionar, ampliar, colocar instalaciones que requieran estructuras como ser carteles, toldos, instalar elementos mecánicos, habilitar locales, etc.

H. Acceso a las parcelas industriales. Cada predio industrial tendrá uno o dos accesos por el frente. Ocuparán un ancho máximo de 10,00 m. c/u.

I. Retiro de frente de las parcelas industriales. Desde la Línea Municipal, hasta la Línea de Edificación, se destinará una franja no menor de 5,00 metros para espacios verdes que deberá parqueizarse. El resto del retiro de frente, podrá utilizarse para caminos, estacionamiento para vehículos, casilla de control de entrada, operaciones de carga y descarga.

J. Retiros laterales de las parcelas industriales. Deberá parqueizarse, excepto si se los utiliza para caminos dentro del predio industrial.

K. Viviendas. Queda estrictamente prohibido el uso de parcelas con destino a viviendas.-

L. Garajes En los lotes industriales solo podrán construirse los garajes necesarios para la guarda de los vehículos de las empresas y de propiedad de las personas vinculadas a las Actividades del Área Industrial.

TITULO VII:

CONTROL Y SANCIONES

ARTICULO 50°: El Órgano de Administración del Parque Industrial Malargüe, será el encargado de establecer las distintas sanciones y penalidades en caso de cualquier tipo de infracción al presente reglamento y/o cualquier otra norma legal vigente, que pudiera llegar a cometer alguna empresa y/o industria radicada en el Parque Industrial Malargüe. Dichas sanciones pueden consistir en multas económicas, y hasta la



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gob.ar



pérdida de la concesión correspondiente, para graduar las distintas sanciones se tendrá en cuenta el hecho concreto y la reincidencia del infractor.

