

ANEXO I REGLAMENTO DEL AREA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE SEGUI

DISPOSICIONES GENERALES

Art.1º. – El presente Reglamento es de aplicación en el área de fomento industrial de Seguí. La observancia y/o cumplimiento de las disposiciones emanadas de este Reglamento son obligatorias para los Funcionarios Municipales encargados de su aplicación, la Comisión Asesora que se crea el efecto y a los usuarios del mismo.

Art.2º. – El Reglamento de Funcionamiento del Área de Fomento Industrial de Seguí regula los aspectos relativos a:

- I) Composición, Misiones y Funciones de la Comisión Asesora del Área Industrial.
- II) Autoridad de Aplicación.
- III) Administración del Área Industrial.
- IV) Adjudicación de Parcelas.
- V) Obligaciones a observar por las empresas radicadas y/o a radicarse en el Área Industrial.
- VI) Preservación de las condiciones ambientales.
- VII) Sanciones.

CAPITULO I **COMISION ASESORA**

Art.3º. – Créase la COMISION ASESORA PARA EL AREA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE SEGUI, la que estará constituida por CINCO miembros titulares y CINCO miembros suplentes y cuya presidencia será ejercida por el Presidente de la Junta de Fomento.

Art.4º. – La Comisión Asesora estará integrada por cinco miembros titulares y cinco suplentes. Tres miembros titulares y tres miembros suplentes serán designados por la Municipalidad de Seguí, respetando para el caso de los miembros titulares que los mismos sean el Presidente de la Junta de Fomento, un representante del bloque de vocales de la mayoría y uno del bloque de la primera minoría. Los restantes miembros surgirán de los propietarios de parcelas en el Área Industrial.

Art.5º. – Los miembros designados para integrar la Comisión duran en sus funciones DOS años y podrán ser reelegidos por un período más. El cargo es honorario, por lo que los miembros sólo podrán percibir viáticos si correspondiera.

Art.6º. – La COMISION ASESORA cumplirá sus funciones en el Edificio Municipal, y sesionará al menos una vez por mes. Cuando lo determinen razones de urgencia para el tratamiento de un tema, la Comisión podrá ser convocada por el Presidente de la misma con veinticuatro horas de anticipación. En toda sesión se levantará un acta de los temas tratados.

Art.7º. – Las resoluciones de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes, y para ser válidas ante terceros deberán ser elevados a la Categoría de Decreto municipal. En caso de empate el voto del Presidente valdrá doble.

Art.8º. – La convocatoria a sesionar será notificada fehacientemente a cada miembro integrante de la misma con CUARENTA Y OCHO horas de anticipación, y con el Orden del Día a tratar.

Art.9º. – Será competencia del Consejo Asesor del Área de Fomento Industrial de Seguí entender en los siguientes temas:

- I) Análisis de propuestas de industrias a radicarse en el Área.
- II) Estudio de los requerimientos de donaciones, venta y/o comodato de parcelas.
- III) Control ambiental en el Área Industrial.
- IV) Propuesta de inversiones sobre infraestructura y equipamiento del Área.
- V) Sanciones por las contravenciones de los usuarios. (Elevación de una Propuesta de premios y sanciones).
- VI) Relaciones Públicas – Estadísticas - Prensa y Difusión.
- VII) Elaboración de un Reglamento para el manejo del Fondo de Reserva a crearse.

Art.10º. – La Comisión Asesora para el cumplimiento de sus funciones o cometidos deberá observar y ajustarse rigurosamente a las disposiciones establecidas por el Decreto Ley N° 6260 y su Decreto Reglamentario N° 5837 MBSC y E, a las demás leyes y Decretos Provinciales, Nacionales y Municipales.

Art.11º. – La Comisión Asesora tendrá como misión gestionar y promover la radicación de nuevas industrias, y/o relocalización de las existentes en el área urbana de Seguí.

Art.12º. – La modificación de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento e incorporación de nuevos artículos será realizada por la Junta de Fomento. Para la aprobación de las mismas se requerirá mayoría simple. La comisión asesora podrá elevar a la autoridad de aplicación proyectos de modificación al presente reglamento para su tratamiento por la Junta de Fomento.

CAPITULO II

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art.13º. – El Presidente de la Junta de Fomento de Seguí es la autoridad de aplicación del presente Reglamento y responsable de hacer cumplir sus disposiciones. Las Resoluciones que tome el Consejo Asesor, deberán ser elevadas a categoría de Decretos para producir efecto jurídico, si su importancia así lo justifica.

Art.14º. – El Presidente de la Junta de Fomento tendrá a su cargo la Administración del Fondo de Reserva. Los recursos del Fondo de Reserva deberán ingresar por Tesorería Municipal para su inversión según Presupuesto, respetando para los gastos los procedimientos establecidos por la Ley de Contabilidad de la Provincia y la Ordenanza Municipal respectiva.

CAPITULO III ADMINISTRACIÓN DEL AREA INDUSTRIAL

Art.15°. – La administración del Área Industrial estarán a cargo de la Municipalidad de Seguí, bajo la responsabilidad directa del Área de Producción y Turismo, adoptándose para su manejo un régimen o criterio similar al establecido por la Ley Nacional N°. 13.512. Régimen de la Propiedad Horizontal.

Serán de uso común para todos los propietarios de predios del Área Industrial los enumerados a continuación:

a – Calles internas y caminos

b - Instalaciones de gas natural, energía eléctrica, agua corriente, red cloacal, telefónica.-

c- Desagües cloacales, pluviales e industriales.

d – Servicio de incendios.

e – Servicio de vigilancia y puesto de seguridad.

f – Sala de primeros auxilios.

g- Control de accesos.

h- Edificio de administración.

i -Todas aquellas partes y/o locales del Área Industrial de propiedad exclusiva del dominio municipal, destinadas al uso común no señaladas en los incisos precedentes.-

Art.16°. – El Área de Producción y Turismo actuará como Organismo Coordinador entre la Autoridad de aplicación y el Consejo Asesor. Esta será la encargada de la RECEPCIÓN de las solicitudes de donación, compra o comodato de parcelas y de los proyectos de radicación industrial que se presenten, los que elevará para su análisis al Consejo Asesor.

Art.17°. – La Municipalidad de Seguí incorporará en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos de cada ejercicio, cuando correspondiere, las Partidas correspondientes a los fondos que se destinen para obras a ejecutar en el Área Industrial.

Art.18°. – Las empresas radicadas en el predio estarán obligadas a pagar: la Tasa General Inmobiliaria; Tasa por inspección sanitaria, higiene, profilaxis y seguridad; Contribución por Mejoras y demás tasas municipales de acuerdo a los servicios prestados.

Las industrias estarán obligadas 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 Área Industrial.

Art.19°. – El Área de Producción y Turismo, será la encargada de llevar las Estadísticas relativas a la actividad que se desarrolle en el Área de Fomento Industrial. A los efectos de este Reglamento se adopte para la clasificación de Industrias (del Sector Industrias Manufactureras) a la división y definición de Actividades Económicas utilizadas en la Clasificación Industrial Internacional de Naciones Unidas (CIIU).

CAPITULO IV **ADJUDICACIÓN DE PARCELAS**

Art.20°. – La adjudicación de parcelas en el Área de Fomento Industrial podrá hacerse por donación con cargo, venta directa a los interesados, o darse en comodato de uso por períodos no inferiores a cinco años.

Art.21°. – En todos los casos para la donación, adquisición y/o comodato de parcelas, el interesado en radicarse en el Área Industrial deberá cumplimentar con la presentación de un PROYECTO PARTICULARIZADO, de acuerdo a la metodología que establece el Anexo II de la Ordenanza N° 40/2008. El Proyecto de radicación será analizado por el Consejo Asesor, el que se expedirá sobre la viabilidad del mismo.

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. Sólo podrán instalarse en el Área establecimientos industriales cuando ello fuera factible, acorde al tipo de actividad a desarrollar.

Se entenderá por establecimiento industrial a todo aquel destinado a la transformación física, química y físico-química, en su forma o esencia, de materias primas o materiales en nuevos productos, a través de un proceso industrial, mediante la aplicación de técnicas de producción uniformes, la utilización de maquinarias o equipos, la repetición o no de operaciones o procesos unitarios.

La transformación implicará la creación de bienes cuyo valor final en términos de riqueza sea superior a los insumos aplicados en el proceso productivo. Las materias primas podrán ser naturales o artificiales surgidas de otros procesos previos. El proceso de transformación deberá implicar la aplicación de recursos de capital, trabajo humano, tecnología y gerenciamiento empresarial.

b. Que en los procesos productivos utilicen la mayor mano de obra proveniente de la localidad de Seguí, siempre que ello sea posible de acuerdo a los procesos productivos a desarrollarse.

c. Que en los procesos productivos utilicen cantidades importantes de materias primas y/o insumos provenientes de Seguí o de la zona de influencia, sin que esto opere como un condicionamiento excluyente.

d. Que se trate de industrias complementarias de otras ya existentes en el Área o en la zona, muy especialmente cuando resulten partes sucesivas de un mismo proceso total, o parcial, de producción.

e. 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.

f. Que las industrias que necesiten reubicarse en el Área, 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.

g. Que en sus procesos utilicen principalmente máquinas y equipos de origen nacional.

Art.22°. – En los casos de venta de parcelas, el precio de las mismas será determinado por la Municipalidad. La forma de pago de las parcelas podrá ser de contado o financiado. Cuando se trate de Comodato de Uso las industrias radicadas que cumplan más de veinticinco años de funcionamiento en el Área, adquirirán automáticamente la TITULARIDAD o propiedad de la parcela.

Art.23°. – En los casos de cierre de establecimientos asentados en el Área Industrial, con una antigüedad menor a Diez años, a los cuales la parcela les haya sido adjudicada en comodato de uso, deberán restituir la misma a la Municipalidad en el término de NOVENTA días de producido el cierre del mismo.

Art.24°. – Si la industria comodataria de la parcela tuviere Diez o más años de radicada en el Área, y cesare su funcionamiento por más de seis meses consecutivos, y/o fuere levantada por cualquier razón, SUS TITULARES asumen el compromiso de dejar, en beneficio de la Municipalidad y sin cargo para ésta última, los edificios o construcciones fijas que puedan ser recicladas para otros fines.

Art.25°. – En todo contrato de arrendamiento, comodato y/o escritura traslativa de la propiedad de la parcela, sea entre la Municipalidad y el adquirente, o entre propietarios y nuevos adquirentes, o por remate en caso de ejecución se incluirá en forma obligatoria, una cláusula en la que los nuevos arrendatarios o propietarios declaran conocer el contenido del Reglamento del Área de Fomento Industrial de Seguí, y se obligan al cumplimiento de todas las disposiciones, vigentes o las que se dicten en el futuro.

En caso de que un propietario desee transferir una parcela a un nuevo adquirente este deberá:

1. Comunicar al administrador con un plazo no menor a los treinta días de realizar la misma, el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del adquirente y el escribano público designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio.
2. Hacer constar en la escritura de conformidad expresa del adquirente de conocer el presente Reglamento.
3. Ceder al adquirente su cuota parte de los fondos de reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios si los hubiere.

4. Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas, la conformidad de la misma por la autoridad de aplicación y que a la respectiva escritura se agregue el certificado de libre deuda por gastos comunes y extraordinarios.

CAPITULO V

DE LAS OBLIGACIONES A CUMPLIMENTAR POR LOS USUARIOS

Art.26°. – Podrán ser comodatarios o titulares de parcelas en el Área Industrial, las personas físicas domiciliadas en el país, conforme a los artículos 51-52 y 89 del Código Civil Sección Primera. Igualmente podrán ser titulares o comodatarios de parcelas, las personas jurídicas, constituidas conforme a los artículos 32-33 y 35 del Código Civil. Las empresas que se radiquen deberán estar regularmente constituidas en caso de tratarse de personas de existencias ideal y de acuerdo a los tipos previstos en la legislación societaria y/o comercial argentina según los casos y estar inscriptas en los organismos que corresponda.

Art.27°. – Todo interesado en radicarse en el Área de Fomento Industrial de Seguí, sea persona física o jurídica, deberá presentar ante el Área de Producción y Turismo, un PROYECTO PARTICULARIZADO de la actividad a desarrollar, siguiendo los lineamientos de la metodología establecidos en el Anexo II de la Ordenanza N° 40/2008.

Art.28°. – Los Proyectos de radicación en el Área de Fomento Industrial de Seguí deberán encuadrarse en las disposiciones establecidas por el Decreto Ley N°. 6260/78 y su Decreto Reglamentario N° 5837 MBSC Y E. y las normas edilicias establecidas en el Anexo III de la Ordenanza N° 40/2008. La no observancia de las disposiciones emanadas de esas normas obligará a la Comisión Asesora a devolver el Proyecto para su reajuste o rechazar la presentación.

Art.29°. – La aprobación del PROYECTO por parte de la Comisión Asesora implicará para el interesado la aceptación del presente Reglamento en todos sus términos al cual se compromete a observarlo.

Art.30°. – La Comisión Asesora deberá expedirse, a partir de la recepción del Proyecto en un término no mayor a TREINTA días corridos. Si la complejidad del tema a analizar requiriera la asistencia o consulta a organismos especializados, la Comisión podrá ampliar los plazos de análisis al tiempo necesario, comunicándoselo a los interesados.

Art.31°. – Luego de la aprobación de un proyecto, y comunicado fehacientemente al interesado, éste tendrá un plazo de seis meses a partir del día siguiente de haber sido notificado para dar comienzo a la ejecución de las obras. El proceso de producción y/o comercialización se deberá producir en un término máximo de dos años de aprobado el Proyecto, plazo que comenzará a regir a partir del día siguiente al de la comunicación mencionada anteriormente.

Art.32°. – Durante el proceso de análisis del Proyecto, la Comisión Asesora podrá requerir al interesado la ampliación de la información, presentación de avales y solvencia económica y técnica para realizar el emprendimiento.

Art.33°. – Es obligatorio para los establecimientos radicados en el Área, observar las siguientes disposiciones:

a) Dotar al establecimiento de elementos de seguridad contra incendios y contratación de seguros específicos.

b) Prever las áreas de estacionamiento de vehículos livianos dentro de la parcela.

c) Atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación de sus propias áreas parqueadas 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, cuando esas reparaciones sean las partes, bienes o servicios de uso común.

Mantener parqueado y estéticamente aceptable el establecimiento.

d) Emplear materiales de primera calidad en las estructuras y edificios.

e) Colocar alambrado olímpico en el perímetro del establecimiento.

f) Eliminar los residuos sólidos en forma periódica, evitando la acumulación y su dispersión por fenómenos climáticos.

g) 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 Área Industrial 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 Área Industrial deberá someterse a la consideración de la Comisión Asesora.

h) 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 privado del Área Industrial.

i) Comunicar a la autoridad de aplicación 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 el localidad de Seguí teniéndose por constituido el del Establecimiento Industrial en caso de silencio.

Art.34°. – Queda prohibido a los propietarios y/o tenedores de parcelas en el Área Industrial, construir viviendas familiares dentro del predio. Solo se admitirá la construcción de una vivienda para sereno o cuidador, sin su grupo familiar. La que no podrá superar los 30 m2 de superficie.

Art.35°. – Queda prohibido el cambio de actividades a desarrollarse en las parcelas, sin el previo asentimiento de la autoridad de aplicación. Cuando la modificación solicitada por la Empresa implique cambio en el tipo de actividad industrial a desarrollar, respecto de la originalmente aprobada, deberá fundamentar debidamente los motivos del mismo y sometiendo a la consideración el nuevo proyecto. La nueva solicitud deberá tener fundamentalmente en cuenta, que la nueva actividad se encuadre en los objetivos específicos del Área Industrial. Si se procediera al rechazo de la modificación de actividad industrial, la Empresa deberá proceder a la reversión del dominio del lote, quedando todas las mejoras y construcciones que se hubiesen realizado en beneficio del Municipio.

Toda modificación no prevista en los Proyectos presentados a la Autoridad de Aplicación, implicará la cancelación de la autorización de funcionamiento del establecimiento.

Art.36°. – Toda modificación significativa en los procesos productivos debe ser previamente aprobado por la autoridad de aplicación, presentando al efecto el respectivo proyecto particularizado para su análisis.

Art.37°. – Los propietarios o comodatarios radicados en el área Industrial, bajo ningún concepto podrán vender, dar en arrendamiento o locación, parte de su parcelas, que consideren remanentes o sobrantes no útiles en el proceso productivo.

CAPITULO VI

PRESERVACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

Art.38°. – Todo establecimiento que se radique en el Área de Fomento Industrial, está obligado al estricto cumplimiento de todas las normas o disposiciones vigentes en materia de preservación de las condiciones ambientales, sean éstas de orden municipal, provincial o nacional.

Art.39°. – Se prohíbe expeler o descargar contaminantes que alteren la atmósfera, o que puedan provocar daños o molestias en perjuicio de la salud humana, la flora, fauna y/o demás componentes ambientales. No se permitirá la quema o incineración a cielo abierto de residuos u otros elementos dentro del Área.

Art.40°. – Las instalaciones fabriles, talleres y otras dependencias radicadas en el Área no podrán volcar en arroyos o cauces de aguas permanentes o semipermanentes, aguas residuales que contengan elementos contaminantes, sin que previamente hayan sido objeto de tratamientos que los tornen inocuos a los componentes ambientales.

Art.41°. – Dispónese como obligatorio, que la profundidad de los pozos de agua potable que realicen por su propia cuenta los establecimientos radicados en el Área, deban alcanzar la segunda napa de agua y deben estar alejados a no menos de setenta (70) metros de pozos negros.

Art.42°. – Los Anexos I-II-III y IV del decreto Reglamentario N°. 5837/91 determinan los parámetros permitidos sobre emisión de efluentes líquidos, gaseosos, sólidos y sobre ruidos y vibraciones, a los que deberán ajustarse los establecimientos radicados en el Área.

Art.43°. – Quien fuere responsable de producir un daño al ambiente en general, o a sus componentes en particular, queda obligado a tomar a su total costo todos los recaudos tendientes a volver a su estado anterior, en la medida de lo posible, el o los componentes del ambiente que fueren afectados.

CAPITULO VII SANCIONES

Art.44°. – Establécese dentro del Área de Fomento Industrial, un “Régimen especial de sanciones” a aplicar a quienes transgredan disposiciones establecidas en el presente Reglamento.

Art.45°. – El Consejo Asesor elaborará, en el término de NOVENTA días de constituido, una normativa que contemple los hechos pasibles de sanciones y la correspondiente pena, la que podrá abarcar desde multas hasta la quita del permiso de funcionamiento.

Art.46°. – A los efectos de evitar la actualización del importe de las multas, el monto de éstas deberá ser representado en litros de combustibles o su equivalente en moneda corriente.

Art.47°. – El Régimen especial de Sanciones no invalida la aplicación de otras sanciones impuestas por leyes provinciales y nacionales que pudieren corresponderle al infractor.

Art.48°. – El Régimen de sanciones será incorporado a este Reglamento, previa aprobación del mismo por la Junta de Fomento de Seguí.