

Invierta en **MADARIAGA**



**Sigamos dando
vuelta la historia**

Invierta en **MADARIAGA**



A lo largo de los diez años de gestión que llevamos al frente del Gobierno Municipal, el objetivo final siempre fue el mismo: tener una ciudad pujante y con posibilidades de desarrollo para nuestros vecinos.

Con más inversiones productivas. Con sus atractivos turísticos y culturales puestos en valor. Con más obras de infraestructura que mejoran la calidad de vida. Con nuestra gente más capacitada e integrada al trabajo. Y con muchas ventanas abiertas al futuro esperado por nuestros jóvenes y los no tan jóvenes.

Claro está que es algo que no se logra de la noche a la mañana, sino que se necesita de la implementación de políticas públicas concretas que fomenten el trabajo mediante el turismo y la producción.

En síntesis, caminar juntos en dirección a consolidar a Madariaga como un Territorio Dinámico.

Madariaga tiene una ubicación privilegiada. Es el último eslabón territorial de las Rutas N° 56 y 74 antes de llegar al corazón de hermosas playas en la costa atlántica argentina y por eso está en el umbral privilegiado de un notorio mercado ampliado en las temporadas de descanso.

Invierta en **MADARIAGA**

Además, tiene valiosos recursos naturales, nuevo suelo industrial disponible, espacios de capacitación y vinculación con Universidades y otras ofertas de formación en tecnologías que contribuyen a generar oportunidades educativas formales y no formales.

Madariaga posee un suelo fértil que permite la siembra de cualquier cultivo y la crianza de ganado, plantaciones de kiwi y producción de aceites que se exportan, y nuevas inversiones en Enoturismo que se complementan y revalorizan los espejos de aguas reconocidos en toda la provincia.

Pero creemos que es prioritario fomentar Nuevas Inversiones en el territorio local para ofrecer más trabajo y empleo y consolidar así nuestra experiencia de desarrollo.

En esa búsqueda nos hemos propuesto realizar Rondas de Promoción de Inversiones (este año se llevará a cabo la 4ta en La Rural de Palermo) a través de las cuales convocamos a potenciales empresas inversoras para mostrarles las fortalezas y políticas promocionales de Madariaga.

Es por ello que hemos decidido lanzar este dossier, algo novedoso e histórico para nosotros, el cual lleva un mensaje claro: "Invierta en Madariaga", porque al hacerlo usted estará apostando a un lugar con una proyección económica en alza en un entorno tranquilo y amigable.

Y también será respaldado por un gobierno que le brindará seguridad, estabilidad fiscal, atenta escucha y todo el apoyo necesario para el desenvolvimiento de su emprendimiento. Porque si su empresa crece, nuestro territorio se desarrolla y reafirma su dinamismo.

Los invito a invertir en Madariaga, a conocer todo lo realizado y los proyectos por realizar para que, como dice en tapa, **SIGAMOS DANDO VUELTA LA HISTORIA.**

Dr. Esteban Santoro
Intendente Municipal

Invierta en **MADARIAGA**

Localización



Escala Nacional

Es uno de los 135 partidos de la Provincia de Buenos Aires. Se ubica al Sudeste de la Provincia, cercano a al Costa Atlántica.



Escala Regional

Forma parte de la Región del Tuyú. Limita con los partidos de Gral. Lavalle, Pinamar, Villa Gesell, Mar Chiquita y Maipú.



Escala Local

Cuenta con 23.019 habitantes. Surcado por 3 rutas provinciales: Rp74, Rp56 y RP62.

Presentación



General Juan Madariaga es la ciudad cabecera del Partido del mismo nombre y está ubicada en el Sudeste de la Provincia de Buenos Aires a 330 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires.

El partido tiene un total de 286.288 hectáreas.

La ciudad conserva el aspecto de pueblo ordenado y cuidado, con sus construcciones bajas y con la tranquilidad cotidiana que se amalgama con la notoria hospitalidad de sus pobladores.

Se encuentra situada estratégicamente en la región, sobre las rutas provinciales 56 y 74, muy cerca de los balnearios de Pinamar (27 kilómetros), Cariló (36 kilómetros) y Villa Gesell (46 kilómetros). Madariaga es conocida como el Pago Gaucho, donde se mantienen las tradiciones criollas y la cultura gauchesca forma parte de la vida cotidiana de sus pobladores.

Ese arraigado acervo cultural alcanza su máxima expresión en la Fiesta Nacional del Gaucho y otros acontecimientos tradicionalistas que se desarrollan a lo largo del año. Posee también un diverso patrimonio natural y cultural que la diferencia de las ciudades balnearias de la región.

Invierta en **MADARIAGA**

Madariaga -única ciudad y cabecera de todo el partido- fue fundada el 8 de diciembre de 1907 con el nombre de Pueblo y Colonia del Divisadero, a partir de un remate de tierras de la Estancia La Esperanza de Benjamín Zubiaurre.

Un tiempo antes Zubiaurre había vendido una fracción de su campo a la compañía Ferrocarril del Sud para la extensión del ramal desde General Guido hasta la estación Divisadero (hoy Gral. Madariaga). La llegada del tren fue un factor fundamental para la posterior fundación de la ciudad.

Madariaga posee una renovada propuesta turística basada en su entorno rural, sus lagunas, su historia, con un nuevo Circuito de Establecimientos Productores de Alimentos denominado Sabores de mi Pago, que muestra su creciente diversificación productiva, y todo acompañado por el trato amable de los lugareños. La oferta de turismo rural se completa con dos Bodegas dedicadas al enoturismo y un "boliche de campo" en el paraje rural Juancho.

También integra el corredor llamado Caminos del Tuyú, una región turística que conforma junto a General Lavalle, Pinamar, Villa Gesell y el partido de la Costa. La pesca del pejerrey en las Lagunas Salada Grande (Reserva Natural Provincial) y Los Horcones constituye uno de los principales atractivos turísticos.

Además, la gran cantidad de humedales hacen del partido un sitio único.



Madariaga, un destino para todo el año

General Juan Madariaga se consolida como un territorio con actividad turística sostenida durante todo el año, a partir de una agenda planificada de eventos culturales, deportivos y tradicionales.

En este sentido, el turismo es concebido como una política estratégica de desarrollo. La planificación y consolidación de una agenda anual —compuesta por cerca de 20 eventos de relevancia— permite reducir la estacionalidad y posicionar al distrito como un destino activo durante los doce meses. Entre ellos se destacan el Rally Argentino, la Fiesta Nacional del Gaucho, el Motoasado, La Pasión Según San Juan y Fiesta de El Talar, entre otros.

Estos eventos funcionan como dinamizadores de la economía local, generando demanda en alojamiento, gastronomía, comercio y servicios, y promoviendo empleo directo e indirecto. Cada convocatoria activa una cadena de valor que beneficia a distintos sectores de la comunidad.

Asimismo, la diversidad y continuidad de la oferta contribuyen a fortalecer la identidad local y a consolidar el posicionamiento de Madariaga como un destino competitivo dentro de la región para vivir y disfrutar durante todo el año.

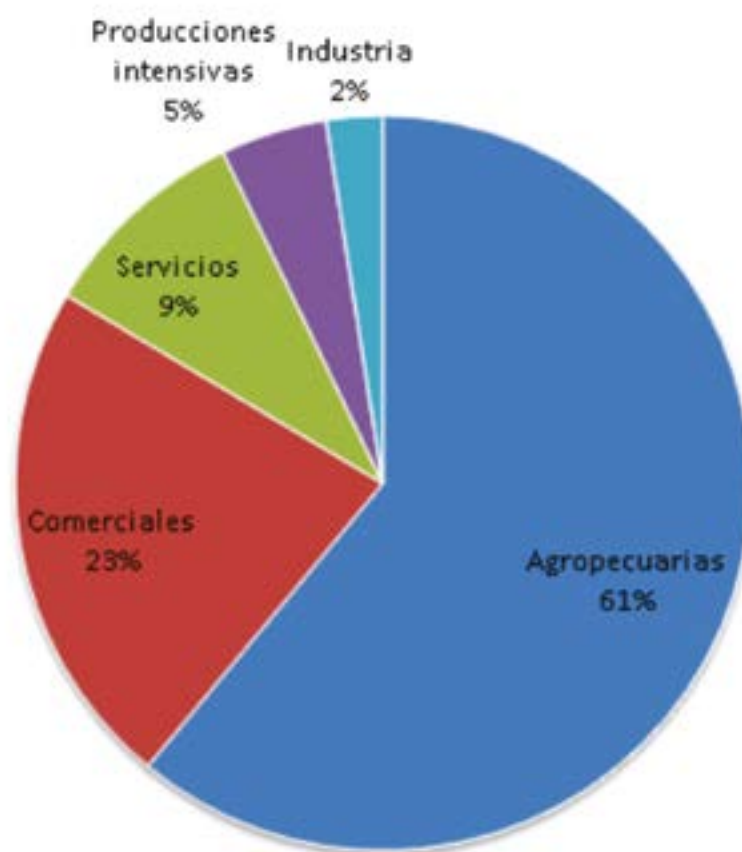


Desarrollo Económico Territorial

A partir de un barrido territorial y de consultas a bases de datos municipales y otros Informantes Clave, se pudieron identificar un total de **2283 establecimientos vinculados a la actividad productiva**.

El Gráfico muestra la distribución sectorial de los establecimientos productivos del Partido de General Madariaga (PGM).

1.331 agropecuarios (**61%**), 491 comerciales (**23%**), 203 dedicados las actividades de servicio (**9%**), 102 de producciones intensivas (**5%**) y 54 industriales (**2%**).



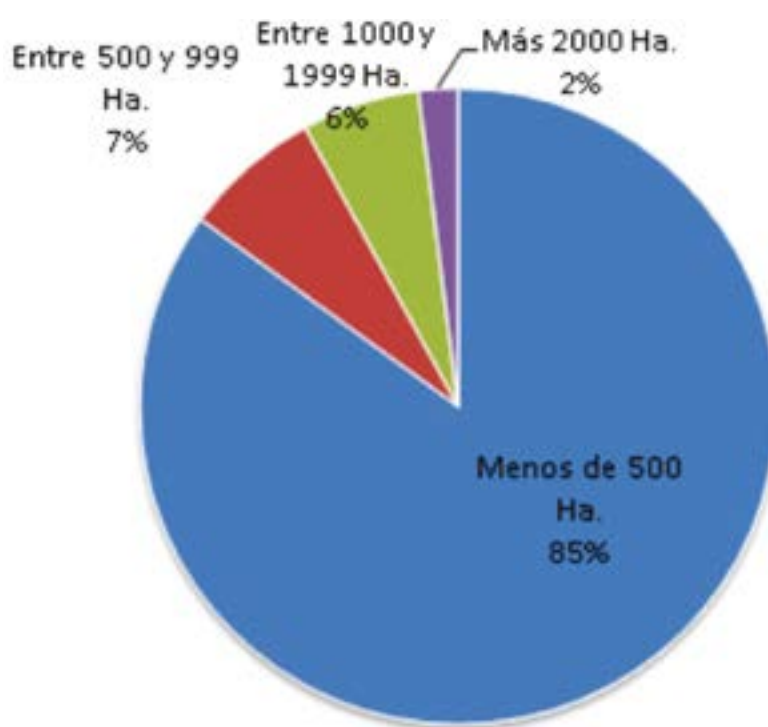
1- "Mapa Productivo de General Madariaga (2022)": Municipio/Facultad de Ciencias Económicas de Universidad Nacional de Mar del Plata, con aportes de INTAyotros Informantes Clave.

Y tal cómo surge del Mapa Productivo del Partido de General Madariaga, **la Ganadería y la Agricultura** son las principales actividades económicas, tanto en términos de empleo como de contribución al Producto Bruto Geográfico.

Como vimos, el total de hectáreas del PGM es de 286.288, distribuidas en *1.331 unidades productivas agropecuarias*, las cuales se dividen en función de su tamaño tal como se muestra en el Gráfico siguiente.

La mayor parte de las explotaciones agropecuarias del Partido tiene un tamaño menor a las 500 hectáreas (85%), mientras que el 13% tiene una superficie entre 500 y 1999 hectáreas y sólo un 2% es igual o mayor a 2.000 hectáreas.

■ Distribución de empresas según tamaño de la explotación



1- "Mapa Productivo de General Madariaga (2022)": Municipio/Facultad de Ciencias Económicas de **Universidad Nacional de Mar del Plata, con aportes de INTA y otros Informantes Clave.**

Invierta en **MADARIAGA**



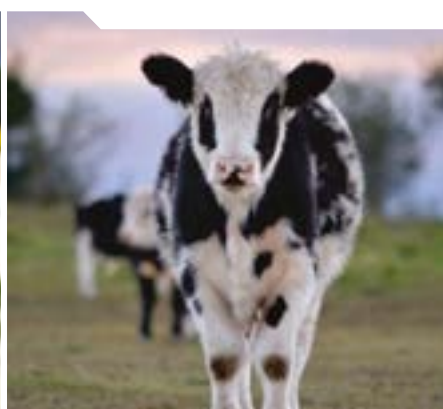
Los Parajes de Juancho y Macedo ofrecen las tierras con mejor aptitud agrícola. El Noreste del Partido es la zona en la que predominan los montes de talas y coronillos. Se trata principalmente de campos naturales de cría y recria, al igual que el resto del Partido.



Sector Agropecuario

Principales Características

- El sector agropecuario es el sector económico más importante del Partido con 1.331 unidades productivas.
- La mayor parte de las explotaciones agropecuarias del Partido tiene un tamaño menor a las 500 hectáreas, mientras que el 13% tiene una superficie entre 500 y 1999 hectáreas y un 2% es igual o mayor a 2.000 hectáreas.
- Se identificaron en primer semestre de 2022 en el PGM cerca de 260 mil cabezas de ganado. Estas se distribuyen en Vacas (42%), Terneros y Terneras (16% respectivamente), Vaquillonas (12%) y Novillitos (8%).
- En la campaña de invierno 2021/2022 se sembraron en el Partido 6.000 hectáreas de trigo, valor superior al de las anteriores cuatro campañas.
- En la campaña de verano (2020/2021), se sembraron 8.800 hectáreas de girasol, 17.800 hectáreas de maíz y 10.000 hectáreas de soja. Estos valores han tenido en el caso del girasol y la soja fluctuaciones entre las distintas campañas en el período 2016 y 2022.
- Se observa también una profusa actividad en los sectores apícola, porcino y fruti hortícola.



- En Apicultura la actividad aglutina aproximadamente a 60 productores quienes explotan alrededor de 20.000 colmenas que producen unos 500.000 kilogramos de miel/año, lo que da cuenta de la importancia económica que genera esta actividad. En general las mieles de la zona son claras, de sabor suave y calidad sobresaliente. También es posible encontrar una miel monoflora de Coronillo, de color oscuro y sabor intenso.
- En el Paraje Macedo, a 30 km. de la ciudad cabecera, existe una importante plantación de kiwis. La producción anual de kiwis es de aproximadamente 1.500.000 kilogramos por cosecha y parte de ella se exporta a Italia y España. En la actualidad hay más de 100 hectáreas de plantación correspondientes a las firmas Manzanar de Macedo S.A. y Kiwal S.A.
- Además se identificó un importante número de huertas familiares y empresas de servicios agropecuarios.
- Se resalta también la presencia en el Partido de Ingenieros Agrónomos y articulación de los productores y profesionales relacionados al sector agropecuario con la Universidad Nacional de Mar del Plata en temas de investigación en la frontera tecnológica.



Madariaga, tierra de viñedos

La actividad vitivinícola en General Juan Madariaga se presenta como un sector emergente orientado a la diversificación productiva y al desarrollo del turismo rural. Actualmente, el partido cuenta con dos emprendimientos relevantes que evidencian el potencial de la región para la producción de vinos en zonas no tradicionales.

Bodega Gamboa, ubicada sobre la Ruta Provincial 74, desarrolla un modelo que integra producción vitivinícola, gastronomía y enoturismo, posicionándose como un atractivo tanto productivo como turístico.

Por su parte, Bodega Antiguo Legado, emplazada en el paraje Macedo, constituye el primer viñedo del distrito, con producción de variedades adaptados a las condiciones locales y una propuesta orientada a experiencias en origen.

En conjunto, estos emprendimientos contribuyen a la diversificación de la matriz económica, la generación de empleo y el fortalecimiento de la oferta turística del partido, consolidando a Madariaga como un territorio con potencial en el desarrollo vitivinícola.



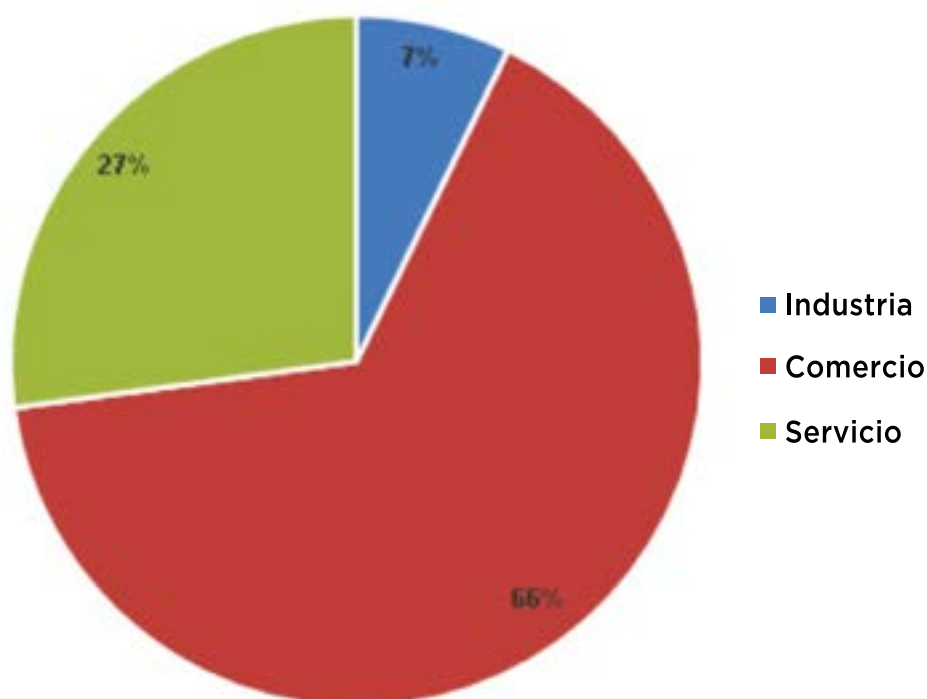
Industria, Comercio y Servicios³

En el año 2022 se instala un importante Proyecto Enoturístico, Bodega Gamboa, con una propuesta de primer nivel donde se conjugan diferentes experiencias relacionadas a la producción de vinos, gastronomía y eventos.

En primer lugar, se analiza la distribución de las empresas según sector de actividad.

En el Gráfico se observa el predominio de empresas dedicadas a actividades comerciales (66%), seguidas por servicios (27%), con un bajo porcentaje de empresas industriales (7%).

■ **Distribución de empresas según sector de actividad**
(en % del total)



La información es correspondiente al relevamiento en terreno de **748 unidades totales**, distribuidas en **54 locales industriales**, **491 locales comerciales** y **203 establecimientos dedicados a actividades de servicios**.

3- "Mapa Productivo de General Madariaga (2022)": Municipio/Facultad de Ciencias Económicas de Universidad Nacional de Mar del Plata, con aportes de INTA y otros Informantes Clave.

En la siguiente Tabla se puede observar una desagregación de actividades que contribuye a caracterizar la estructura productiva del Partido de General Madariaga (PGM). Dentro de la actividad comercial, prevalece la venta minorista y mayorista -en diferentes rubros-.

■ Distribución de empresas según rama de actividad (en % del total)⁴

Sector	%	Actividades agrupadas	%
Industria	7,2	Alimentos y bebidas*	3,2
		Resto de la industria	4,0
Comercio	65,6	Automotores	6,7
		Compra y venta de ganado	0,9
		Minorista y mayorista (no distingue)	58,0
		Gastronomía y hotelería	4,4
Servicios	27,1	Actividades de esparcimiento, culturales, de juego y deportivas	4,0
		Otros servicios (sociales, empresariales, personales, de salud)	18,7

Fuente: elaboración propia

* Esta categoría excluye productos para animales, los cuales se incluyen en resto de industria.

4- "Mapa Productivo de General Madariaga {2022}": Municipio/Facultad de Ciencias Económicas de Universidad Nacional de Mar del Plata, con aportes de INTAyotros Informantes Clave.

En relación al tamaño de las unidades productivas, las firmas industriales, comerciales y de servicios del PGM son mayormente de empresas micro, pequeñas y medianas (MiPyME).

Tal como se observa en el Gráfico, el **85% del total de las firmas son microempresas con menos de 5 ocupados** y sólo un 1 % son empresas de más de 20 ocupados.

Entre los comercios, este porcentaje aumenta al 89%, mientras que en la industria y servicios baja al 80% y 76%, respectivamente.

■ **Distribución de empresas según estrato de tamaño**
(en % del total)⁴



Industria, Comercio y Servicios

Principales Características

- La mayor parte de los establecimientos son comerciales -minorista y mayorista-, seguidas por los servicios y en tercer lugar por la industria.
- La mayor parte de las empresas fueron creadas entre 2001 y 2016, destacándose también el período 2020-2021 donde se registraron numerosas altas.
- Las empresas del PGM se caracterizan por ser MiPyMEs familiares, independientes, de capitales nacionales y mayormente unipersonales.
- **La mitad de las empresas han invertido en el último año, siendo este comportamiento más acentuado entre las firmas industriales del PGM.**
- La inversión se financia casi exclusivamente con recursos propios de las empresas, siendo las principales finalidades mejorar la infraestructura y mantener stocks.
- **Una cuarta parte de las empresas han capacitado al personal en los últimos 3 años, liderando esta actividad el sector servicios.**
- Una quinta parte de las empresas demandan personal. La mayor dificultad reside en conseguir operarios calificados, tanto en el sector industrial como en el de servicios.
- **Hay una mayor expectativa de contratar personal en la industria que en los demás sectores.**
- Las expectativas de ventas son buenas, esperándose que aumenten por encima de la inflación. El nivel de empleo se espera mayormente que se mantenga. **La industria es el sector con mayores expectativas de crecimiento.**
- **Asimismo se puede observar una creciente actividad comercial en el llamado Frente de Ruta, sobre la Ruta 11, donde se aprecia un notorio desarrollo de emprendimientos comerciales, orientados principalmente al abastecimiento de partidos costeros como Pinamar y Villa Gesell.**

A partir de la geo referenciación, se detecta una zona preferente para la instalación de centros de asistencia empresarial por su proximidad (en distancia) a cada sector.

Frente Ruta 11 - General Madariaga

El frente comercial de la Ruta Provincial 11 en General Juan Madariaga constituye un corredor estratégico de desarrollo económico, definido por su localización sobre una vía de alta circulación que vincula el sistema urbano local con los principales destinos turísticos del litoral bonaerense.

Desde una perspectiva evolutiva, el sector evidencia un marcado proceso de expansión: de aproximadamente 50 establecimientos comerciales registrados en 2015, se ha superado actualmente la cifra de 150 unidades, lo que refleja una dinámica sostenida de inversión privada y consolidación territorial del uso comercial y de servicios.

La radicación de actores de gran escala, como Coto, Carrefour, YPF y Howard Johnson, ha contribuido a jerarquizar el corredor, incrementando su capacidad de atracción regional y fortaleciendo su rol como nodo de abastecimiento, logística y servicios.

En términos socioeconómicos, este proceso se traduce en la generación de empleo directo e indirecto, la diversificación de la matriz productiva local y el aumento de la competitividad territorial. Asimismo, el frente de ruta opera como interfase entre el tránsito turístico y la economía urbana, captando flujos de consumo y potenciando encadenamientos comerciales.

En este marco, el corredor comercial de la Ruta 11 se consolida como un componente clave en la estructura económica de Madariaga, con alto potencial para continuar expandiendo su densidad de actividades, su capacidad de generación de empleo y su contribución al desarrollo local.



MADARIAGA: En el camino de los Territorios Dinámicos.

La OCDE y Eurostat 30, han definido como *empresas de rápido crecimiento* (gacelas para la literatura) a aquellas que pueden mostrar “ ... un ritmo de crecimiento superior al 20% durante 3 años consecutivos y más de 10 ocupados al inicio del período de análisis”.

En América Latina, y en Argentina en particular, a ese tipo de empresas se las denomina *Dinámicas*.

Creemos que algo muy similar puede ocurrir con los *territorios locales* en nuestro país que se encuentran contenidos en los 1146 Municipios.

Y es bien claro que los hay de distintos tipos:

Algunos sufren de estancamientos prolongados.

Pero otros se asimilan a las empresas *dinámicas*. Son aquellos que muestran un crecimiento económico constante y buenos indicadores de Desarrollo, sobre la base de la profundización de tres vectores convergentes:

■ **Nuevas infraestructuras de soporte al Desarrollo**

■ **Fortalecimiento de Capacidades múltiples**

■ **Nueva Institucionalidad local que promueva oportunidades de negocios productivos**

Desde esta perspectiva, es notorio que General Madariaga se encuentra en una etapa de realizaciones que lo sitúan *dentro del conjunto de los llamados Territorios Dinámicos*.

Alcanzar el status de **Territorio Dinámico** supone la presencia de un conjunto de factores:

■ **Gobierno Local Proactivo con Visión Estratégica:**
Promoción del Desarrollo Sostenible / Diversidad Productiva / Economía Circular/ Ganadería y Agroindustria de Alimentos/ Economía del Conocimiento / Turismo / Priorizar más Trabajo/ Empleo.

■ **Gobernanza Territorial:**
Cuando se aplica, los actores públicos y privados y las instituciones, participan y cooperan en la formulación y aplicación de políticas públicas.

Implica dos formas de Coordinación de Políticas Públicas:

a) La *Coordinación Horizontal* es la que puede darse entre actores públicos y privados, según la cual se corresponsabilizan en determinadas funciones o tareas como, por ejemplo, el uso de bienes comunes en el territorio. (Interna).

Madariaga la practica con beneficios notorios a través del funcionamiento de la Comisión Administradora de Servicios Rurales (CASER) y una nueva Agencia de Desarrollo de próxima concreción.

b) La *Coordinación Vertical* es la existente entre los distintos niveles del Estado y entre las diferentes políticas sectoriales que tienen impacto en el territorio. (Gobernanza Multinivel)

Madariaga también la pone en práctica con beneficios notorios en obras y programas que llegan de los niveles superiores del Estado.

Gestión Estratégica Asociada:

Se denomina gestión asociada “a modos específicos de planificación y de gestión realizados en forma compartida entre organizaciones estatales y organizaciones de la sociedad civil en su sentido más amplio”.⁶

Madariaga la ejercita en su trabajo mancomunado con actores locales y diversas instituciones.

Entorno Seguro y Amigable:

En Madariaga la presencia y funcionamiento de 350 cámaras de video en el ejido urbano dan cuenta de una constante preocupación por la seguridad ciudadana.

Al mismo tiempo, las intervenciones tendientes al mejor equipamiento urbano y embellecimiento de diversos paseos, antes no explotados, como lagunas cercanas a la ciudad y la puesta a nuevo de la Casa de la Cultura que también funge como Sala de Cine dan muestras de una gestión dirigida a consolidar un entorno amigable.

Una gestión de gobierno proactiva se refleja en la opinión de empresas que ya han decidido invertir en Madariaga:

“Somos, en principio, una empresa de turismo internacional, uno de nuestros objetivos fue dedicarnos al enoturismo, y como nos gusta hacer las cosas bien, hace doce años que estamos desarrollando nuestra propia parte productiva... en este caso pensamos en la costa, justamente para aprovechar las ventajas regionales que da el volumen de turistas y empezamos a buscar zona, así buscamos campo, lugar, proximidad a las rutas y demás, y nos volcamos por Madariaga. En cierto punto, por las ventajas competitivas que, dentro de la estrategia de negocios habíamos planteado, y encontrándonos con la grata sorpresa de las ventajas que además nos ofrece, en cuanto a entorno organizacional, de servicios, de infraestructura y de gestión local.”

Lic. Claudio Encina. Gerente Operativo de Surot S.A. Turismo Internacional que ha invertido en su nuevo complejo de Enoturismo en General Madariaga.

6 _ Poggiese, H (2000) En LA GESTIÓN ASOCIADA: UNA UTOPIA REALISTA CE A D EL Centro de Apoyo al Desarrollo Local CUADERNO Nº 39, Lic. Graciela Cardarelli y Lic. Mónica Rosenfeld, (2003) Buenos Aires, Argentina. info@ceadel.org.ar. www.ceadel.org.ar. Pág.3

 Oferta Educativa de Calidad:

Educación Formal

Guarderías Infantiles. 8 jardines de infantes urbanos y 9 rurales.
21 Escuelas primarias estatales entre urbanas y rurales.
1 Centro Educativo Complementario 2 Escuelas semi- públicas
con subvención estatal.

Una de ellas tiene complemento de Inglés.

2 Centros de Formación Laboral: 401 y 402.
1 Centro de Educación Agraria (CEA)

10 Escuelas Secundarias, más un anexo en Paraje Macedo.
1 Escuela Especial.
1 Taller Protegido (FAE)

En Educación Terciaria hay 3 Institutos Superiores:
1 Instituto Nº 169 (Formación Docente)
1 Instituto Nº 59 (Formación Docente y Técnica).
1 Escuela de Arte.

En Educación Universitaria:
Convenios con Universidades Nacionales y regionales.
Universidad Nacional de Mar del Plata.
Universidad Nacional del Centro.
Universidad Argentina de la Empresa.
Universidad Tecnológica Nacional. Regional Mar del Plata.
Universidad Atlántida Argentina.

Educación No formal

- 1 Centro Integrador Complementario donde se dictan diversos cursos y se realizan jornadas, seminarios y talleres.
- 1 Escuela Municipal de Bellas Artes con más de 40 talleres culturales y de orientación laboral.

Buen Ecosistema Emprendedor.

- ✓ 5 Jornadas para Emprendedores con la UADE:
- ✓ 5 pilares para Empezar
 - Sé calcular mis costos?
 - Marketing para Emprendedores
 - Redes sociales e Inteligencia Artificial
 - Negociá como un profesional
- ✓ Taller Comportamental de Empretec
- ✓ Es el quinto año consecutivo del Taller de Emprendedores.
- ✓ Encuentro Regional para empresas y productores agropecuarios", ya se han realizado 2 ediciones de este encuentro.
- ✓ Encuentros para Empresarios de Frente de Ruta, un sector muy dinámico de la economía de Madariaga ..
- ✓ Encuentros periódicos de productores y empresas agropecuarias dirigidos a la incorporación de nuevas tecnologías en procesos productivos y de gestión empresarial.
- ✓ Encuentros periódicos de Jóvenes Emprendedores que inspiran a otros a emprender, divulgando su experiencia.
- ✓ Experiencia Generación T Capacitación en Desarrollador Web para estudiantes de los 2 últimos años de nivel secundario

Equipos Proactivos del Gobierno Local.

Se privilegia la formación y capacitación permanente de cuadros politécnicos locales.

 Políticas Locales Activas

En este plano hay 3 vectores convergentes que caracterizan el nuevo Desarrollo Territorial de Madariaga:

- a) Nuevas infraestructuras de soporte al Desarrollo.**
- b) Fortalecimiento de Capacidades múltiples y un Mercado Ampliado muy cercano en el corazón de la Costa Atlántica.**
- c) Institucionalidad Estable e Innovadora.**

Vectores de Desarrollo Territorial

a) Nuevas infraestructuras de soporte al Desarrollo



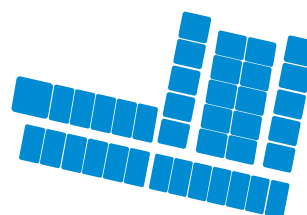
a.1 Sector Industrial Planificado de Madariaga

Localización

El Parque Industrial se ubica al noroeste de la ciudad de Gral. Madariaga, sobre la Ruta Provincial N° 56, Km.58

Características del Parque

Posee una superficie total de 221.082 m², con parcelas en promedio de 60x70.



Cronología

2016

“Comenzaron los trabajos de agrimensura en el predio del Parque Industrial.”

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/6705-comenzaron-los-trabajos-de-agrimensura-en-el-predio-del-parque-industrial>

2017

“Se aprobó por unanimidad el proyecto del Sector Industrial Planificado.”

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/10701-seaprobo-por-unanimidad-el-proyecto-del-sector-industrial-planificado>

“Comenzaron los trabajos para instalar el obrador de la Autovía 56.”

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/11001-comenzaron-los-trabajos-para-instalar-el-obrador-de-la-autovia-56>

“Se firmó la primera carta intención para que una empresa se instale en el Parque Industrial local.”

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/13271-se-firmo-la-primera-carta-intencion-para-que-una-empresa-se-instale-en-el-parque-industrial-local>

“Llegó la electricidad al Parque Industrial e iniciaron las tareas de relleno.”

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/14127-llego-la-electricidad-al-parque-industrial-e-iniciaron-las-tareas-de-relleno>

2018



"El Parque Industrial generará nuevos puestos de trabajo para los madariaguenses."

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/15007/el-parque-industria-1-generara-nuevos-puestos-de-trabajo-para-los-madariaguenses>

"Dos empresas locales se suman al Parque Industrial."

<https://www.madariaga.gob.ar/noticias/17613/dos-empresas-locales-se-suman-al-parque-industrial>

2023



 Actualmente posee 9 empresas radicadas.

- | | |
|---------------|------------------------|
| - Abineme | - Hidroponia Madariaga |
| - Terranova | - El Kiwal de Macedo |
| - Alpa | - FVH |
| - Zero Huella | - Aislar Costa |
| | - SP Aberturas |



La existencia del nuevo Sector Industrial Planificado de Madariaga hizo posible el crecimiento de un emprendimiento de exportación de kiwi que ahora puede contar con un galpón para embalar en Madariaga y enviar a CABA.

“Sin duda fue un pasaje fundamental para el desarrollo de nuestra actividad, porque nos permite almacenar, acondicionar y empacar la mercadería que producimos en Macedo, en un lugar más cómodo en lo relativo a la logística de empaque y envío.

En este momento nosotros estamos enviando a Italia, pero estamos trabajando en futuros envíos a Estados Unidos y Canadá. El proceso funciona así: el container sale consolidado del Sector Industrial, rumbo a Capital Federal, donde se embarca para seguir viaje.

El Sector Industrial de Madariaga tiene una ubicación estratégica para nosotros, porque está emplazado sobre la Ruta 56, que sale muy sencillamente hacia Capital Federal como a la costa, lo que nos permite enviar nuestra producción fácilmente a ambos destinos.”

**Federico Olivieri, Presidente de El Kiwal de Macedo S.A.
Producción, empaque y exportación de frutas.**

a) Nuevas infraestructuras de soporte al Desarrollo

a.2 Sala Comunitaria de Elaboración de Alimentos



Gracias a la Sala Comunitaria ya hay 13 familias que han logrado inscribir 10 productos con RNPA para vender sin restricciones en cualquier lugar de la provincia de Buenos Aires.



a) Nuevas infraestructuras de soporte al Desarrollo

a.3 Nuevo Parque Tecnológico



Desde el año 2022 Gral Madariaga inicia su camino en el sector de Economía del conocimiento. Los Primeros pasos fueron firmar convenios de cooperación mutua con instituciones del sector como CEPIT(hoy Cluster Tecnológico de Tandil), UNICEN, empresas como Insside Ciberseguridad, Softtek, la Cámara de Empresas de Software(CESSI), Argencon, entre otras.

Luego de años de trabajo Gral Madariaga se posiciona como un lugar de formación de personas en la industria tecnológica, a través de su proyecto MADARIAGA FUTURA. <https://www.madariagafutura.madariaga.gob.ar/> en este programa se han realizado 29 capacitaciones, desde talleres, seminarios y cursos.

Se han entregado 750 certificados a aquellos que han alcanzado a completar estas instancias de formación. Las disciplinas mas destacadas son: Desarrollo web full stack, ciberseguridad, testing, marketing digital e Inteligencia artificial. Se ha desarrollado el Plan Estratégico de Economía del Conocimiento:

Este plan propone una visión de mediano y largo plazo para convertir a nuestro municipio en un espacio donde el talento tecnológico pueda formarse, crecer y generar oportunidades.

A través de programas de capacitación, de la creación de un polo tecnológico municipal, el desarrollo de una comunidad tecnológica local y la articulación con universidades, empresas y organismos públicos, buscamos construir un ecosistema que permita a nuestros vecinos acceder a empleos de calidad en el Sector IT.

Al mismo tiempo, el plan contempla la modernización tecnológica del propio Estado Municipal, promoviendo la digitalización de procesos, la innovación en la gestión pública y la mejora de los servicios que brindamos a los ciudadanos.

Estamos convencidos de que apostar por la tecnología y el conocimiento no significa abandonar nuestra identidad, sino fortalecerla. Significa darles a nuestros jóvenes nuevas oportunidades sin que tengan que irse de Madariaga para encontrar su futuro. Significa preparar a nuestra comunidad para los desafíos de las próximas décadas.

Este plan es una invitación a trabajar juntos: al sistema educativo, al sector productivo, a las organizaciones sociales y a cada vecino que quiera ser parte de la construcción de un Madariaga con más oportunidades, más innovación y más desarrollo.

Actualmente Gral Madariaga accedió al Sello Ciudad del Conocimiento en base al trabajo de articulado con la Red de Innovacion Local (RIL).

a.4 Oficina Municipal de Empleo

La Oficina Municipal de Empleo actúa como un nexo estratégico entre los ciudadanos que buscan trabajo y las empresas o comercios locales que necesitan contratar personal. La misma cuenta con una amplia base de datos de personas en búsqueda laboral a disposición de las empresas e instituciones que ofrecen trabajo. Además, se elaboran estadísticas en forma regular para ayudar en la toma de decisiones sobre las diferentes capacitaciones e inserción de las personas en el mundo del trabajo. Se trabaja en alrededor de 100 búsquedas anuales en trabajos permanentes y de verano.

La oficina de empleo articula con empresas locales y regionales para mejorar la empleabilidad de madariaguenses.



a.5 Taller textil Municipal

Creado en el año 2023, este Proyecto se basa en la formación de personas en la industria textil, un rubro que no estaba desarrollado en nuestro Partido y de enorme potencial regional.

El mismo cuenta con un espacio amplio y equipado para los diferentes cursos de confección de prendas.

Además se confeccionan diferentes prendas para las áreas municipales dentro de un Sistema de :“aprender haciendo”.



a.6 Mercado Concentrador de Emprendedores

Se fundó en 2021, es un espacio para que los emprendedores madariaguenses puedan comercializar sus productos. Está abierto de lunes a Viernes y es un complemento para mejorar los ingresos de los productores locales. Se comercializan verduras y frutas, otros alimentos como dulces, miel, encurtidos, vinagres y artesanías regionales.



Vectores de Desarrollo Territorial

b) Fortalecimiento de Capacidades múltiples y un Mercado Ampliado muy cercano del corazón de la Costa Atlántica.

La formación en capacidades incluye toda la oferta de Educación Formal y No Formal ya mencionadas y constituye un factor sustancial de los procesos virtuosos de Desarrollo Territorial.

“... las características de Madariaga, tanto geográficas como de idiosincrasia, la hacen atractiva para todo tipo de proyectos productivos. Es decir, **tiene una buena oferta educativa**, seguridad, distancias cortas, relaciones cercanas entre sus habitantes, **y un mercado ampliado en la Costa Atlántica, que son todas cuestiones que hacen que sea un buen lugar para vivir y trabajar.**

Podría decir que la **seguridad** tiene mucho que ver en la tranquilidad para desarrollar el trabajo; así como la cercanía de nuestras viviendas y las de nuestros empleados, ayuda a convivir mejor.

Por las características que mencioné antes, la gente del pueblo siempre “acompaña” a las empresas, haciendo que el conocimiento y visibilidad se dé bastante rápido y eso, obviamente se traduce en ventas.

Miguel Maiolo. Presidente de Maiolo SRL. Producción y logística de Helados y Alfajores.

Los mercados ampliados cercanos, son indudables ventajas estratégicas para el desempeño empresario y General Madariaga tiene un emplazamiento territorial único que ofrece esas condiciones favorables.

Industrias cercanas al Sector Industrial Planificado

En este plano se destaca el crecimiento notorio de actividades vinculadas a las agroindustrias de alimentos.

De este modo, se ha erigido una planta de elaboración de aceite vegetal con destino a exportación a Estados Unidos y con una pequeña porción de la producción orientada al mercado interno.

Dos líneas de producción industrial de helados y alfajores, con su distribución en una amplia región adyacente, exhiben su potencial e impecables instalaciones.

Dos fábricas de cerveza artesanal que ofrecen sus productos envasados y en barriles para los destinos turísticos de la costa atlántica de las cercanías, han comenzado a producir en establecimientos locales propios desde hace poco tiempo.



Puede observarse también la presencia de una fábrica de pastas secas con distribución en todo el sector costero y varias pequeñas elaboradoras de pastas frescas dirigidas al mercado local.

Invierta en **MADARIAGA**

Esta incipiente configuración productiva industrial alienta a pensar en *General Madariaga como un posible lugar de desarrollo de un nuevo Clúster de Alimentos territorial* que se transforme en un entorno virtuoso donde, en un corto plazo, nuevos proveedores de materias primas, insumos y servicios diversos con presencia local, contribuyan a dinamizar la economía local y generen nuevos empleos.

En otros rubros, se distinguen fábricas de alimentos balanceados y núcleos vitamínicos para hacienda y un establecimiento que fabrica y distribuye alimentos para mascotas.

Un emprendimiento metalúrgico que fabrica acoplados y carros transportadores de hacienda y caballos, luego de más de 30 años de actividad ha proyectado su presencia a escala nacional y esmeradamente reconocida.

Ya en el segmento de los **Servicios**, se observa la presencia de Agronomías de significativa inserción en el mercado, Cooperativas y empresas privadas de acopio regional que apoyan y hacen más fluidas las transacciones propias de la actividad agropecuaria básica.

A ello se suman el Centro de Transportistas de General Madariaga que nuclea a



propietarios de camiones de transporte de cereal y más de 50 Contratistas Rurales que se constituyen en otros de los pilares de un sistema productivo local que, a través del impulso claro del Gobierno Municipal, busca diversificarse y generar nuevas oportunidades de trabajo y empleo.

Lo descripto importa dar cuenta de una valiosa impronta emprendedora privada local, la que con la cooperación de políticas públicas municipales activas y comprometidas con el sector productivo, comienzan a mostrar resultados tangibles en punto a ofrecer nuevas y mejores infraestructuras y normativas promocionales.

Vectores de Desarrollo Territorial

c) Institucionalidad Estable y Innovadora

Nueva Normativa local que promueve oportunidades de negocios productivos.

Las instituciones son reglas del juego que regulan el funcionamiento de la sociedad. Se pueden diferenciar en dos tipos: Informales, como la cultura, los valores, las creencias, las tradiciones que suelen ser determinante en una comunidad.

Y las instituciones Formales que son las normas legales, que se encuentran vigentes, y son definidas por los gobiernos.

En este plano el Gobierno Municipal de General Madariaga diseñó, impulsó y sancionó un nuevo plexo normativo local tendiente a promover una actividad industrial ordenada y proactiva, con reglas institucionales claras y dotadas de una concepción de fomento explícito, con orientación notoria a la estabilidad fiscal tendiente a dar certidumbre a los inversores acerca de alícuotas estables por 10 años en los tributos locales.

El nuevo marco institucional impulsado por el Gobierno Municipal de General Madariaga incluye dos nuevas Ordenanzas vigentes y un Proyecto de Ordenanza a presentarse próximamente.

La Ordenanza N° 2420/17 está dirigida a establecer la organización del nuevo Sector Industrial Planificado en parcelas, el procedimiento para su venta, la gestión consorciada del Agrupamiento con participación pública y privada y los mecanismos completos de funcionamiento.



Del mismo modo, próximamente será sancionada por el Honorable Concejo Deliberante una **Ordenanza proponiendo un Régimen de Promoción local para iniciativas vinculadas con actividades consideradas propias de la Economía del Conocimiento.**

La iniciativa se encuentra en línea con los conceptos incluidos en la reciente legislación nacional de la Ley N ° 27 .570 y adhiriendo a la misma.

Esta propuesta también incluye un marco de estabilidad fiscal para las empresas del sector que ingresen a la promoción prevista.

Estabilidad fiscal entendida como que la carga tributaria municipal total no podrá verse incrementada por el período estipulado desde el momento de la incorporación de una empresa al marco normativo promocional.

Asimismo, en nuestro camino hacia la promoción de nuevas inversiones en Madariaga hemos sancionado oportunamente una nueva Ordenanza de Promoción Industrial local que lleva el N ° 2612/20.

Para finalizar queremos expresar que estamos convencidos de que las posibilidades de prosperidad argentina con calidad y nuevas oportunidades laborales están ligadas indisolublemente al sector productivo, así como una fiscalidad sostenible y razonable.

Y es por todo ello que destinamos un esfuerzo constante a ofrecer desde el Gobierno Municipal toda la apoyatura mencionada para diversificar el entramado productivo local y convocar la atención de nuevos emprendedores de distinto origen para que inviertan en General Madariaga bajo un marco de instituciones claras y estables.

Los esperamos!

Dr. Esteban Santoro

Intendente Municipal
de General Madariaga



MUNICIPALIDAD
Gral. Juan Madariaga

AUTORIDADES MUNICIPALES

Dr. Esteban Santoro
Intendente Municipal

Dra. Mara Simiele
Secretaria de Gobierno

CPN. Emilio Gomory
Secretario de Hacienda

Arq. Diana Markovic
Secretaria de Obras Públicas

Dr. Hernán Ferraro
Secretario de Legal y Técnica

Sra. Karina Uribe
Secretaria de Cultura,
Turismo y Educación

Sr. Emiliano San Martín
Secretario de Deportes

Dr. Roberto Echeverría
Secretario de Salud

Ing. Agr. Javier Volpatti
Secretario de Producción

Sr. Enrique de Mare
Secretario de Desarrollo Social

Sr. Marcelo López
Secretario de Seguridad

Sr. Blas Guevara
Secretario de Servicios Generales

Redacción
Mg. Pedro Espondaburu

Diseño
Lic. Matías Zannini

Colaboración
Estefanía Gherra

General Madariaga, Julio de 2023.



MUNICIPALIDAD
Gral. Juan Madariaga