Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 15 MAY 2009

VISTO el expediente Nº 4017-4001/06, por el cual tramita la creación del Parque Industrial de iniciativa privada promovido por la firma Gasital S.A. y la aprobación del Reglamento de Administración y Funcionamiento del Agrupamiento Industrial, y

CONSIDERANDO:

Que por Disposición N° 18/07 de la Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial, se otorgó la aprobación previa al proyecto "Parque Industrial Cañuelas" referido, según las normativas del Decreto-Ley Nº 10.119/83 y su reglamentación;

Que la Dirección Provincial de Desarrollo y Promoción Industrial, verificó la ejecución de todas las obras de acuerdo al proyecto aprobado por el acto administrativo citado, obrante a fojas 286/286 vuelta;

Que en el trámite se ha acreditado que las tierras se encuentran en zona industrial, que poseen aptitud hidráulica y certificado de impacto ambiental;

Que por Ley Nº 13.744, se establece un nuevo régimen de creación y funcionamiento de agrupamientos industriales, aplicable en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires;

Que resulta claro que el promotor del agrupamiento industrial ha adquirido el derecho al reconocimiento por parte del Estado, toda vez que ha cumplido con las exigencias que imponían las normas vigentes;

Que sin perjuicio de lo antedicho y a los fines de clasificar al agrupamiento industrial conforme a las normas vigentes, corresponde aclarar que

reúne las características de general, privado y originario en los términos de los artículos 24 inciso a), 25 inciso a), 26 inciso b) y 27 inciso a) de la Ley Nº 13.744;

Que la promotora gestionó y obtuvo el título de marca "Parque Industrial Cañuelas I", expedido por el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial – Secretaría de Industria, Comercio y de la Pequeña y Mediana Empresa, Ministerio de Economía y Producción de la Nación (constancia obrante a fojas 300);

Que las tierras dotadas de la infraestructura necesaria están ubicadas en el Partido de Cañuelas, con frente a la Ruta Nacional N° 3 y se identifican de acuerdo al plano de mensura y división 15-000009-2008 agregado a fojas 291, con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunscripción III - Sección F, Fracciones I a IX inclusive, de las cuales quedan habilitadas las siguientes: Fracción IV: Parcelas 1, 4 y 6 a 22 inclusive; Fracción VI: Parcelas 2 a 9 inclusive; Fracción VII: Parcelas 1 a 24 inclusive; Fracción VIII: Parcelas 1 a 16 inclusive; Fracción IX: Parcelas 1 a 19 inclusive, todas destinadas a uso industrial o servicios comunes conforme surge del mencionado plano; y la Fracción III que conforma la Banda Perimetral Forestada;

Que las Fracciones I y II correspondientes a la restricción al dominio (Ley Nº 6.312), si eventualmente esta desapareciera y las restantes parcelas integrantes del agrupamiento, podrán ser subdivididas, con la conformidad previa de la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 13.744 y su habilitación para la radicación industrial se producirá mediante disposición de la misma;

Que corresponde aclarar que atento a las dimensiones del agrupamiento esa autoridad podrá habilitar el acceso secundario previsto y aprobado por plano 15-000009-2008;

Que a fojas 12 obra Decreto del Intendente Municipal de Cañuelas N° 338/06 por el cual fue declarado de interés Municipal este emprendimiento;

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Que se presentó el pertinente proyecto de reglamento de administración y funcionamiento para el agrupamiento industrial;

Que han tomado intervención a fojas 366/367 Asesoría General de Gobierno, a fojas 368/368 vuelta Contaduría General de la Provincia y a fojas 373/373 vuelta Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 144 -proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA

ARTÍCULO 1º. Crear el "Parque Industrial Cañuelas I" de iniciativa privada, con carácter general y originario en el Partido de Cañuelas.

Se determinan como pertenecientes al citado agrupamiento industrial a los terrenos designados catastralmente de acuerdo al plano de mensura y subdivisión 15-000009-2008 como: Circunscripción III - Sección F, Fracciones I a IX inclusive, de las cuales quedan habilitadas las siguientes: Fracción IV: Parcelas 1, 4 y 6 a 22 inclusive; Fracción VI: Parcelas 2 a 9 inclusive; Fracción VII: Parcelas 1 a 24 inclusive; Fracción VIII: Parcelas 1 a 16 inclusive; Fracción IX: Parcelas 1 a 19 inclusive, todas destinadas a uso industrial o servicios comunes conforme surge del mencionado plano; y la Fracción III que conforma la Banda Perimetral Forestada. Las restantes parcelas integrantes del agrupamiento, podrán ser subdivididas, con la conformidad previa de la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 13.744 y su

habilitación para la radicación industrial se producirá mediante disposición de la misma, de igual modo que el acceso secundario previsto.

ARTÍCULO 2º. Aprobar el Reglamento de Administración y Funcionamiento del Parque Industrial de Cañuelas I, el cual como Anexo Único – en treinta y nueve (39) fojas útiles- integran el presente.

ARTÍCULO 3º. El presente decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de la Producción.

ARTÍCULO 4º. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, pasar al Ministerio de la Producción. Cumplido, archivar.

DECRETO N° 728

DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires

MARTIN M. N. FERRE
MINISTRO DE LA PRODUCCION
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ANEXO ÚNICO

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE INDUSTRIAL CAÑUELAS I.-

I) IDENTIFICACIÓN CATASTRAL. AMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 1 º: El "PARQUE INDUSTRIAL CAÑUELAS I", se encuentra ubicado a la altura del Arroyo Castro de la Ruta Provincial número Seis (6), en el Partido de Cañuelas, Provincia de Buenos Aires, de la República Argentina, desarrollado sobre la parcela originalmente señalada en su título antecedente con el número Tres ag, que encierra una superficie de origen de 100 hectáreas, 56 áreas, 87 centiáreas, identificada catastralmente como Circunscripción: III- Parcela: 3 ag, e inscripto su dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula 21.616 del Partido de Cañuelas (15).- Dicho bien fue subdividido en parcelas según plano característica 15-000009-2008, aprobado con fecha 27 de marzo de 2008 por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2º: Queda establecido, para la Administración y Funcionamiento Interno del "PARQUE INDUSTRIAL CAÑUELAS I", el presente REGLAMENTO, a cuyo fiel cumplimiento quedan obligados en forma irrenunciable todos los propietarios, arrendatarios, personal de las empresas instaladas, contratistas, terceros y usuarios de los predios por cualquier título, como asimismo la entidad Promotora del agrupamiento industrial.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

II) OBJETIVOS DEL PARQUE INDUSTRIAL CAÑUELAS I:

ARTÍCULO 3º: Son objetivos del Parque Industrial Cañuelas I:

a) Propender a la radicación industrial de establecimientos productivos en el mismo.

b) Evitar, mediante condiciones iniciales en la venta de las parcelas, la especulación improductiva de los bienes transferibles.

c) Radicar industrias compatibles con el entorno regional.

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.

f) 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.

g) 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.

h) Preservar la especialización funcional del agrupamiento.

i) 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.

j) Participar de eventos locales, provinciales, nacionales o internacionales que

difundan la actividad o la importancia de los Parque Industriales.

III) CREACIÓN DEL ENTE:

ARTÍCULO 4º: Por este instrumento queda constituido el Ente Administrador sin fines de lucro previsto en el artículo 10 de la Ley Nº 13.744, que se denominará "ENTE ADMINISTRADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL CAÑUELAS I", el que tendrá su domicilio legal en la Fracción III del "Parque Industrial Cañuelas I", de la localidad y Partido de Cañuelas, de la Provincia de Buenos Aires.- El Ente Administrador está integrado por la entidad "Gasital S.A.", en su carácter de promotora y propietaria inicial de todo el Parque y de las parcelas que no se hubieren vendido, y además por todos los adquirentes de parcelas. La incorporación de los futuros titulares de dominio de cada parcela es obligatoria y automática, y los sucesores individuales quedarán "ipso-iure" integrados al Ente a partir de la fecha de otorgamiento del instrumento público que opere la transmisión de dominio, por cualquier título que esta se produjere, resultando continuadores legales de sus antecesores a todos los efectos vinculados con el agrupamiento industrial.

IV) SECTORES DEL PARQUE INDUSTRIAL:

ARTÍCULO 5°: Según el uso al que se encuentran destinadas las parcelas se clasifican en:

1) Sectores de propiedad exclusiva de los propietarios:

Son aquellas parcelas destinadas a la radicación industrial conforme el plano de subdivisión aprobado y que serán de uso exclusivo de cada uno de sus 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 Propiedad Privada 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 Ente.

3) Sectores de propiedad ajena destinado a servicios comunes:

Pertenecerán a las prestadoras de servicios:

a) La red de gas natural en media 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 propiedad exclusiva 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.

4) Sectores de dominio público:

Las calles públicas y los espacios parquizados, sin perjuicio de quedar su mantenimiento por cuenta de la Administración del Parque Industrial con cargo a los propietarios de parcelas del agrupamiento.

5) Sectores privados de uso público:

Son los predios de propiedad exclusiva destinados a implementar servicios para uso público, como restaurantes, bares, entidades financieras, salas para eventos, centros de capacitación, balanza para pesar camiones o cualquier otro servicio, explotados comercialmente por el ente o por terceros bajo cualquier tipo de contrato.

6) Sector de propiedad común de indivisión forzosa:

Los titulares de parcelas privativas del Parque Industrial Cañuelas I, serán a su vez

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

condóminos en la misma proporción del porcentual fijado para el pago de expensas, de la Fracción III, según plano característica 15-000009-2008, y de las construcciones, bienes y servicios que existen sobre la citada Fracción, que incluye: a) Cerco perimetral y banda de forestación; b) Local para central de comunicaciones. "GASITAL S.A.", en su carácter de propietaria originaria, deberá transferir a cada uno de los adquirentes de parcelas del Parque Industrial Cañuelas I, las partes indivisas de acuerdo al porcentaje que le corresponda a cada adquirente. Estas partes indivisas no son divisibles y no podrán ser transferidas parcialmente; sus adquirentes deberán transferirlas al mismo tiempo y al mismo adquirente a quien se transmite la propiedad de una parcela del Parque Industrial Cañuelas I, por cuanto ambas se hallan INDISOLUBLEMENTE UNIDAS, de modo tal que cada titular de dominio de una parcela de dominio exclusivo, deberá a su vez ser titular de dominio sobre la Fracción III aquí consignada, en idéntica proporción que le corresponda para el pago de expensas comunes. Está prohibido, bajo pena de nulidad absoluta, transferir las partes indivisas a quien no adquiera simultáneamente el dominio de una parcela de dominio exclusivo. El condominio sobre la Fracción III del plano de Mensura 15-000009-2008, sus construcciones, bienes y servicios son de INDIVISIÓN FORZOSA, conforme a lo establecido por el Artículo 2.710 del Código Civil, como condición y pacto expreso de los condóminos, por el carácter de accesorios de las parcelas de dominio exclusivo, las que pertenecen a diversos propietarios, no pudiendo ninguno de los condóminos pedir la división mientras

subsista el Parque Industrial Cañuelas I y/o sus continuadores. Ésta indivisión forzosa se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble. Si bien la Fracción III del plano 15-000009-2008, es de condominio de todos y cada uno de los propietarios de una parcela exclusiva del Parque Industrial Cañuelas I, la Promotora se reserva para sí, o para las personas físicas o jurídicas que indicare, el uso exclusivo de todos los edificios construidos sobre esta Parcela, hasta la venta de la totalidad de las parcelas que integran el Parque Industrial, o en cualquier momento, con anterioridad a este hecho si la misma lo determina. En todas las escrituras traslativas de dominio de las parcelas que conformen el Parque Industrial Cañuelas I, deberá obligatoriamente constar transcripta la presente cláusula.

7) Sectores de reserva para equipamiento comunitario industrial a cederse a la Municipalidad de Cañuelas:

Conforme al plano 15-000009-2008 son las siguientes parcelas: Parcelas 1 y 4 de la Fracción IV; Parcela 1 de la Fracción IX. Estas parcelas son del dominio privado y se destinarán por la Municipalidad local a servicios de interés común para el parque industrial de conformidad a lo permitido por la Ley Nº 13.744 y su reglamentación.

V) DESTINO DE LOS DIFERENTES SECTORES DEL PARQUE INDUSTRIAL:

1- Sectores de Propiedad Exclusiva:

ARTÍCULO 6°: Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para el emplazamiento de industrias autorizadas legalmente

por la autoridad de aplicación que corresponda, las que se construirán de acuerdo a las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes, ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del dominio, 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 la Promotora, o el Ente Administrador del Parque Industrial Cañuelas I.

ARTÍCULO 7°: Queda terminantemente prohibido a los propietarios de las parcelas de propiedad exclusiva, instalar en los mismos, consultorios y/o estudios profesionales, cualquiera fuera la índole de la actividad, u oficinas como destino no accesorio a la actividad industrial o comercial que se desarrolle. Las oficinas, consultorios y/o estudios profesionales solo podrán instalarse cuando sean complemento de las respectivas actividades, y con la autorización del Consejo de Administración. Las parcelas no podrán ser utilizadas para fines distintos a los establecidos en el contrato de compraventa y en el presente Reglamento. 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 Cañuelas I; ni variar el destino de su habilitación originaria, aún por parte de futuros adquirentes de derechos o dominio, sin previa autorización del Consejo de Administración y de la autoridad de aplicación.

2- Sectores y/o cosas de Propiedad Común:

ARTÍCULO 8°: 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 indirectamente tengan su origen en el uso o mantenimiento de las cosas comunes, serán abonados por los propietarios en relación con el porcentual establecido para su parcela, o el que se le fije en caso de futuras ampliaciones en la división de parcelas y nuevos usos y servicios del Parque Industrial.

VI) PORCENTUALES:

ARTÍCULO 9°: A los fines del pago de las expensas o cargas comunes y el ejercicio de los derechos que a cada propietario le corresponden en el Ente Administrador del Parque Industrial, se aplicará el criterio siguiente: excluyendo de la superficie total que abarca el agrupamiento, la destinada a servicios comunes y sectores de dominio público, a cada propietario le corresponderá un coeficiente exactamente proporcional a la superficie de que resulte titular de dominio.

La Administración, en la primera liquidación de expensas, comunicará a los propietarios el porcentual que a cada uno de ellos efectivamente les corresponde.

ARTÍCULO 10: Los porcentuales establecidos en el artículo anterior determinan:

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

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

3) El valor del voto emitido en las Asambleas es la proporción definitiva para todos

los efectos legales y reglamentarios, sin que en ningún caso pueda tenerse en cuenta el acrecentamiento del valor resultante por mejoras, obras de tecnificación o modificaciones estéticas de su propiedad.

VII) CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCIONES A LAS MISMAS:

ARTÍCULO 11: Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las expensas o cargas comunes que devengue el uso, mantenimiento y administración del Parque, en la proporción que resulte de aplicar el porcentual que corresponda para su respectiva parcela, en un todo de acuerdo a lo establecido en los artículos anteriores del presente Reglamento.

ARTÍCULO 12: Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican, serán soportados por los propietarios en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales establecidos para cada una de las parcelas:

1) 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.

2) Impuestos, tasas y contribuciones: Cualquiera sea su naturaleza, siempre y cuando graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común.

3) Reparaciones y conservaciones: 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.

4) Innovaciones y mejoras: Las que fueran autorizadas en condiciones reglamentarias.

5) 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.

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

7) 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.

8) 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.

ARTÍCULO 13: El Ente Administrador del Parque Industrial Cañuelas I, se reserva el derecho de crear la "INTENDENCIA DEL PARQUE INDUSTRIAL", dentro de la Administración del mismo a efectos de crear, emitir, controlar y auditar normativas para el buen desarrollo y funcionamiento del Parque, conforme lo dispuesto en el ANEXO 1 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 14: Todos los gastos de conservación y/o reposición que se realicen en los sectores y/o cosas de propiedad común, serán soportados por todos los propietarios en la proporción de sus porcentuales.

VIII) DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS, FORMA Y PLAZO PARA SU PAGO:

ARTÍCULO 15: A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas o cargas comunes, el Administrador enviará mensualmente la liquidación correspondiente a cada empresa por los gastos habidos en el mes inmediato anterior, con más el plus que pudiese corresponder por Fondo de Reserva y Gastos Extraordinarios fijados por la Asamblea de Propietarios del Parque Industrial Cañuelas I, y con el pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculada a la propiedad del inmueble.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

En la misma forma, y conforme a los plazos de pago pactados en cada caso, el Administrador liquidará los gastos por obras de infraestructura que se contrataren.

ARTÍCULO 16: El propietario que no cumpliere con el pago de las cuotas mensuales para gastos ordinarios dentro de los diez (10) primeros días corridos desde la recepción de la liquidación efectuada por el Administrador, a que se refiere el artículo anterior, se constituirá en mora de pleno derecho sin necesidad de previa interpelación judicial o extra judicial y abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda, un interés compensatorio equivalente al fijado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires a la fecha de la deuda para operaciones de descuento de documentos a treinta (30) días vencida, y punitorios calculados al doble de dicho porcentual, a favor de quien resultare haber adelantado los fondos, y/o del Ente Administrador. El monto de la deuda que origine el reclamo, y el que se devengue hasta que se perciba íntegramente lo que se adeudare por alguno de los conceptos enunciados, podrá ser debitado por el Administrador en la cuenta de los restantes integrantes del consorcio, conforme al porcentual que corresponda, a cuyo efecto y a los fines de su eventual reclamo judicial, con los recaudos y procedimientos antes establecidos, se constituirán los propietarios, por la sola adhesión al presente, en deudores o responsables solidarios, con los alcances previstos en el Artículo 699 y concordantes del Código Civil. También podrá el Administrador, a partir del momento en que se produzca la mora del propietario deudor, suspender el suministro a la parcela respectiva de

servicios a cargo del consorcio. Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por el Administrador con constancia de la cantidad líquida y exigible. Las prórrogas o plazos que reciban en cualquier forma y condiciones, no importarán novación en ningún caso. Este artículo deberá ser trascripto obligatoriamente en todas las escrituras en las que se creen, modifiquen o transfieran derechos reales sobre las parcelas integrantes del agrupamiento industrial.

IX) IMPUESTOS, GASTOS Y REPARACIONES A CARGO EXCLUSIVO DE CADA PROPIETARIO:

ARTÍCULO 17: Cada propietario deberá atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación de sus propias áreas parquizadas y forestadas, puertas, paredes, techos, revoques, pintura, senderos peatonales, veredas y demás obras que sean de carácter interno de su respectivo predio y/o establecimiento industrial, manteniendo la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones; así como los impuestos que lo graven, sin perjuicio de contribuir en la proporción que le corresponda, cuando esas reparaciones sean sobre partes comunes. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en el establecimiento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda causar daño e inconvenientes a las partes comunes del Parque, siendo responsable por los daños y perjuicios que origine el incumplimiento de esa obligación.

Los propietarios de terrenos baldíos deberán efectuar su correspondiente

mantenimiento, pudiendo el Administrador efectuarlo con cargo a su propietario, si luego de pasado cuarenta y ocho (48) horas a partir del momento de recibido la intimación éste no lo efectuare.

X) PROHIBICIONES EXPRESAS:

ARTÍCULO 18: Queda expresamente prohibido a los propietarios de las parcelas o futuros propietarios ejercer actividades que comprometan la seguridad general del parque y/o la salubridad del ambiente y de los perímetros circundantes al parque afectando de alguna manera el contorno social. En ningún momento los propietarios podrán arrojar efluentes en los espacios comunes o propios sin el debido tratamiento ecológico exigido a tal fin por la autoridad competente. Asimismo queda prohibido destinar los sectores y/o cosas de propiedad común o exclusiva, a usos no autorizados por las reglamentaciones nacionales y/o provinciales y/o municipales. Las cargas o descargas no podrán efectuarse en espacios de uso público. Las empresas que no cumplen con las aprobaciones correspondientes de medio ambiente, las llamadas industrias sucias y/o de residuos tóxicos y/o radiactivos no podrán acceder al Parque salvo que dispongan de un estudio de impacto ambiental fidedigno y quedará al arbitrio del Ente Administrador del Parque Industrial Cañuelas l su aceptación.

ARTÍCULO 19: En el supuesto caso que se infringieran las prohibiciones del artículo anterior, el Administrador del Parque podrá aplicar una multa de un porcentual que

no exceda el cinco por ciento (5%) del valor de adquisición de la parcela del incumplidor.

XI) RESPONSABILIDAD POR DAÑOS PRODUCIDOS:

ARTÍCULO 20: Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común, así como los que se ocasionen en las partes de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el causante del daño, ya sea que éste provenga de los hechos y/o de la propia negligencia o bien de las personas de sus empleados, personal de servicio o visitantes particulares. En el supuesto de no poder individualizarse el causante del daño producido en las cosas de propiedad común de uso no exclusivo, los gastos originados por los motivos expresados serán soportados por todos los propietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos para cada una de las parcelas en prorrata.

XII) VENTA, CESIÓN, TRANSFERENCIA Y LOCACIÓN DE LAS PARCELAS:

ARTÍCULO 21: Los propietarios una vez cumplido con los requisitos exigidos por esta reglamentación, podrán proceder a la venta, cesión o transferencia de sus parcelas, quedando obligados a respetar los recaudos y las condiciones que se indican a continuación:

1) Comunicar al Administrador 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 industrial del establecimiento a incorporar y la determinación de los plazos para el comienzo y terminación de las obras e instalaciones. El Ente Administrador podrá negarse a autorizar la venta, cesión, transferencia y/o locación cuando el establecimiento a incorporarse no cumpla con los requisitos esenciales que hacen al espíritu de creación de este parque industrial.

2) Exigir del adquirente que en la escritura exprese su conformidad con el presente Reglamento y asuma todas las obligaciones expresadas en el instrumento de compra-venta suscripto oportunamente, así como que ha sido expresamente autorizado por el Ente Administrador del Parque.

3) 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.

4) 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.

5) El Propietario que haya locado o cedido el uso total o parcial de su parcela será responsable solidario, liso, llano y principal pagador de todas las obligaciones que

impone este Reglamento, sin perjuicio de lo manifestado precedentemente.

6) La parcela de dominio exclusivo y las partes indivisas de la parcela sometida a indivisión forzosa, por estar indisolublemente unidas, deberán ser transferidas en conjunto al mismo adquirente.

XIII) SEGURO CONTRA INCENDIO:

ARTÍCULO 22: Las construcciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio, por una suma que no podrá ser inferior al valor real de los inmuebles asegurados, compitiendo al Administrador la celebración del seguro, debiendo contratarse con las compañías de seguro de reconocida solvencia. El pago de las primas correspondientes será realizado por la Administración con cargo proporcional a los propietarios.

XIV) OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS:

ARTÍCULO 23: Cada propietario se obliga a:

1) Solicitar autorización por escrito al Administrador para iniciar en el interior de su parcela u otros sectores de propiedad exclusiva reparaciones, reformas o ampliaciones de cualquier naturaleza que ellas fueran. En caso de discordia entre el Administrador y el propietario, el primero deberá convocar a la Asamblea de Propietarios la que dentro de los quince (15) días de convocada deberá decidir en definitiva. No reuniéndose la Asamblea o no pronunciándose al respecto, el

propietario podrá bajo su responsabilidad, ejecutar los trabajos proyectados.

2) Permitir toda vez que sea necesario el acceso al establecimiento al Administrador y/o persona encargada de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común. En caso de ausencia deberá designar depositario de las llaves y poner en conocimiento del administrador el nombre y apellido de aquel, a los efectos antes indicados. Si no se hubiere cumplido la precedente previsión o razones de urgencia lo hiciera imperiosa y siempre que una situación grave lo justifique, el Administrador queda autorizado a forzar la entrada al establecimiento.

3) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y las decisiones de las Asambleas a las personas que a cualquier título se encuentren en posesión de las parcelas.

4) Efectuar los pagos a que esté obligado en las oficinas del Administrador y/o donde se designe oportunamente.

5) Cumplir los plazos previstos para la instalación de la planta industrial a que se destinara el lote de acuerdo al plan de inversiones prefijados y proceder a la puesta en marcha de la planta industrial en el tiempo previsto.

6) Cumplir con las siguientes normas edilicias:

6.1.: Los retiros mínimos que deberá cumplimentar cualquier edificación serán de: 10 metros de frente, 10 metros de fondo y 5 metros de cada lateral. Con excepción de los lotes, cuyo fondo lindan con la faja perimetral forestada, es decir los lotes ubicados, en las Fracciones IV y IX, en cuyo caso, el retiro de fondo, podrá reducirse

a 5 metros. En caso de unificación de dos a más parcelas, los retiros que deberán observarse serán los correspondientes a la parcela resultante. Si alguna de las parcelas resultantes que se unifican contuvieran construcciones que invadan la zona de retiro, la invasión deberá ser compensada con un retiro mayor sobre alguno de sus otros costados, de tal forma que la suma de retiros sea igual a la de los retiros que correspondan. Los factores de ocupación del suelo serán FOS= 0.6 y FOT= 1.2.

6.2.: Los edificios de cualquier destino, los terrenos circundantes y los espacios libres interiores deberán ser arreglados, mantenidos y/o tratados procurándose un aspecto ordenado y agradable, con césped, arbustos y/o árboles de altura plantados según lo que oportunamente establezca la promotora al respecto.

6.3.: Los espacios destinados a depósitos ubicados en el exterior de los edificios, serán ocultados con cercos vivos de plantas de crecimiento rápido, de especies que se adapten al clima.

6.4.: La construcción de viviendas para el personal de vigilancia y atención a los servicios generales de cada industria, se limitará a la necesaria para facilitar el alojamiento, con un límite de superficie que no superará la de un piso sobre la planta baja.

6.5.: Sobre los frentes de cada parcela o en sus laterales, si ese fuere el caso, deberá conformarse por cada propietario una vereda de uso de un metro de ancho, según planos y especificaciones a suministrar por la Administración. Los propietarios deberán mantener el pasto o césped, de recubrimiento de cunetas y zona de

veredas, sin obstrucciones, basura y prolijamente recortado. Su mantenimiento en estas condiciones es obligatorio.

6.6.: Los propietarios deberán prever determinados espacios libres para el estacionamiento de vehículos propios y de terceros, sin afectar las vías de circulación internas del parque. Para el desarrollo de estos espacios destinados a estacionamiento sobre la prolongación del pavimento de la calzada, deberán solicitar permiso a la Administración, previa presentación del proyecto correspondiente.

6.7.: Los propietarios están obligados a pavimentar, parquizar o mantener libre de pasto y malezas toda la superficie no edificada de la parcela.

6.8: Los propietarios están obligados a la construcción de un cerco olímpico, en los fondos y los laterales de su parcela según especificaciones y planos a suministrar por la Administración. En el caso de que la parcela, ya poseyere, cerco olímpico medianero, construido por un propietario lindero, el nuevo adquirente deberá abonar al propietario vecino, el cincuenta por ciento (50%), del costo actualizado de la construcción a nuevo, de dicho cerco.

De no coincidir, los propietarios en la determinación de dicho monto, la Administración del Parque será la que establezca el mismo.

6.9: Los propietarios están obligados a la construcción, de una o varias plantas de tratamiento para todos sus efluentes. Ya sean industriales, o cloacales, solo podrán volcar líquidos debidamente tratados a la red colectora industrial/pluvial.

Queda expresamente prohibida la construcción de pozos negros, en cualquier lugar

del Parque Industrial, salvo excepción otorgada por la Administración.

6.10: Los propietarios están obligados a la construcción de una cámara de inspección, aforo y toma de muestras, en su propio predio y lindante con la Línea Municipal, con libre acceso desde la vía pública, según especificaciones y planos a entregar por la Administración. Por la que pasarán todos los efluentes líquidos, que volcará el establecimiento a la red colectora de desagües industriales/pluviales.

En caso de que se tratase de efluentes considerados contaminantes, la Administración, clausurará inmediatamente la descarga a la red colectora, de todos los efluentes provenientes del establecimiento.

6.11.: Los propietarios están autorizados a instalar un cartel o signo indicador, sin iluminación intermitente, relampagueante o móvil, con el nombre del establecimiento. Deberá estar instalado dentro de la parcela, con una altura y ancho, como máximo, equivalente al cincuenta por ciento (50 %) de la altura y al treinta por ciento (30 %) del frente del edificio construido.

XV) REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

ARTÍCULO 24: El órgano de representación y administración del Parque Industrial Cañuelas I, es el Ente Administrador sin fines de lucro creado por este instrumento según lo prescripto por el artículo 10 de la Ley Nº 13.744. A su vez el Ente Administrador estará conformado por el Consejo de Administración y la Asamblea de Propietarios del Parque Industrial Cañuelas I.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

1- El Administrador:

ARTÍCULO 25: El Administrador será el Ente Administrador sin fines de lucro creado por este instrumento.

ARTÍCULO 26: El Administrador actuará en su calidad de representante del Parque Industrial Cañuelas I a los efectos de las prescripciones de la Ley Nº 13.744.

Son derechos y obligaciones del Administrador además de los expresamente consignados en las normas citadas, los siguientes:

1) Ejecutar las resoluciones del Consejo de Administración y la Asamblea, e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento.

2) Pagar con los fondos recaudados por expensas las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del Parque y sus servicios así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, vigilancia, comodidad y decoro.

3) Contratar empleados y profesionales necesarios para el ejercicio de sus funciones y percibir los honorarios por su gestión que determine el Consejo de Administración.

4) Emitir las liquidaciones mensuales correspondientes a expensas o costos comunes.

5) Rendir cuenta documentada de los gastos y egresos de su gestión, en forma anual, considerándose que cada ejercicio anual cierra el 31 de diciembre de cada año y dentro de los tres (3) meses a más tardar de concluido el ejercicio y someterlo a consideración de la Asamblea a tal fin.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 27: El Administrador, queda expresamente facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del Consorcio, previa resolución del Consejo de Administración, en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tengan pendiente o se susciten en adelante en cualquier fuero o jurisdicción que sean, incluso Tribunales de Trabajo, Municipales de Faltas, de Policía Administrativa y de Comisiones de Conciliación, a cuyos efectos se lo faculta para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales que corresponda, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éstos y otros derechos, comprometer en árbitros "juris" o arbitradores, prestar juramentos, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y de fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documento y de las Actas de Asamblea cuando así correspondiera, por disposición de la ley o por decisión de los copropietarios,

formular protestas, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, pedir reparaciones por daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes de pago, intentar recursos de prescripciones adquiridas, intentar recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar a los que estime conveniente.

2- El Consejo de Administración:

<u>ARTÍCULO 28:</u> Constitución:

1) La dirección y administración del Ente será ejercida por un Consejo de Administración integrado por un mínimo de dos (2) y un máximo de ocho (8) propietarios designados por simple mayoría por la Asamblea. Podrán ser reelegidos indefinidamente.

2) Cada industria establecida y en producción podrá tener solo un miembro en el Consejo; a excepción de la promotora del Parque, que mientras sea propietaria de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie industrial, tendrá derecho a elegir el cincuenta por ciento (50 %) de los miembros, así como cubrir los miembros faltantes.

3) El Consejo de Administración será designado y removido por la Asamblea de Propietarios por mayoría porcentual. En el supuesto de renuncia, muerte o incapacidad deberá convocarse a la Asamblea para cubrir las vacantes.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 29: En la primera reunión que celebre el Consejo de Administración podrá elegir entre sus miembros 1 (un) Presidente, 2 (dos) Vicepresidentes, 1 (un) Secretario, 1 (un) Pro secretario, 1 (un) Tesorero, 1 (un) Pro tesorero y 2 (dos) Vocales. En caso de ausencia o impedimento del Presidente lo suplantara el Vicepresidente 1° o en ausencia de este el Vicepresidente 2°. De igual modo el Prosecretario reemplazará al Secretario y el Pro tesorero al Tesorero, todo ello en la medida que se haya resuelto la constitución de un Consejo de Administración de 8 (ocho) miembros. En caso de la constitución del Consejo por 2 (dos) miembros, los cargos serán de 1 (un) Presidente y 1 (un) Secretario.

ARTÍCULO 30: Los miembros del Consejo de Administración durarán 2 (dos) años en funciones, debiendo renovarse en mitades anualmente.

ARTÍCULO 31: En la Presidencia de las Asambleas se sucederán en el orden establecido en el Artículo 34 inciso 3 del presente Reglamento y en caso de ausencia la presidirá el propietario del predio de mayor porcentual presente en la misma.

ARTÍCULO 32: Deberes y facultades:

Son deberes y facultades del Consejo de Administración:

1) Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes; tarea que delega en la Administración.

2) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de los servicios del Parque, a cuyo fin podrá hacer uso del Fondo de Reserva.

3) Llevar un libro de Administración y otro de Actas, donde quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos y las Actas y Resoluciones de la Asamblea de Propietarios, respectivamente.

4) Llevar un registro de propietarios, consignando sus nombres, apellidos y domicilios, debiendo registrar en el mismo todo cambio que al respecto se produjere.

5) Remitir a los integrantes del agrupamiento industrial con diez (10) días de anticipación al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido, siempre que no hubiere sido de conocimiento de los propietarios con anterioridad.

6) Certificar las deudas por expensas comunes.

7) Custodiar la documentación relacionada con su actividad.

8) Llevar las cuentas de copropietarios.

9) Representar a los propietarios, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o provinciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Parque.

10) Verificar las infracciones a este Reglamento y al interno, procediendo conforme a sus propias atribuciones.

11) Exigir el estricto cumplimiento por parte del personal de las órdenes que se le impartan, las que se consignarán en un libro especial a ese efecto que se hallará en la sede de la Administración.

12) Atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del

citado personal, las que se harán constar en el Libro a que se ha hecho mención.

13) Efectuar citaciones para la Asamblea, sean ellas ordinarias o extraordinarias de manera fehaciente.

14) Inspeccionar la propiedad e inclusive los establecimientos toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad.

15) Ordenar cualquier reparación o arreglo no previsto en las partes de uso común, a cuyo fin podrá hacer uso del Fondo de Reserva.

16) Abrir o cerrar cuentas corrientes o cajas de ahorro en moneda argentina o extranjera, en cualquier banco comercial o ente financiero habilitado a tal efecto.

17) Otorgar a terceros los poderes que juzgue necesarios, ya sea a título gratuito u oneroso.

18) Imponer los intereses correspondientes a los casos de mora.

19) Accionar por la vía judicial contra los propietarios en mora.

20) Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre propietarios.

21) Designar y despedir al personal afectado a tareas comunes del Parque Industrial cuando lo estime necesario.

22) Coordinar su accionar con el Administrador y fijar las retribuciones del mismo y demás personal del Parque Industrial.

23) Delegar en el Administrador las facultades que estime oportunas.

24) Todo otro accionar necesario para el correcto funcionamiento del Parque Industrial.

25) El Consejo de Administración se compromete a ceder los espacios públicos de toda superficie no perteneciente al dominio privado al Estado Nacional, Provincial o Municipal que corresponda en la medida que las leyes así lo determinen, sin necesidad de conformidad previa de la Asamblea.

ARTÍCULO 33: El Consejo de Administración fijará sus días y lugares de reunión, debiendo decidir el presidente en caso de empate. A las mismas podrán concurrir los propietarios sin voz ni voto. Mientras aún no se hayan vendido la mitad de las parcelas que integran la totalidad del Parque Industrial, la empresa "Gasital S.A." en su carácter de promotora y titular de dominio original, tendrá derecho a veto de cualquier resolución que tome el Consejo.

3- De las Asambleas:

ARTÍCULO 34: Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios, en orden a convocatoria y constitución. En la primera Asamblea que celebren, se deberá fijar el mes de cada año en que se realizará la Asamblea Ordinaria en el futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado por lo menos dos (2) meses. Acerca de la forma de llevarse a cabo las Asambleas, se establecerá lo siguiente:

1) Citación y lugar: La citación con la indicación del carácter y asuntos a tratarse, se remitirá por intermedio del Administrador a los integrantes del Parque Industrial o a sus representantes debidamente designados con una anticipación no menor de diez

(10) días corridos a la fecha fijada para la Asamblea, mediante una comunicación por carta simple. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fija el Consejo de Administración, a la hora que la citación lo indique. No serán necesarios tales requisitos cuando la Asamblea se constituya con la totalidad de los asociados.

2) Clases de Asambleas:

a) Asambleas Generales Ordinarias: Tendrán lugar en las oportunidades señaladas. En estas Asambleas serán considerados la rendición de cuentas e informes que presente el Administrador al Consejo de Administración relativo al ejercicio vencido. Si fracasara la convocatoria por falta de "quórum" a la hora señalada se celebrará la Asamblea media hora después.

Esta reunión tendrá lugar cualquiera sea el número de propietarios presentes y/o porcentajes que le correspondan. En este caso quedará aprobada la rendición de cuentas si no se mediara en su contra la mitad mas uno de los votos de los integrantes del consorcio presentes. En el caso que no concurriera ninguno de los propietarios, el Consejo de Administración dejará constancia en el Libro de Actas con trascripción del Orden de Día, en cuyo caso la rendición de cuentas quedará aprobada.

b) Asamblea Extraordinaria: Se celebrará cada vez que el Consejo de Administración lo considere necesario o cuando un grupo de propietarios que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los votos lo solicite por escrito al Consejo de Administración. En caso de no obtener "quórum" suficiente, podrán los

interesados solicitar al juez la citación judicial.

3) Presidencia: Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o su reemplazante en el orden, debiendo en el acto de su constitución procederse a la designación de uno (1) o dos (2) propietarios para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente. Este tendrá a su cargo la Dirección de las deliberaciones de la Asamblea. Durante la deliberación el Presidente tendrá voz y voto y en caso de empate, doble voto.

4) Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones las fijará la Asamblea.

5) Quórum: El quórum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de los miembros, cuyos votos representen más del 50% (cincuenta por ciento). Se exceptúa el supuesto contemplado en la reunión por falta de quórum.

6) Cómputos de votos: Cualquiera sea la clase del asunto sometido a la consideración de la Asamblea, así como para obtener la mayoría exigida por este Reglamento el voto de cada propietario será proporcional a su porcentual conforme lo establecido en el articulo 6°.

7) Mayorías necesarias:

a) Unanimidad: Se requiere el voto de todos los propietarios para resolver el destino natural del Parque en sus partes comunes.

b) Mayoría de dos tercios: Se requieren los dos tercios (2/3) de votos de los propietarios para resolver los siguientes puntos:

1) Realización de innovaciones, mejoras y/u obras nuevas que afecten a las partes

comunes del Parque.

2) Nombramiento y/o remoción del Administrador a propuesta del Consejo de Administración.

3) Proponer reformas del presente Reglamento.

4) Reformular el funcionamiento de los servicios centrales.

c) Simple mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes (mitad mas uno) para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.

8) Representación: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder certificada por Escribano Público o Banco. El Administrador no podrá actuar como mandatario de ningún propietario. En caso de existir un condominio por alguna de las parcelas sus titulares deberán unificar su representación. Solo tendrán derecho a voto los propietarios, o sus designados, en los casos en que la tenencia, uso, goce o posesión pertenezca a personas ajenas a los titulares de dominio, cualquiera sea el contrato que los vincula y en la medida que no se encuentren en mora en el pago de las liquidaciones de expensas o gastos comunes.

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

XVI) EJERCICIO FINANCIERO:

ARTÍCULO 35: Cada ejercicio financiero durará un (1) año, y el ejercicio se considerará concluido el 31 de diciembre de cada año, pudiendo la Asamblea modificar las fechas de iniciación y vencimiento, las que solo podrán ser modificadas por ella.

XVII) FONDO DE RESERVA:

ARTÍCULO 36: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos y otros gastos especiales e impredecibles, deberá constituirse un Fondo de Reserva en forma de contribución ajena a la ordinaria, debiendo expedirse la Asamblea acerca del monto de dicho fondo y su forma de pago. El Fondo de Reserva quedará depositado en poder del Administrador, quien podrá hacer uso del mismo para compensar las deudas de la asociación con la previa autorización del Consejo de Administración, debiendo rendir cuentas en oportunidad de celebrarse la Asamblea General Ordinaria.

XVIII) MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO:

ARTÍCULO 37: La modificación del presente Reglamento se formalizará previa determinación de la Asamblea de Propietarios de acuerdo a lo establecido en el apartado 7 del artículo 34 de este Reglamento. Hasta que quede formalmente constituida la Asamblea de Propietarios, será facultad exclusiva de la propietaria y promotora, promover modificaciones, ampliaciones y/o protocolizar el presente

Reglamento de Administración y Funcionamiento. Toda modificación, que se concretará previa aprobación de la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 13.744, se producirá mediante resolución del Ministerio de la Producción o de la autoridad que éste determine.

XIX) CERTIFICADOS:

ARTÍCULO 38: El Administrador queda autorizado para expedir, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, las siguientes certificaciones:

1) Certificado sobre deudas por expensas.

2) Certificado de las copias de las Actas de la Asamblea.

XX) PARTICIPACIÓN DE LA COMUNA:

ARTÍCULO 39: La Municipalidad local, conforme a lo establecido en el plano 15-000009-2008, será titular de dominio de las parcelas 1 y 4 de la Fracción IV, y de la Parcela 1 de la Fracción IX.- La Municipalidad destinará estas parcelas de conformidad a lo que surge del plano aprobado, exclusivamente a servicios de uso común para las industrias radicadas en el Parque Industrial. En caso de dudas sobre las características del servicio a implementarse, el Ente o la comuna podrían solicitar a la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 13.744, que dictamine sobre la admisibilidad o no del uso pretendido.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

XXI) JURISDICCIÓN:

ARTÍCULO 40: El hecho de adquirir y pasar a ser titular del dominio exclusivo de una de las parcelas del Parque Industrial importa la adhesión al Ente Administrador conforme al artículo 11 de la Ley Nº 13.744, como asimismo el conocimiento y aceptación de este Reglamento y sus futuras modificaciones, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción del Departamento Judicial de La Plata, Provincia de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

ARTÍCULO 41: Derecho de Admisión: La sociedad titular del dominio "Gasital S.A.", se reserva, mientras fuese titular de al menos el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del Parque, el "Derecho de Admisión" en el Parque Industrial, de cualquier empresa, sociedad, entidad, asociación, personas y/o industrias, o actividad de cualquier tipo, en forma inapelable y bajo su sola determinación, aún habilitadas y en funcionamiento, incluso en relación a los derechos que pudieran pretender sucesores a cualquier título de los adquirentes originarios o seguidores de actividad precedentemente habilitadas.

ARTÍCULO 42: En todas las escrituras públicas referidas a parcelas integrantes de este agrupamiento industrial, deberá hacerse constar el conocimiento y conformidad del presente reglamento por todas las partes intervinientes.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

XXII) DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

ARTÍCULO 43: La promotora del agrupamiento industrial, "Gasital S.A", desempeñará la totalidad de las funciones determinadas para la Asamblea de Asociados y el Consejo de Administración hasta el momento de la efectiva constitución de estos órganos.

ARTÍCULO 44: Adelanto de Gastos: A fin de atender las primeras erogaciones que se produzcan, la empresa "Gasital S.A." en su carácter de titular de dominio original y promotora del parque, ha proveído los fondos necesarios en base al presupuesto formalizado separadamente, y que será entregado a cada adquirente al momento de suscribirse el boleto de compraventa. Los adquirentes de las parcelas deberán abonar, en la proporción a su cargo y al plazo que se les otorgue, el importe necesario para cancelar el adelanto de fondos suministrados por la promotora.

ARTÍCULO 45: La primera Asamblea Ordinaria será citada por la Promotora del agrupamiento industrial, en el momento de contar como mínimo con diez (10) personas que se hayan incorporado a la misma por haber suscripto la escritura traslativa de dominio por la cual adquieren una parcela industrial como titulares de dominio.

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ANEXO 1

Disposiciones Generales:

Todas las empresas que realicen actividad dentro del Parque Industrial deben cumplir con la siguiente normativa, como mínimo a saber:

Disposiciones generales emitidas por la Intendencia del Parque, con respecto a:

Ingreso y circulación de vehículos.

· Normas de procedimiento para contratistas.

· Mantenimiento interno del edificio que ocupan.

· Mantenimiento de instalaciones eléctricas y equipos de su planta.

Requerimientos específicos:

1- Medio Ambiente: Realizar la Categorización y el Estudio de Impacto Ambiental del establecimiento normada por la Ley Nº 11.459 y Decreto Nº 1741/96 a los efectos de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) y posteriormente la Habilitación Municipal.

2- Efluentes Industriales Líquidos: Presentación a las Autoridades del Parque Industrial de una caracterización y caudal del efluente a tratar, junto a un ante-proyecto de las instalaciones de tratamiento, y de la cámara de aforo y toma de muestras, ubicadas en su predio y con acceso a esta última desde la vía pública, permitiendo así la toma de muestras por parte de la Administración del Parque o de

autoridades municipales y/o provinciales autorizadas a tal respecto.

3- Residuos Industriales y/o Especiales: Disposición de residuos industriales y/ o especiales (deberán cumplimentar la Declaración Jurada de Generador de Residuos Especiales normada por la Ley Nº 11.720, Decreto Nº 806/97 o Artículo 8º - excepción- del mismo Decreto).

4- Efluentes Industriales Gaseosos: Deberán cumplimentar la Declaración Jurada de Generador de Efluentes Industriales Gaseosos normada por la Ley Nº 5.965, Decreto Nº 3395/96.

5- Aparatos Sometidos a Presión: Deberán cumplimentar la Declaración Jurada de aparatos Sometidos a Presión normada por la Ley Nº 11459, Decreto Nº 1741/96, Resolución Nº 231.

6- Higiene y Seguridad en el Trabajo: Cumplir en un todo con la Ley Nacional de Higiene y Seguridad en el Trabajo Nº 19.587, Decreto Reglamentario Nº 351/79 y complementarios.

Cada establecimiento debe contar con los servicios externos de:

· A.R.T.

· Higiene y Seguridad.

· Servicios Médicos al personal.

7- Los establecimientos industriales a instalarse deberán cumplir con todas las disposiciones legales vigentes para obtener su correcta habilitación. En caso que alguna de las leyes, decretos y disposiciones antes enumeradas sean modificadas,

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

derogadas y/o reemplazadas por otras, las industrias están inmediatamente obligadas a someterse al cumplimiento de todas las disposiciones legales que se fueren creando.

MINISTERIO DE LA PRODUCCION PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MARTIN M. N. FERRE
MINISTRO DE LA PRODUCCION
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PROVINCIA DE BUENOS AIRES GOBERNACION