

ORDENANZA N° 927/18

ANEXO I

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL “AREA INDUSTRIAL DE SAN CARLOS CENTRO”

Artículo 1: Establécese el Reglamento de Administración y Funcionamiento del *Area Industrial de San Carlos Centro – AISCC* - (Ordenanza N° 650/10, Ordenanza N° 763/14, Decreto N° 040/16), que se regirá por las normas que se fijan en el presente, la Ley 11525 y sus modificatorias Leyes Nros 11778 y 13131. Decreto Regl. 1620/1999, y demás normas cdtes.

El AISCC estará ubicado en los terrenos ubicados en el Distrito San Carlos Centro, a la vera de la R.P. N° 6 en su intersección con Camino Público N° 5, identificados con P.I.I. Nros 09-35-00-095352/0000-1; 09-35-00-095351/0002-0 los cuales, en virtud de la adquisición que realizara la Municipalidad de San Carlos Centro por Escritura Pública N° 34 de fecha 12/07/2016, es de titularidad de ésta, hasta tanto se disponga la transmisión de las parcelas resultantes de la subdivisión a terceros adquirentes.-

Artículo 2: La administración del AISCC estará compuesta por los órganos que se detallan en el presente Reglamento, en cuanto a su integración, organización, fines y atribuciones, a saber: la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y el Administrador.-

Serán sus objetivos:

- 1º) Promover la creación y radicación de empresas industriales y de servicios en el agrupamiento industrial.-
- 2º) Custodiar la preservación del medio ambiente, promoviendo una producción sustentable y la utilización de nuevas tecnologías que preserven los recursos naturales.-
- 3º) Promover la incorporación de mano de obra local.-
- 4º) Promover la creación de un Centro de Investigación y Desarrollo articulando con organismos públicos y privados a fin de propiciar la incorporación de tecnología aplicada a los procesos de agregado de valor.-
- 5º) Ofrecer programas de ayuda a la incubación y creación de empresas innovadoras y de rápido crecimiento, basadas en el conocimiento y la innovación tecnológica.-
- 6º) Crear un ámbito de organización interna para el tratamiento de los problemas de interés común y/o particular que se vayan planteando por parte de las industrias radicadas en el AISCC.-
- 7º) Mantener el buen estado de conservación de la infraestructura edilicia, así como su mejoramiento y ampliación.
- 8º) Incorporar las obras comunes que demande la infraestructura básica obligatoria determinada en la legislación vigente, más aquellas otras que decidan las empresas que se radiquen, en función de las necesidades y conveniencias productivas o de logística;
- 9º) Representar a las industrias radicadas ante las autoridades públicas o entidades privadas vinculadas a las materias de interés común.-
- 10º) Gestionar ante organismos públicos y/o privados nacionales y/o internacionales, programas y/o herramientas de promoción y/o fondos para la ejecución de programas de desarrollo sostenible para el agrupamiento y/o sus miembro

Artículo 3: Se les dará prioridad para radicarse en el Área Industrial a aquellas empresas que ofrezcan mayor cantidad de contratación de recursos humanos con residencia en el distrito y las que fomenten estrategias de control ambiental y responsabilidad social.

Artículo 4: El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren el AISCC se regirá por el Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley Provincial N° 11525 y sus normas modificatorias y complementarias, Decreto reglamentario, las normas municipales y el presente Reglamento.

Artículo 5: Serán de dominio público todas aquellas calles o caminos, espacios y superficies, no pertenecientes al dominio privado. Estas áreas, no obstante ser de propiedad del Municipio, no son bienes afectados al uso público, sino que son bienes de uso común del consorcio. A título ejemplificativo, se citan:

- a.- Las parcelas reservadas para Áreas de Servicios, y todo lo que en ellas se construya.
- b.- Instalaciones de gas, energía eléctrica, agua corriente y tanques de agua.
- c.- Desagües cloacales, pluviales e industriales.
- d.- Todas las calles internas y caminos, Playa de Estacionamiento y cerco perimetral.
- e.- Sistema de comunicaciones.
- f.- Servicio contra incendios.
- g.- Control de accesos.
- h.- Centro administrativo.
- i.- Entradas, pórticos de acceso.
- j.- Sector de emplazamiento de paneles de energía solar, reservorio de aguas pluviales y planta de tratamiento de efluentes cloacales.
- k.- Todas aquellas partes y/o cosas del Agrupamiento sobre las cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo, fundado en su título de adquisición, y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.
- l - Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Sin perjuicio del uso por parte de todos los miembros de la asociación, las calles públicas y los pavimentos que sobre ellas mismas se ejecuten pertenecerán a la Municipalidad de San Carlos Centro, y las redes de servicios públicos, sean telefónicos, de energía eléctrica, gas, o cualquier otro, pertenecerán a las prestadoras de dichos servicios del modo que disponga su reglamento.

Artículo 6: Las Áreas de Servicio previstas en la planimetría serán equivalentes a la reserva para Equipamiento Comunitario; es decir, de dominio público pero de uso privado. Estas áreas podrán ser utilizadas en futuras ampliaciones del agrupamiento industrial.

Artículo 7: La explotación y utilización de los bienes municipales se realizará con cargo a los titulares de las parcelas.

Artículo 8: Serán bienes del dominio privado Municipal las parcelas de titularidad de la Municipalidad de San Carlos Centro.

Artículo 9: Serán de propiedad privada todas aquellas parcelas adjudicadas a terceros y que no estén destinadas a usos comunes o servicios comunes. Lo serán también las futuras unificaciones que efectúen los particulares sobre las fracciones originales, conforme a la normativa legal vigente.

Artículo 10: Los bienes y servicios que hubieren sido construidos e implementados por uno o más propietarios dentro de las parcelas para satisfacer demandas específicas, tales como desagües industriales, estacionamiento, iluminaciones complementarias y demás instalaciones serán de su exclusiva propiedad.

La propiedad de las redes de servicios públicos prestados por terceros, se registrará por los contratos de concesión y demás normativa aplicable.

Artículo 11: Los adquirentes, en ejercicio pleno del derecho de dominio que les asiste, podrán usar, gozar y disponer de la cosa, con las limitaciones que surgen de las disposiciones legales vigentes, de las obligaciones contractuales contraídas y aquellas que resultan del presente Reglamento, por lo que podrán dar las tierras -con lo construido, clavado y plantado-, en arrendamiento, comodato, celebrar contratos de leasing y/u otorgar la tenencia por cualquier título legítimo.

Artículo 12: Los transmitentes de derechos deberán poner en conocimiento de quien explote el predio las normas que lo rigen y el presente Reglamento.- Los beneficiarios de estos contratos en ningún caso podrá alegar desconocimiento de la citada normativa legal.-

Artículo 13: Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para funcionamiento de las industrias en los términos y condiciones de su adquisición, 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 del presente Reglamento.

Artículo 14: Cada propietario, y/o quien se encuentre en uso y goce de la cosa por título legítimo, podrá hacer uso de las áreas, bienes y servicios de uso común conforme a su actividad industrial, sin afectar el legítimo derecho de los demás. Dicho uso será inescindible del derecho de propiedad o de uso y goce, según sea el caso, de cada titular.

Artículo 15: La disposición o gravamen con derechos reales por parte de los propietarios sobre sus bienes, en ningún caso podrán afectar las áreas, parcelas, bienes y servicios o instalaciones de uso común o afectado a fines públicos.

Artículo 16: Cada propietario y/o quien se encuentre en uso y goce de la cosa por título legítimo, deberá mantener a su exclusivo costo, la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de los edificios, cuidando sus propias áreas parquizadas, veredas, y la prolijidad exterior de las edificaciones e instalaciones. Siendo la misma obligación de carácter solidario.

Por su parte, los propietarios de terrenos baldíos deberán efectuar su correspondiente mantenimiento.

Artículo 17: Los propietarios y/o quienes se encuentren en el uso y goce de la parcela o parte de ella a título legítimo, deberán abonar los gastos que directa o indirectamente tengan su origen en el uso o mantenimiento de las cosas comunes, en relación con el porcentual establecido para la parcela, según la superficie, de conformidad con el plano adjunto y el siguiente cuadro:

	UNIDADES	%
U1	1443,00	2,01
U2	1443,00	2,01
U3	1443,00	2,01
U4	1443,00	2,01
U5	1389,20	1,93
U6	1369,44	1,90
U7	1349,70	1,88
U8	1629,42	2,27
U9	1933,42	2,69
U10	1933,42	2,69
U11	1933,42	2,69
U12	1933,42	2,69
U13	1933,42	2,69
U14	1933,42	2,69
U15	1933,42	2,69
U16	1933,42	2,69
U17	2758,07	3,83
U18	1535,62	2,14
U19	1822,12	2,53
U20	1822,12	2,53
U21	1822,12	2,53
U22	1822,12	2,53
U23	1822,12	2,53
U24	1822,12	2,53
U25	1822,12	2,53
U26	1822,12	2,53
U27	1418,70	1,97
U28	3500,56	4,87
U29	3500,76	4,87
U30	3500,76	4,87
U31	3500,96	4,87
U32	3501,16	4,87
U33	3501,16	4,87
U34	3644,37	5,60

Artículo 18: Los propietarios y los titulares de los derechos cedidos por título legítimo serán solidariamente responsables por el pago de los gastos de mantenimiento y servicios de uso común, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados entre las partes.

Artículo 19: La Administración del AISCC tendrá la liquidación y cobro de las expensas comunes o extraordinarias que por cada parcela o unidad funcional se devenguen, según los porcentuales establecidos en el presente Reglamento.-

Artículo 20: Todas las construcciones deberán realizarse de acuerdo con el Reglamento de Edificación Municipal, que forma parte del presente Reglamento de Administración y Funcionamiento.-

Artículo 21: La parcela deberá ser utilizada con el fin para la cual fue prevista, y su uso se hará de acuerdo a las condiciones fijadas por las normas mencionadas en éste, y las reglamentaciones que se incorporen.- A estos fines, se tendrá en consideración el destino industrial previsto en oportunidad de su primera transferencia. Todo cambio de rubro deberá ser autorizado por el Ente Administrador.

Artículo 22: El adquirente no podrá ceder o transferir a terceros la parcela industrial, hasta que la misma se encuentre escriturada. En casos debidamente fundamentados, podrá solicitar la excepción del cumplimiento de los requisitos anteriores, lo que deberá ser aprobado por la Asamblea.

Artículo 23: Los propietarios deberán cumplimentar con las disposiciones en vigencia en materia ambiental.

Artículo 24: Los establecimientos industriales deberán contar con el pertinente Certificado de Aptitud Ambiental como requisito obligatorio indispensable para que la Municipalidad pueda conceder, en uso de sus atribuciones legales, las correspondientes habilitaciones industriales.

Artículo 25: Los propietarios estarán obligados a contribuir con la ejecución de las obras comunes y otros gastos de tal carácter que decida la Asamblea de Propietarios, siempre en la proporción determinada por el artículo 17 del presente Reglamento.-

Artículo 26: Para la atención de erogaciones imprevistas, se constituirá un "Fondo de Reserva" conformado por contribución o contribuciones extraordinarias, que podrán ser fijadas por la Asamblea de Propietarios o el Consejo de Administración "ad referéndum" de su aprobación por la Asamblea.

Artículo 27: Serán órganos de Administración y Representación del Área Industrial San Carlos Centro

1º) Asamblea de Propietarios.-

2º) Consejo de Administración.-

3º) Administrador.-

Artículo 28: La Asamblea será el órgano de máxima autoridad y estará constituido por todos los propietarios de las empresas instaladas en el Sector Industrial Planificado, o por los representantes que los mismos designen. Las decisiones tendrán carácter soberano y serán de cumplimiento obligatorio para todos y cada uno de los integrantes del mismo, aun cuando no hubieren participado del acto.

Artículo 29: Las Asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias, las que tendrán lugar bajo los mismos principios en cuanto a requisitos para su convocatoria y constitución. La citación a las mismas se hará con indicación del carácter de la Asamblea, así como del orden del día que establezca los asuntos a tratarse. La notificación deberá ser hecha en forma fehaciente a todos los propietarios con una anticipación no menor de DIEZ (10) días corridos de la fecha fijada para su realización. Las reuniones se celebrarán en el lugar, fecha y hora que se determine en la citación.

Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios para lo cual será suficiente una nota en papel membretado que lo designe firmada por el Presidente de la empresa de que se trate, o firma autorizada de la misma.

Las resoluciones de las Asambleas serán válidas aún para los miembros del Ente Administrador que no hubiesen concurrido, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.

Artículo 30: La Asamblea Ordinaria deberá reunirse una vez al año, dentro de los tres meses siguientes de cerrado el ejercicio económico y a los efectos de considerar:

1º) Gestión del Consejo de Administración.-

2º) Designación de los miembros del Consejo de Administración.-

3º) Designación del Administrador, a propuesta del Consejo de Administración.-

4º) Todo otro tema de su competencia que esté incluido en el Orden del Día.-

Artículo 31: La Asamblea Extraordinaria se celebrará cada vez que el Consejo de Administración lo estime necesario, o cuando un grupo de no menos de cinco (5) propietarios así lo solicite por escrito ante el mismo.

Artículo 32: La Asamblea será presidida por el Presidente del Consejo de Administración -o por el Vicepresidente en caso de ausencia-, debiendo procederse en el acto de su constitución a la designación de dos propietarios o representantes legales de los mismos para la firma del acta, conjuntamente con el Presidente, quién tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea.

Artículo 33: Cada propietario tendrá un voto equivalente a su porcentual de participación en el pago de las expensas comunes, de conformidad con el cuadro previsto en el artículo 17.-

Quorum: El quórum necesario para sesionar será del cincuenta y uno por ciento (51%) del porcentual de representación determinado según la escala del artículo 17. Si transcurrida media hora del llamado a Asamblea, no se alcanzara el quórum señalado, sesionará con los miembros que hubiere presentes.

Mayorías: Cualquiera sea la clase de asunto sometido a consideración de sus miembros, éste será sometido a votación, debiendo obtenerse para su aprobación la mayoría exigida en el presente Reglamento.

Asuntos que requieren 2/3: Se requiere la mayoría de dos tercios del porcentual de representación de propietarios presentes para resolver los siguientes asuntos:

1.- Aprobación de innovaciones, mejoras, compras o contrataciones que se juzgen necesarias para un mejor funcionamiento del AISCC y representen contribuciones económicas obligatorias para los miembros, en carácter de cargas “extraordinarias” que haya establecido el Consejo de Administración “ad referéndum” de la Asamblea.

2.- Reforma del Reglamento.

3.- Supresión o incorporación de servicios comunes.

4.- Nombramiento o remoción de los miembros del Consejo de Administración. Nombramiento o remoción del Administrador.-

Asuntos que requieren mayoría simple: Los asuntos del orden del día que no requieren mayoría de dos tercios (2/3), serán decididos por mayoría simple de porcentual de representación de propietarios presentes.-

Artículo 34: La dirección y administración general del AISCC estará a cargo de un Consejo de Administración, conformado por cinco (5) integrantes, dos (2) en representación de los propietarios y tres (3) en representación del Municipio (dos designados por el Intendente y uno designado por el Concejo Municipal).

Los representantes industriales serán designados por la Asamblea de Propietarios, y los cargos serán desempeñados *ad honorem*.-

En la primera reunión que celebre, el Consejo de Administración elegirá entre sus

miembros un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos (2) Vocales.-

Artículo 35: Los miembros del Consejo de Administración durarán dos (2) años en sus funciones y podrán ser reelectos.- Cada propietario no podrá tener más de un representante en el Consejo.- El Consejo se reunirá como mínimo una vez cada dos meses en el AISCC, y las decisiones serán adoptadas por mayoría simple de miembros presentes en las reuniones, debiendo decidir el Presidente en caso de empate.- A las reuniones del Consejo podrán concurrir los propietarios que lo soliciten, con voz y sin voto.- Se llevará un Libro de Actas de reuniones, a cargo del Secretario, donde se dejará asentada una síntesis de los temas tratados.-

Artículo 36°: Serán deberes y facultades del Consejo de Administración:

- 1) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios.-
- 2) Convocar a la Asamblea, proponiendo el Orden del Día a tratar.-
- 3) Someter a aprobación de la Asamblea Ordinaria la gestión del Consejo de Administración.-
- 4) Fijar la alícuota que corresponde abonar a cada propietario por los servicios comunes sobre la base de lo determinado en el artículo 17.-
- 5) Determinar la necesidad y monto de las expensas extraordinarias y fijar los montos para integrar el "Fondo de Reserva", según lo previsto en el artículo 26.-
- 6) Representar al AISCC a través de su Presidente, ante Organismos Nacionales, Provinciales y/o Municipales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del agrupamiento.- El Consejo de Administración podrá autorizar al Administrador a representar al ente, otorgando a tal fin poderes generales y/o especiales, según el caso.-
- 7) Abrir o cerrar cuentas bancarias para administrar los fondos del AISCC.-
- 8) Imponer los intereses correspondientes a los casos de mora en el pago de las expensas comunes.-
- 9) Accionar por la vía judicial contra los propietarios en mora en el pago de las expensas comunes o extraordinarias, otorgando a tal fin los poderes correspondientes, pudiendo delegar esta tarea al Administrador.-
- 10) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre propietarios.-
- 11) Ejercer la superintendencia, nombrando y removiendo al personal afectado a tareas de mantenimiento del AISCC.-
- 12) Fijar las retribuciones del Administrador y demás personal del ente.-
- 13) Proponer a la Asamblea la designación y remoción del Administrador.-
- 14) Todo otro accionar necesario para el correcto funcionamiento del AISCC

Artículo 37: El Administrador es designado y removido por la Asamblea de Propietarios a propuesta del Consejo de Administración y su designación podrá recaer en uno de los miembros del AISCC.- En caso de cese en las funciones por cualquier causa, el administrador deberá rendir cuenta documentada de su gestión y hacer entrega a su sucesor de la documentación obrante en su poder.-

Artículo 38: El Administrador actuará como mandatario del AISCC. Son derechos y obligaciones del Administrador:

- 1) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios, del Consejo de Administración, y hacer cumplir el presente Reglamento.-
- 2) Pagar con los fondos del ente las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común y los servicios necesarios para el mantenimiento del AISCC.-
- 3) Recaudar y perseguir el cobro de las expensas comunes.-
- 4) Observar el mantenimiento general del Área y sus servicios comunes, a efectos del correcto funcionamiento de los mismos.- En caso de gastos y/o reparaciones extraordinarias, deberá comunicar al Consejo de Administración, pudiendo realizar los gastos necesarios según las circunstancias del caso.-
- 5) Llevar el Registro del ingreso de las empresas contratistas y su personal, y observar el cumplimiento de las normas previstas en el Reglamento de Edificación.-
- 6) Velar por el cumplimiento de las normas ambientales internas.
- 7) Cumplimentar las normas de seguridad e higiene del AISCC y controlar el cumplimiento de las mismas por parte de los propietarios.-
- 8) Ser el nexo ante el Ministerio de la Producción y el Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, y/o las autoridades que se designen, a efectos de las distintas evaluaciones y/o certificaciones del AISCC
- 9) Llevar un registro documentado de los movimientos de fondos, a efectos de rendir cuentas ante el Consejo de Administración y la Asamblea de Propietarios.-
- 10) Llevar el Libro de Actas de Asambleas.-
- 11) Llevar un registro de propietarios, a efectos de centralizar la información relativa a cada parcela, sus cambios, habilitaciones, etc.-
- 12) Certificar las deudas por expensas comunes.-
- 13) Verificar los incumplimientos por parte de los propietarios a las normas de convivencia y/o al presente Reglamento y/o a los Reglamentos de Edificación y/o Ambiental Interno, y/o a cualesquiera otra norma, efectuando las comunicaciones y/o denuncias pertinentes.-

Artículo 39: El Administrador, previa resolución del Consejo de Administración, podrá representar al AISCC, actuando por sí o por apoderado, en todos los asuntos administrativos y/o judiciales en los que sea parte el ente.-

Artículo 40: El Intendente Municipal tendrá el derecho a observar, por acto administrativo debidamente fundado, cualquier decisión de la Asamblea de Propietarios y/o el Consejo de Administración que resulte violatoria de normas nacionales y/o provinciales y/o municipales, y/o contrarias al interés general.-

Artículo 41: El presente se constituye bajo el régimen previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación, artículo 2073, sgtes y ccetes.