



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

VISTO: El estado de avance en cuanto a la ocupación de parcelas en el Parque Empresarial Constitución (PEC), y;

CONSIDERANDO: Que, la Ley Provincial N° 11.525 de Parques y Áreas Industriales establece la cesión de la administración a sus usuarios cuando se haya superado el 30% (treinta por ciento) de adjudicación y venta de la superficie total de las parcelas destinadas a uso industrial exclusivo.

Que, se reúnen los requisitos establecidos por la citada norma, para proceder a otorgar a los usuarios del Parque Empresarial Constitución (PEC) la administración del mismo.

Que, en este sentido, debe dictarse un Reglamento de Administración y Funcionamiento, lo que se ha hecho con el consenso de los usuarios del Parque Empresarial Constitución (PEC).

Por todo ello, el
Honorable Concejo Municipal,
Resuelve:

ARTICULO 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a celebrar el traspaso de la administración del Parque Empresarial Constitución (PEC), a la Asamblea de usuarios del mismo.

ARTICULO 2º: Apruébase el texto del Reglamento de Administración y Funcionamiento del Parque Empresarial Constitución (PEC), que como único Anexo forma parte de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar a la Administración del Parque Empresarial Constitución (PEC), los pagos que surjan de la aplicación de su Reglamento de Administración y Funcionamiento, los que se imputarán a la partida presupuestaria Parque Empresarial Constitución, correspondiente al Presupuesto General de Recursos y Erogaciones.

ARTICULO 4º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y archívese.-

Registrado bajo el N° 4527 Sala de Sesiones, 05 de Julio de 2016.-

Firmado: MARIA FLORENCIA FERREYRA – Presidente HCM
GRISELDA CAFFARATTI – Secretario H.C.M.



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION y FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE EMPRESARIAL CONSTITUCION

ARTÍCULO 1º: Este Reglamento tiene por OBJETO establecer las normas a que se ajustará la administración y operación del Área Industrial de Desarrollo de Villa Constitución, denominado Parque Empresarial Constitución (PEC) mediante Decreto N° 2412/09; y permitir a las personas físicas o jurídicas con actividad en este, conocer las pautas de comportamiento en relación al uso debido de las instalaciones propias y de uso común.-----

Esta normativa será de cumplimiento obligatorio para todas las personas físicas o jurídicas instaladas o que se instalen en el Parque Empresarial Constitución (PEC), sean o no titulares de derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios, respecto de terrenos, así como para aquellas que sin ser titulares de esos derechos de terrenos, han formalizado la toma de posesión de los mismos como trámite previo a su adquisición, en adelante denominados "propietarios".-----

Asimismo, y en lo que sea de aplicación, resultará de obligado cumplimiento para todos los visitantes del Parque Empresarial Constitución (PEC).-----

ARTÍCULO 2º: Serán órganos de Representación y Administración del Consorcio de Propietarios: -----

La Asamblea de Propietarios.-----

El Consejo de Administración.-----

El Administrador.-----

ARTÍCULO 3º: La Asamblea de Propietarios será el órgano de administración del Parque Empresarial Constitución. Sus decisiones, las que serán tomadas en un todo de acuerdo con la legislación vigente en la materia, serán de cumplimiento obligatorio para los integrantes del PEC.-----

ARTÍCULO 4º: Las Asambleas de Propietarios podrán ser Ordinarias o Extraordinarias y tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución. Acerca de la forma de llevarse a cabo las Asambleas se establece lo siguiente: -----

1) Citación y lugar: La citación, con la indicación del carácter y asuntos a tratarse, será notificada en forma fehaciente por el Administrador con una anticipación no menor a diez (10) días corridos de la fecha fijada, a los propietarios o a sus representantes debidamente designados. Las reuniones se celebrarán en el lugar, fecha y hora que se determine en la citación.-----

2) Asamblea General Ordinaria: Tendrá lugar una vez al año dentro de los tres (3) meses de cerrado el ejercicio económico, lo que ocurrirá el 31 de diciembre de cada año, y a los efectos de considerar: -----

a) Memoria, inventario y balance general.-----

b) Cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.-----

3) Asambleas Extraordinarias: Se celebrarán cada vez que el Consejo de Administración lo estime necesario o cuando un número de no menos de cinco (5) propietarios lo solicite por escrito.-----

4) Presidencia: Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por el Vicepresidente en caso de ausencia, debiendo procederse en el



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

acto de su constitución a la designación de dos (2) propietarios o representantes legales para la firma del acta conjuntamente con el Presidente, quien tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea. Durante la misma, en caso de empate en las votaciones, el Presidente tendrá doble voto.-----

5) Reglas para deliberar: Las reglas para deliberaciones las establecerá la Asamblea.-----

6) Quórum: El quórum necesario para sesionar se establece en la mitad más uno de los propietarios reconocidos por la Asamblea. Si transcurrida una (1) hora del llamado a Asamblea no estuviera reunida la cantidad de propietarios que represente el quórum establecido, se sesionará con los que hubiere y siempre que se encuentre presente el representante del Municipio. Será obligación ineludible para el Municipio enviar siempre su representante a este tipo de reuniones.-----

7) Cómputo de votos: Cualquiera sea la clase de asunto sometido a consideración de los propietarios de los predios, será sometido a votación, debiendo obtenerse para su aprobación la mayoría exigida en este reglamento. Cada propietario o su representante tendrán un voto equivalente a una determinada cantidad de módulos. La cantidad de módulos por voto de cada propietario surgirá de la superficie ocupada por cada propietario y de la cantidad de empleados registrados en el último año, conforme lo siguiente.-----

- Así, los propietarios que posean terrenos de hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) tendrán un voto equivalente a un (1) módulo.-----
- Los propietarios que posean terrenos de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) tendrán un voto equivalente a dos (2) módulos.-----
- Los propietarios que posean terrenos de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) tendrán un voto equivalente a tres (3) módulos.-----
- Los propietarios tendrán derecho a un voto adicional por la cantidad de empleados registrados y que desempeñen efectivamente sus tareas en el parque, conforme el promedio del último año, a razón de un voto equivalente a módulo cada 10 empleados y hasta un máximo de 5 módulos.-----

8) Mayorías necesarias: -----
a) Mayoría de dos tercios: Se requieren los votos de los dos tercios de los módulos presentes para resolver los siguientes asuntos: -----

a.1) Realización de innovaciones, mejoras, compras o contrataciones que se juzguen necesarias para una mejor prestación del Parque Empresarial Constitución (PEC) y representen contribuciones económicas obligatorias a los asociados.-----

a.2) Modificación de las alícuotas referidas a gastos ordinarios y/o extraordinarios.-----

a.3) Reforma del presente reglamento.-----

a.4) Supresión o incorporación de servicios comunes.-----

a.5) Ampliación de la superficie original del Parque Empresarial Constitución (PEC).-----

a.6) Nombramiento o remoción del Administrador.-----

a. 7) Reconsideración de resoluciones adoptadas por otras Asambleas.-----

a.8) Remoción de miembros del Consejo de Administración.-----

La Municipalidad de Villa Constitución como organizadora y promotora del parque tendrá derecho de veto respecto de los puntos precedentes.

b) Simple mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría de módulos para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.-----



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

9) Representación: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada.-----

10) Ausencias: Las resoluciones de las Asambleas serán válidas aún para los asociados que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán reformular reclamación alguna fundada en su ausencia.-----

ARTÍCULO 5º. El Consejo de Administración será el encargado de vigilar el cumplimiento de las resoluciones de las Asambleas, ejercer ante terceros la representación societaria del Parque Empresarial Constitución (PEC) y proceder en base a las atribuciones delegadas en el presente reglamento. Estará constituido exclusivamente por propietarios o sus representantes y el representante del Municipio, en su carácter de propietario original de las parcelas industriales o de las parcelas residuales que se reserva o no haya aún transferido y como responsable permanente del sostenimiento de la política de promoción y desarrollo que le diera origen.-----

ARTÍCULO 6º. El Consejo de Administración será designado y removido por la Asamblea de propietarios. Se conformará con seis (6) miembros titulares y dos (2) suplentes, elegidos entre los propietarios o sus representantes. Siempre deberá haber al menos un (1) representante del Municipio entre los miembros titulares en los cargos que ostentan la representación legal del Parque Empresarial Constitución (PEC). La designación del Consejo de Administración se efectuará mediante votación directa y por moción separada por cada uno de sus miembros, los que podrán ser reelectos indefinidamente. Las personas designadas para ocupar estos cargos no podrán percibir por ese concepto sueldo alguno. Los cargos durarán dos (2) años y serán renovados por mitades. El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente una (1) vez por mes o extraordinariamente cuando lo soliciten dos (2) o más de sus miembros, debiendo en estos casos efectuarse la reunión dentro de los tres (3) días hábiles de solicitada. Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán válidamente con más de la mitad de sus titulares. El Consejo elegirá sus autoridades, que serán: un (1) Presidente, un (1) Secretario y un (1) Tesorero, actuando el resto de los integrantes como Vocales, debiendo todos ser elegidos por más de la mitad de los votos de la totalidad de los miembros del Consejo. En caso de empate en asuntos sometidos a votación, la presidencia tendrá doble voto. Serán sus deberes y atribuciones: -----

- 1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas de Propietarios.-----
- 2) Actualizar los presupuestos de gastos ordinarios o extraordinarios.-----
- 3) Evaluar, disponer y coordinar la realización de obras de infraestructura, innovaciones, mejoras, compras o contrataciones con capital propio que se juzguen necesarias para una mejor prestación del Parque Empresarial Constitución (PEC) y representen contribuciones económicas obligatorias a los asociados.-----
- 4) Someter a aprobación de las Asambleas Ordinarias, la memoria, Inventario y Balance General del ejercicio económico cerrado.-----
- 5) Convocar a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias incluyendo las correspondientes convocatorias a los propietarios y al Municipio.-----
- 6) Redactar el Orden del Día de las Asambleas.-----
- 7) Efectuar las actas de las Asambleas y enviar copias a los propietarios.-----
- 8) Disponer la contratación de seguros sobre las partes comunes.-----



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

- 9) Representar al Parque Empresarial Constitución (PEC) ante entidades oficiales o particulares en cualquier cuestión o asunto que se vincule con los intereses del mismo.----
- 10) Abrir o cerrar cuentas corrientes o cajas de ahorro en moneda argentina o extranjera en cualquier banco comercial o ente financiero habilitado al efecto.-----
- 11) Celebrar contratos de servicios con terceros.-----
- 12) Delegar en terceros los poderes que juzguen necesarios, ya sea a título gratuito u oneroso.-----
- 13) Imponer los intereses correspondientes o accionar por vía judicial en los casos de mora.-----
- 14) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios.-----
- 15) Fijar las retribuciones del Administrador y del personal del Parque Empresarial Constitución (PEC).-----
- 16) Designar y despedir al personal afectado a tareas comunes del Parque Empresarial Constitución (PEC), con excepción del Administrador.-----
- 17) Delegar en el Administrador las facultades que estime oportunas.-----
- 18) Resolver las situaciones no previstas en el presente reglamento, interpretándolo si fuera necesario, con cargo de dar cuenta a la Asamblea más próxima que se realice.-----
- 19) Disponer, con fundadas razones de urgencia, la realización de obras y acciones que pudieren significar gastos extraordinarios, debiendo dar cuenta de ello en la primera Asamblea posterior convocada al efecto.-----
- 20) Hacer cumplir la normativa vigente en cuanto al medio ambiente, a la edificación, la seguridad industrial y todo lo atinente al funcionamiento interno del Parque Empresarial Constitución (PEC) en función de las leyes, decretos y ordenanzas del gobierno Nacional, Provincial y Municipal que fueran de aplicación.-----
- 21) Actuar en consecuencia con las obligaciones emergentes del reconocimiento otorgado por el Ministerio de la Producción de la Provincia de Santa Fe, como Área Industrial Oficial de Desarrollo y de la Inscripción en el Registro Nacional de Parques Industriales del Ministerio de Industria de la Nación, así como realizar los trámites y gestiones que pudieran corresponder, para conservar tales condiciones.-----
- 22) A las reuniones del Consejo de Administración podrán concurrir los propietarios o quienes detentan su representación, quienes tendrán voz pero no voto, ni conformarán quórum.-----

ARTÍCULO 7º: El Consejo de Administración propondrá un Administrador, el que será responsable de ejecutar tareas normativas del Consejo o cumplimentar las instrucciones específicas que éste le imponga, actuando en todos los casos como mandatario del mismo. Su designación podrá recaer en alguno de los propietarios o en una persona contratada al efecto. Tanto en el supuesto de renuncia como en el de remoción, la entrega de la administración se formalizará dentro de los treinta (30) días corridos de notificada tal decisión; en este plazo el Administrador deberá rendir cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor de toda documentación del Parque Empresarial Constitución (PEC) que obre en su poder.-----

Serán obligaciones del Administrador: -----

- 1) Recaudar las cuotas fijadas como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes, extraordinarias y Fondo de Reserva.-----
- 2) Concurrir a todas las reuniones del Consejo de Administración.-----



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

3) Efectuar las citaciones al Municipio y a los propietarios, con diez (10) días de anticipación a la realización de las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, de manera fehaciente y remitir la documentación correspondiente al ejercicio vencido.-----

4) Llevar un libro de actas donde quedarán transcritas las actas y las resoluciones de las Asambleas.-----

5) Llevar un libro de propietarios y ocupantes habilitados, consignando sus nombres y domicilios legales, debiendo registrar en el, todo cambio que se produzca.-----

6) Verificar las infracciones al reglamento comunicándolas por escrito al Consejo de Administración.-----

7) Atender todas las cuestiones delegadas por el Consejo de Administración.-----

8) Confeccionar personalmente o por interpósita persona, un registro de las tareas de mantenimiento y reparaciones que se realicen.-----

9) Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal contratado de las órdenes que se le impartan.-----

10) Custodiar los títulos de propiedad o garantías de los bienes comunes, la documentación oficial y toda otra constancia que haga al desarrollo de las actividades del Parque Empresarial Constitución (PEC).-----

ARTÍCULO 8º: La representación legal y uso de firmas, serán ejercidas en forma conjunta por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, o por quienes lo suceden legalmente en el ejercicio. Quienes detentan la representación del Parque Empresarial Constitución (PEC) podrán delegar en el Administrador el uso de firma para aquellas tareas administrativas normativas en las que se lo habilite expresamente.-----

ARTÍCULO 9º: La Municipalidad informará fehacientemente a la Administración del Parque Empresarial Constitución (PEC), la cesión de uso, toma de posesión o transferencia de parcelas que se formalicen, en un plazo no superior a diez (10) días posteriores al respectivo acto.-----

ARTÍCULO 10º: Serán de aplicación en el Parque Empresarial Constitución (PEC) las restricciones al uso del suelo que establece su "Reglamento de Edificación", el que podrá ser modificado únicamente por la autoridad municipal.-----

ARTÍCULO 11º: Las partes de uso común pasibles de siniestro deberán asegurarse contra los riesgos propios de estructura física, de modo de protegerla contra siniestros que pudieran afectar al patrimonio del Parque Empresarial Constitución (PEC) siendo de competencia del consejo de Administración la contratación del seguro.-----

ARTÍCULO 12º: Áreas, bienes y servicios comunes, serán todas aquéllas destinadas al uso común de las parcelas de titularidad de los compradores, que hagan al funcionamiento del Parque Empresarial Constitución (PEC), revistiendo tal carácter, las siguientes: -----

a) Las calles y espacios circulatorios que se indican en el Plano inscripto en el Departamento Topográfico de la 2da. Circunscripción de la ciudad de Rosario bajo el N° 153231.-----

b) Las áreas verdes ubicadas fuera de los límites de los lotes que se indican en el Plano inscripto en el Departamento Topográfico de la 2da. Circunscripción de la ciudad de Rosario bajo el N° 153231.-----

c) Las instalaciones centrales y generales, de electricidad, alumbrado, video vigilancia, provisión de agua, alcantarillado, conductos de efluentes industriales, hidrantes,



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

reservorios de agua, instalaciones telefónicas y otras de similares características que pudieran incorporarse.-----

d) Instalaciones y construcciones destinadas a Portería, Seguridad y Sectores destinados al funcionamiento de la Administración, Mantenimiento y otros bienes afectados a prestar servicios a usuarios y personal del Parque Empresarial Constitución (PEC) .-----

e) Estacionamientos vehiculares.-----

f) Cartelería, señalética y todo equipamiento destinado a promover la seguridad de las personas, bienes y circulación, incluso los instalados externamente con este fin en las inmediaciones del Parque Empresarial Constitución (PEC).-----

g) Los muros, paredes y cercos que dividen los distintos sitios del Parque Empresarial Constitución (PEC) , se entenderán medianeros a los efectos de concurrir a la construcción y/o conservación por partes iguales entre los vecinos.-----

ARTÍCULO 13º. Los titulares de parcelas y ocupantes legalmente habilitados ejercerán el uso y goce de los bienes, lugares y servicios comunes del Parque, conforme su destino, con prudencia y cuidando de no perjudicar el uso legítimo de los demás usuarios, en un todo de acuerdo a las normas, límites y restricciones que establezca la Asamblea de Propietarios, además de las que a continuación se detallan: -----

- 1) No ocupar ni estacionar vehículos u objetos en las calle interiores del Parque Empresarial Constitución (PEC) que impidan, perturben o molesten el libre paso o acceso a las mismas, quedando autorizado el Administrador para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores.-----
- 2) A los efectos de la recolección de los residuos industriales que se generen, cada empresa deberá contratar los servicios de una empresa habilitada para el transporte y la disposición final de estos residuos, los que se almacenaran adecuadamente dentro de los límites del predio perteneciente a su generador.-----
- 3) La recolección de los desperdicios comparables a los Residuos Sólidos Urbanos, se efectuará mediante la modalidad y horarios que establezca la Administración del Parque Empresarial Constitución (PEC).-----
- 4) Las tareas de carga y descarga de productos y mercaderías deberán realizarse sólo en el interior de cada parcela.-----

ARTÍCULO 14º: A los fines del pago de las expensas y/o cargas y/o servicios comunes y el ejercicio de los derechos que a cada propietario le corresponden en la Asociación de Propietarios del Parque Empresarial Constitución (PEC), se aplicara 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. Respecto del municipio, este cómputo se realizará en mérito a la subdivisión de las parcelas previstas en el plano aprobado por la autoridad de aplicación, cuyo destino sea enajenarlas a terceros y que no hayan sido aún enajenadas. Los propietarios estarán también obligados a contribuir al pago de las sumas que resulten del cumplimiento de decisiones emanadas de la Asamblea de Propietarios. Las cargas extraordinarias que tales decisiones demanden serán prorrateadas en base a las previsiones del presente Reglamento.-----

ARTÍCULO 15º. Se entenderán como gastos comunes ordinarios todos aquellos gastos necesarios y convenientes para el mantenimiento, conservación, reparación, seguridad y



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

ARTÍCULO 21º. Cada propietario deberá mantener a su exclusivo costo la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de sus edificios, cuidando sus propias áreas parquizadas y la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones. Deberá además



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas

mantener por su cuenta sus aceras, como asimismo solventar las cargas que devengan de sus bienes y servicios exclusivos externos a su propiedad. Los propietarios de terrenos baldíos, deberán efectuar su correspondiente mantenimiento, pudiendo el Consejo de Administración efectuarlo con cargo a su propietario.-----

ARTÍCULO 22º. Cada propietario se obliga a efectuar en el plazo de quince (15) días corridos contados desde la fecha de intimación practicada por el Administrador, las reparaciones correspondientes a sus instalaciones, cuya omisión pudiera representar daños o inconvenientes a las áreas, bienes y servicios comunes del Parque Empresarial Constitución (PEC), siendo responsable por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación. Cualquier reforma o ampliación que pudiera afectar partes de uso común, deberá previamente someterse a la aprobación del Consejo de Administración quién a su vez deberá solicitar autorización a la autoridad Municipal. Cada vez que sea necesario efectuar trabajos de carácter común en una parcela, el propietario está obligado a permitir el ingreso del equipamiento y las personas encargadas de proyectar, fiscalizar o ejecutar los mismos.-----

ARTÍCULO 23º. El hecho de ser propietario del Parque Empresarial Constitución (PEC) importa el conocimiento y aceptación del presente reglamento, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales del Distrito Judicial N° 14 con asiento en Villa Constitución y la exclusión de toda otra jurisdicción. Respecto a las situaciones de parcelas sobre las que hubiera tenencia precaria, posesión o propiedad preexistente a la fecha de entrada en vigencia de este Reglamento, sus ocupantes deben adecuarse a los términos de la presente.-----

ARTÍCULO 24º. A los efectos de una más completa y sistemática interpretación de este reglamento y de la normativa vigente relativa a las actividades económicas que se desarrollen en el Parque Empresarial Constitución (PEC), se considerarán de aplicación supletoria las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, Libro Cuarto, Título VI, Capítulo 1º; las Leyes Provinciales N° 11525, 11717, 11778, 13131 y sus respectivos Decretos Reglamentarios, así como las Ordenanzas Municipales N° 2960/03, 3126/05, 3273/06 y sus respectivos Decretos Reglamentarios y toda norma complementaria a las enunciadas o que a futuro dicten autoridades nacionales, provinciales o municipales vinculadas a las vigentes o que se refieran a las actividades desarrolladas en Parques y Áreas Industriales.-----