



Asociación de Propietarios del
Parque Industrial y Logístico
Paraná de Las Palmas

V01_EVE-2015



Parque Industrial y Logístico
Paraná de las Palmas



Estatuto

Estatuto

TITULO PRIMERO

DENOMINACION. DOMICILIO. OBJETO. CAPACIDAD. PATRIMONIO Y EJERCICIO.

ARTÍCULO 1º: DENOMINACION.

En la localidad de Zárate, Partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, queda constituido el ENTE ADMINISTRADOR sin fines de lucro previsto por el artículo 10º de la ley 13.744, cuya denominación es **“ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL PARQUE INDUSTRIAL y LOGISTICO PARANA DE LAS PALMAS”**. El mismo se encuentra integrado por los titulares de dominio de las parcelas que componen este Parque Industrial, cuyo detalle, a la fecha, conforme los planos aprobados bajo las características “30-059-81”, “38-012-2005” y “38-021-2010”, tiene la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Sección “E”, Fracción XIII, Parcelas 8-a, 8-b, 9-a y 9-b; Fracción XIV, Parcelas 9-a y 9-b; Fracción XV Parcelas 1-a, 1-b, 2-b, 3, 4-b, 5-b, 6-b, 7-b, 8-b y 9-b; Fracción XVI, Parcelas 4, 5, 6, 7 y 8; Fracción XVII, Parcelas 1-a, 2-a, 3-a, 4-a, 5-a, 8, 9, 10 y 11-a; Fracción XVII-a, Parcelas 1-a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9-a.

El dominio de los propietarios sobre las parcelas se acredita con los respectivos instrumentos públicos debidamente inscriptos. El presente Estatuto es de cumplimiento obligatorio para todos los Asociados, poseedores a título de dueño, usufructuarios, usuarios, locatarios, comodatarios o sus sucesores a título singular o universal, como así también para cualquier persona física o jurídica que por cualquier motivo o título ingrese al Parque Industrial.

ARTÍCULO 2º: DOMICILIO. OBJETO.

La Asociación tendrá su domicilio social en la localidad y Partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires, y su objeto será:

- 1) Propender a la radicación de industrias;
- 2) Proveer al mantenimiento, conservación y administración de las áreas de usos comunes, de circulación y de todos aquellos bienes instalados o equipos que se incorporen al Parque Industrial bajo cualquier título;
- 3) Asimismo, la Asociación tendrá facultades para crear, prestar, ampliar, modernizar y administrar todos aquellos bienes y servicios públicos o privados instalados o a instalarse dentro del Parque Industrial, incluyendo la provisión de agua, cloacas, desagües pluviales y/o industriales, energía eléctrica, gas, comunicaciones, pavimentación, parquización, alumbrado, realizar construcciones y el mantenimiento de los espacios verdes y circulatorios, llevando a cabo las actividades y prestando los servicios propios de toda la urbanización con destino industrial y logístico, como ser la de vigilancia, limpieza, alumbrado de los espacios comunes, pudiendo realizarlas por sí mediante la contratación de empresas necesarias al efecto;
- 4) Incorporar las obras de infraestructura de uso común determinadas en la legislación vigente y toda aquella otra que tienda a mejorar el funcionamiento del Parque Industrial;
- 5) Podrá gestionar ante las autoridades nacionales, provinciales y/o municipales, entidades privadas y demás entes de prestación de servicios toda clase de asuntos que hagan a la defensa y beneficio de los integrantes del Parque Industrial;
- 6) Preservar la especialización funcional del agrupamiento, procurando el estricto cumplimiento de las normas municipales, provinciales y nacionales de

protección del ambiente y los recursos naturales;

7) Proponer planes y acciones tendientes al desarrollo integral y equilibrado del Parque Industrial;

8) Llevar a cabo todas aquellas acciones tendientes a promover las actividades y ventajas del Parque Industrial, incluyendo la instalación de servicios complementarios para la industria;

9) Estimular la formación de sistemas productivos regionales, constituido por agrupaciones de empresas altamente especializadas que tengan proximidad geográfica, problemáticas productivas similares o complementarias y que se asocien para lograr ventajas competitivas;

10) Propender a la capacitación de mano de obra;

11) Procurar la vinculación de la industria con el sistema provincial de innovación tecnológica;

12) Apoyar el desarrollo e incorporación de tecnología en la industria con el objetivo de modernizar y tornar altamente competitivo el sistema productivo;

13) Propender al desarrollo del tejido productivo mediante el incentivo a las pequeñas y medianas industrias a través de la facilitación del acceso a los beneficios establecidos por la ley y las reglamentaciones en vigencia;

14) Vincularse con otros agrupamientos industriales, instituciones u organismos nacionales o extranjeros, estatales o privados, pudiendo suscribir convenios de colaboración;

15) Fomentar la generación de proyectos dirigidos a lograr el incremento de la actividad económica y el crecimiento en las oportunidades laborales en el Partido de Zárate;

16) Participar en eventos organizados a nivel municipal, provincial, nacional y/o internacional, que persigan objetivos coincidentes con los aquí expresados;

17) Establecer vinculaciones e intercambios entre las Universidades y otros centros de enseñanza e investigación -públicos o privados y el empresariado, tanto en los aspectos de capacitación como en el de

investigación e innovación tecnológica;

18) Promover entre las empresas el intercambio comercial tanto nacional como internacional, de manera coordinada con los organismos nacionales y provinciales de manera de incentivar la mejora de la competitividad;

19) Promover y celebrar convenios de cooperación con organismos públicos, privados o internacionales para favorecer, aplicar y/o ejecutar todos aquellos programas productivos que puedan beneficiar a las empresas radicadas en el Parque Industrial; y

20) Orientar y brindar información general, tanto en el ámbito municipal como provincial, sobre los regímenes de promoción industrial disponible para las empresas.

ARTÍCULO 3º: CAPACIDAD.

La Asociación se encuentra capacitada para adquirir bienes inmuebles, muebles y semovientes; enajenarlos, hipotecarlos, permutarlos, arrendarlos, cederlos, venderlos y administrarlos; tomar y ejercer u otorgar representaciones, mandatos, gestión de negocios, administración de propiedades y cobro de expensas; operar con instituciones bancarias oficiales y/o privadas del país y del exterior; realizar cuanto acto jurídico sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto, pudiendo recibir subsidios y tomar préstamos.

ARTÍCULO 4º: PATRIMONIO.

Constituyen el patrimonio de la Asociación: a) el aporte inicial realizado por los Asociados constituyentes; b) las cuotas y expensas comunes o extraordinarias que abonon los Asociados; c) los bienes que posea en la actualidad y los que adquiera por cualquier título en lo sucesivo, así como las rentas que los mismos produzcan; d) las donaciones, legados, subvenciones o

subsídios que reciba; e) el fondo de reserva al que se hace mención en el Artículo 5º a continuación, así como cualquier otro que se constituya; y f) cualquier otra entrada siempre que su causa sea lícita.

ARTÍCULO 5º: EJERCICIO FINANCIERO. FONDO DE RESERVA.

Cada ejercicio financiero durará un año, desde el 1º de Enero al 31 de Diciembre. Se constituirá un fondo de reserva para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos u otros gastos especiales e imprevisibles (el “Fondo de Reserva”). Inicialmente este fondo será el equivalente al uno por ciento del valor de la parcela y se integrará por única vez en el momento de la adquisición de cada una de las parcelas, sin perjuicio de lo cual, la Asamblea de Asociados podrá modificarlo determinando su monto y forma de pago. El Fondo de Reserva será administrado por la Comisión Directiva, debiendo rendir cuentas en ocasión de la celebración de las Asambleas Ordinarias.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS ASOCIADOS.

ARTÍCULO 6º: CATEGORIA.

Habrà una única categoría de Asociado. Se constituyen en Asociados irrenunciables los titulares de dominio de las parcelas que integran el Parque Industrial, que son las surgen del plano de subdivisión aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia bajo la característica 38-“59”-81; 038-000012-2005; y 038-0000021-2012 o que en el futuro surjan de ampliaciones o subdivisiones, debidamente aprobadas por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial.

TÍTULO TERCERO DESTINO DEL PREDIO. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ARTÍCULO 7º:

El Parque Industrial ubicado en el Partido de Zarate está conformado por las parcelas que surgen del plano de subdivisión aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia bajo la característica 38-“59”-81; 038-000012-2005; y 038-0000021-2012, las cuales se detallan en el Artículo 1º del presente Estatuto y aquellas que se incorporen por ampliación aprobada mediante Decreto del Poder Ejecutivo Provincial y se divide en (i) sectores, bienes y servicios de uso común; y (ii) sectores de uso exclusivo; a saber:

1) Sectores, bienes y servicios de uso común: serán de uso común todos los sectores respecto de los cuales ningún Asociado pueda alegar propiedad exclusiva sobre los mismos y los que se mencionan a continuación, siendo dicha enumeración meramente enunciativa: a) calles internas y caminos; b) instalaciones de gas natural, energía eléctrica, canales a cielo abierto de desagües pluviales e industriales y demás instalados fuera de los predios de propiedad exclusiva de cada Asociado, en la medida en que no pertenezcan a las empresas prestatarias de los servicios conforme las normas vigentes y contratos de concesión respectivos; c) cerco perimetral y banda forestada de protección ambiental; d) servicio de vigilancia y puestos de seguridad; y e) todos aquellos que se originen como consecuencia de resolución válida emanada de cualquiera de los órganos de gobierno de la Asociación; y

2) Sectores de uso exclusivo. El propietario de cada parcela lo es con relación a la superficie de espacio adquirido en propiedad según los términos de su título de adquisición y planos registrados. Dentro de dicho ámbito, el Asociado podrá ejercer los derechos reales

que le correspondan en cuanto no afecten las disposiciones legales vigentes y el presente estatuto.

ARTÍCULO 8º:

Cada Asociado podrá hacer uso de las áreas destinadas al uso común conforme a su destino sin afectar el legítimo derecho de los demás.

El condominio sobre las partes comunes, sus construcciones, bienes y servicios, si lo hubiere, es de indivisión forzosa, 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 solicitar la división. Esta indivisión forzosa se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y deberá ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio, dejando debidamente aclarado que no podrán ser transferidas parcialmente y sus adquirentes deberán transferirlas al mismo tiempo y al mismo adquirente a quien se trasmite la propiedad de una parcela del Parque Industrial, por ser el derecho en el condominio inseparable del dominio, uso y goce de las parcelas. Está prohibido bajo pena de nulidad absoluta transferir las partes indivisas de los espacios comunes a quien no sea propietario de una parcela del Parque Industrial.

ARTÍCULO 9º: EXPENSAS.

Los Asociados están obligados a contribuir a los gastos necesarios para la administración, mantenimiento, conservación en buenas condiciones de los bienes y servicios de uso común en proporción a los metros cuadrados de su parcela o parcelas de terreno en relación con el total del conjunto de parcelas

destinadas al uso privado del Parque Industrial, a excepción de la Municipalidad de Zarate que queda exceptuada del pago de expensas por el lote de terreno de su titularidad. El valor de las expensas será establecido por la Comisión Directiva en función de la superficie de cada parcela. El pago de expensas se hará efectivo en el domicilio de la Administración del 1 al 10 de cada mes. Vencido dicho plazo los importes adeudados devengarán un interés compensatorio equivalente al que cobre el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de giro en descubierto en cuenta corriente bancaria y un punitivo del 1,5% mensual por cada mes o fracción de demora a favor de la Asociación, en forma automática y con capitalización mensual (art. 623 del Código Civil). La expresada tasa de interés podrá ser modificada por la Asamblea por simple mayoría. La mora se producirá en forma automática y se procederá de inmediato al cobro judicial por la vía ejecutiva que autoriza la legislación vigente, a cuyo efecto la liquidación que practique la Comisión Directiva firmada por su Presidente será título ejecutivo suficiente. La falta de pago de dos períodos consecutivos facultará la suspensión de los servicios comunes para el deudor moroso, sin perjuicio de la persecución del cobro. A título meramente ejemplificativo, se considerarán gastos comunes, los siguientes:

- 1- Los provenientes de las facturas de consumos de electricidad y demás servicios que afecten los bienes y espacios de uso común;
- 2- Los gastos y consumos provenientes del área, manutención, reparación de las calles interiores del Parque Industrial, espacios de uso común, zonas parquizadas, cortina forestal, canales y desagües internos;
- 3- Las remuneraciones y cargas previsionales del Administrador, personal de seguridad, personal de limpieza, parqueros y demás trabajadores;
- 4- Los honorarios letrados y costas judiciales o extrajudiciales provenientes del cobro de gastos ordinarios y/o extraordinarios a los Asociados morosos,

sin perjuicio de los cobrados al deudor ejecutado;

5- Las primas de seguro contra riesgos de incendios sobre bienes de uso común y demás primas de seguros contratados;

6- Impuestos, contribuciones y tasas que graven los espacios comunes;

7- El costo de adquisición de útiles de aseo, manutención y reparación de accesorios, maquinarias, bombas y demás bienes de uso común de cuyo funcionamiento depende el normal y correcto uso del Parque Industrial;

y

8- Todos aquellos que se originen como consecuencia de resolución válida emanada de cualquiera de los órganos de gobierno de la Asociación.

Los gastos extraordinarios serán soportados en la proporción indicada en este artículo, salvo disposición en contrario establecida por la Asamblea.

ARTÍCULO 10°:

El carácter de Asociado se adquiere con la adquisición del dominio de la parcela. Cada propietario deberá atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación de sus propias áreas parquizadas y forestadas, puertas y paredes, techos revoques, pinturas, senderos peatonales y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva parcela o establecimiento industrial, sin perjuicio de contribuir en la proporción que le corresponda cuando esas reparaciones sean partes, bienes o servicios de uso común.

ARTÍCULO 11°:

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en el establecimiento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda representar daño, peligro o inconvenientes a las partes comunes del Parque

Industrial y/o parcelas linderas siendo responsables por los daños y perjuicios que origine el incumplimiento de esa obligación. Cualquier reforma interior de un establecimiento industrial que pudiera afectar partes de uso común del Parque Industrial deberá ser sometida a la consideración de la Comisión Directiva.

ARTÍCULO 12°:

Cada vez que sea necesario realizar trabajos de carácter común en una parcela, el propietario permitirá el ingreso de las personas encargadas de realizar o proyectar esos trabajos cuya ejecución deberá hacerse con prudencia al máximo de evitar toda perturbación innecesaria.

ARTÍCULO 13°:

En caso de venta de la parcela o del establecimiento industrial instalado en la misma, el presente reglamento obligará al sucesor o nuevo adquirente, el cual en el acto de transmisión se obliga a respetarlo, pues bajo ningún concepto podrá alegar ignorancia o desconocimiento de su existencia. Asimismo, se deberá notificar al Administrador el nombre o razón social, domicilio y la actividad industrial a desarrollar por el adquirente. Lo normado en este Artículo deberá constar en todas las escrituras traslativas de dominio.

ARTÍCULO 14°:

En caso de transferencia de establecimientos industriales construidos y en funcionamiento, su titular queda obligado a comunicar a la Comisión Directiva con una anticipación de veinte días como mínimo, el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del adquirente, así como también los datos de registro del

escribano público designado para suscribir la escritura traslativa de dominio. También deberá hacer constar en la escritura la conformidad expresa del adquirente de conocer el presente Estatuto, de conformidad a lo establecido en el Artículo 13° del presente y ceder al adquirente su cuota parte del Fondo de Reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, si los hubiere. Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas que a la respectiva escritura se agregue el certificado de libre deuda por expensas comunes y extraordinarias expedido por el Administrador. En caso de cambio de actividad de la planta industrial que se transfiere, previo a la transmisión del dominio será necesaria la conformidad de la Comisión Directiva y/o de cualquier autoridad competente, a cuyo fin deberá acompañarse un informe de factibilidad expedido por la Municipalidad de Zarate conforme a las actividades permitidas en el lugar. Lo normado en este Artículo deberá constar en todas las escrituras traslativas de dominio.

ARTÍCULO 15°:

En caso de locación o comodato total o parcial o cesión de uso de alguna parcela y/o establecimiento industrial, su propietario queda obligado a comunicar al Administrador con una anticipación de veinte días como mínimo, el nombre y apellido o razón social y domicilio legal del locatario, comodatario o cesionario de uso, plazo estipulado de la locación o cesión de uso y destino de la misma. Asimismo, deberá constar en los respectivos instrumentos las obligaciones que de este Estatuto devienen para quienes por cualquier título hagan uso del predio o desarrollen tareas en él, sin perjuicio de lo cual el propietario que haya dado en locación o en comodato su parcela y/o establecimiento industrial será responsable solidario, liso y llano principal pagador de todas las obligaciones que impone este Estatuto. En caso de cambio de actividad del

establecimiento industrial que sea dado en locación o en comodato, previo a ello, será necesaria la conformidad de la Comisión Directiva y/o de cualquier autoridad competente, a cuyo fin deberá acompañarse un informe de factibilidad expedido por la Municipalidad de Zarate conforme a las actividades permitidas en el lugar. Lo normado en este Artículo deberá constar en todos los contrato por los que se instrumente la cesión de uso y goce sobre cualquier establecimiento industrial.

ARTÍCULO 16°:

Los edificios de uso común, si los hubiere, deberán estar permanentemente asegurados contra incendio y por responsabilidad civil, siendo de competencia del Administrador contratar dichos seguros. El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los propietarios de las parcelas en las proporciones establecidas en el Artículo 7° y será liquidada dentro de los conceptos que integran las expensas comunes.

ARTÍCULO 17°:

Se garantizará el ejercicio pleno del dominio de la parcela que forme parte del Parque Industrial sin establecer otras limitaciones a su titular, que las que surgen de las Leyes nacionales, provinciales y/o normas municipales vigentes y del presente Estatuto. El propietario podrá disponer o gravar con derechos reales su parcela siempre que no afecte, de modo alguno, las partes de uso común. Los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan a cada parcela serán de exclusivo cargo de su propietario. El régimen de dominio, transferencia y administración de las parcelas que integran el Parque Industrial se registrará por el Código Civil, la Ley de Agrupamientos Industriales, sus modificatorias, y las reglamentaciones que en

consecuencia se dicten y el presente Estatuto. Son derechos de los Asociados: a) Gozar de todos los beneficios que acuerda este Estatuto y los reglamentos siempre que se hallen al día con Tesorería y no se encuentren cumpliendo sanciones disciplinarias; y b) Proponer por escrito a la Comisión Directiva todas aquellas medidas o proyectos que consideren convenientes para la buena marcha de la Asociación.

ARTÍCULO 18°:

Las altas y bajas de los Asociados se computaran desde la fecha de la toma de posesión del inmueble, las que serán notificadas a la Comisión Directiva en forma fehaciente. Hasta tanto no se haya notificado en forma fehaciente un cambio de titularidad, el propietario será solidariamente responsable con el nuevo adquirente del pago de las expensas comunes o extraordinarias que se devenguen.

ARTÍCULO 19°:

Son obligaciones de los Asociados: a) comunicar a la comisión Directiva nombre y apellido o razón social como así también el domicilio legal que constituyen a los efectos de las notificaciones extrajudiciales, judiciales, y/o citaciones a que hubiera lugar. Dicho domicilio deberá ser constituido dentro del radio del Partido de Zárate, teniéndose por constituido en el establecimiento industrial en caso de silencio. Estas constancias deberán ser consignadas por la Comisión Directiva en el Registro de Asociados que la misma deberá llevar; b) conocer, respetar y cumplir las disposiciones de este Estatuto, reglamentos y resoluciones de Asambleas y de Comisión Directiva; c) destinar la parcela al uso industrial indicado al momento de su adquisición y desarrollar su actividad dando cumplimiento a todas las normas legales; d)

abonar mensualmente y por adelantado las expensas; e) no ocasionar molestias a los otros propietarios ni tener o depositar en forma permanente o transitoria, materiales y/o productos explosivos, inflamables o malolientes sin ajustarse a las condiciones de seguridad establecidas por las normas vigentes tanto para su estiba, como su uso; f) aceptar los cargos para los cuales fueron designados; g) comunicar dentro de los diez (10) días corridos de todo cambio de domicilio a la Comisión Directiva; h) no anexar o fusionar parcelas sin autorización previa de la Autoridad de Aplicación en materia de agrupamientos industriales; i) no instalar construcciones precarias; j) no introducir animales de cualquier tipo; k) cumplir con las normas de identificación y control de seguridad para el ingreso y egreso del Parque Industrial; l) no colocar carteles luminosos, banderas, pasacalles o anuncios similares, excepto los autorizados expresamente por el Administrador; ll) no ejecutar cualquier acto que pueda comprometer la seguridad, salubridad o solidez del Parque Industrial; m) adoptar las medidas preventivas destinadas a evitar la propagación de ruidos, olores, humo, vibraciones y cualquier sustancia nociva fuera de los límites de su parcela. Los equipos, instrumentos, radios, parlantes y otros artículos de la misma naturaleza que instalen los Asociados dentro de sus respectivas parcelas, deberán tener un alcance restringido solo al interior de dicho lote o parcela; n) depositar los residuos y desperdicios en el interior de cada parcela y solo en aquellos lugares exteriores especialmente habilitados; ñ) realizar las tareas de carga y descarga de productos y mercaderías solo en el interior de cada parcela; o) respetar las normas para ingreso de vehículos y peatones y para tránsito y estacionamiento de vehículos establecidos por la Comisión Directiva; p) abstenerse de instalar en los espacios de uso exclusivo comercios, oficinas, consultorios y/o estudios profesionales, lo que solo puede constituir una actividad complementaria del establecimiento; q) cumplir y hacer cumplir las reglas

constructivas durante el período de instalación de las naves industriales y también en los casos de ampliación o remodelación de las mismas; r) cumplir con la normativa ambiental, tanto municipal como provincial; y s) mantener las parcelas con el césped corto y en buen estado las construcciones. En los casos en que la falta de mantenimiento perjudique la imagen del conjunto la Asociación, previa intimación por el término de cinco días, queda facultada para realizar las tareas correspondientes, con cargo al titular de la parcela.

La obligación de cumplir y hacer cumplir este estatuto implica la responsabilidad del propietario de la parcela, por los actos de sus dependientes, contratistas, proveedores, clientes y toda persona que por cualquier título se vincule con él.

TÍTULO CUARTO REGLAS PARA LAS CONSTRUCCIONES.

ARTÍCULO 20°:

Durante la etapa de construcción de las naves industriales y a fin de preservar la coherencia y armonía del conjunto, aumentar el valor de las parcelas y del Parque Industrial en general, quedan solidariamente obligados al cumplimiento de las presentes reglas todas las personas que, bajo cualquier figura o modalidad, encomienden la realización y/o realicen obras en sus parcelas dentro del Parque Industrial, como así también los constructores, contratistas, subcontratistas y demás profesionales intervinientes en carácter de proyectistas, directores de obra o bajo cualquier otra condición o carácter. Será obligación de todas las personas que, bajo cualquier figura o modalidad, encomienden la realización y/o realicen obras en sus parcelas dentro del Parque

Industrial, poner este Estatuto en conocimiento de los constructores, contratistas, subcontratistas y demás profesionales intervinientes en carácter de proyectistas, directores de obra o bajo cualquier otra condición o carácter.

ARTÍCULO 21°:

Con carácter previo al inicio de obras nuevas, ampliaciones, refacciones o modificaciones, el propietario deberá presentar a la Comisión Directiva o al Administrador, una nota especificando el nombre y matrícula del profesional actuante, su domicilio y teléfono firmada por el propietario, a la que se adicionará la documentación siguiente:

- 1) Fotocopia del título de propiedad y constancia de admisión de la actividad que pretende desarrollar en el predio emitida por la Municipalidad de Zárate;
- 2) Fotocopia del pedido de conexión de luz de obra a la empresa prestadora del servicio;
- 3) Solicitud del amojonamiento, la cual será gestionada por la Administración. A dichos efectos, el interesado deberá abonar o bien proveer a la Administración de los fondos necesarios para el pago de los aranceles correspondientes;
- 4) Presentación por triplicado de Plano de Obra con las especificaciones que solicita la Municipalidad de Zárate. Dicho Plano deberá contar con plantas, cortes y cuatro vistas en escala 1:100 con ubicación de la construcción indicando en el mismo: a) retiros sobre el frente y ejes divisorios; b) ubicación de la planta de tratamiento de efluentes líquidos/sólidos o semisólidos; c) altura sobre el nivel del pavimento; d) cotas de desagüe de la unidad y cuneta del frente; y e) esquema de superficies indicando el FOS y FOT exigido y proyectado; y
- 5) Planos de: a) planta de proyecto esc. 1:50; b) vistas de la obra esc. 1:50; c) indicar materiales de terminación de fachadas exteriores y color de las

mismas; d) materiales de cubierta del techo; y e) corte transversal indicando todas las cotas de nivel, alturas y materiales de la estructura portante. Toda la documentación deberá estar firmada por el/los profesional/es actuante/s.

ARTÍCULO 22°:

Las edificaciones deben respetar los retiros, indicadores y demás pautas que se establecen a continuación: **Frente:** una franja libre de diez (10) metros a partir de la vía de circulación (línea de frente). Se entenderá como frente de la parcela, en todos los casos, aquel lado que linda con la/s calle/s. **Laterales:** a ambos lados de los ejes divisorios entre parcelas, serán de cinco (5) metros de cada uno de los linderos. **Fondo:** una franja de diez (10) metros libres desde el límite del lote y por todo su ancho. $FOS = 0.6$ (Factor de ocupación del suelo = 60 %). $F.O.T. = 1.2$ (Factor de ocupación total = 120 %). Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta no se computarán a los efectos del cálculo del FOT. Las galerías, cualquiera sea su configuración, deberán computarse al 100% de su superficie a los efectos del cálculo del FOT y FOS. La saliente de aleros hasta 30 centímetros no se tomarán en cuenta para el cálculo del FOT y FOS. **Altura máxima:** La altura máxima permitida es de veinte (20) metros. De requerirse mayor altura deberá ser aceptada explícitamente por el Administrador. Solo se permitirá que por la altura máxima permitida sobresalgan chimeneas, antenas, tanques de agua y conductos de ventilación, en las condiciones reglamentarias vigentes. **Cota mínima y máxima del piso:** La cota mínima del piso será como mínimo de cuarenta (40) centímetros y máximo cincuenta (50) centímetros. Tomado en el punto más alto de la calle y en el centro del lote por encima de la cota de la calle frentista. La cota mínima del frente del

lote será como mínimo de diez (10) centímetros por encima de la cota de la calle frentista. La altura del edificio se toma a partir de la cota del piso. **Niveles, desagües y cunetas:** están terminantemente prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre los terrenos linderos. Deberá orientarse hacia la cuneta o zanja de desagüe pluvial general del agrupamiento industrial. En todos los casos que se construya un acceso de vehículos o peatonal a la propiedad, deberá construirse un zócalo de hormigón junto a la cuneta, lo cual deberá ser previamente aprobado por el Administrador. A fin de no modificar los drenajes naturales de agua, sólo se podrán rellenar los terrenos una vez obtenida la correspondiente autorización otorgada por la Asociación. **Estacionamiento interno:** se deberá prever un área dentro de la parcela para el estacionamiento de vehículos, la cual puede ser descubierta y deberá ser acorde con la actividad a desarrollar. En el caso que se desee ocupar el retiro lateral para este fin, solo podrá realizarse sobre uno de los retiros laterales. Las cocheras cubiertas o semicubiertas deberán respetar los retiros detallados anteriormente. Está absolutamente prohibido el estacionamiento y/o detención de cualquier tipo de vehículos sobre las calles y demás espacios de circulación común. **Veredas:** el espacio comprendido entre la línea de frente de cada parcela y el borde de la calzada, es parte de la calle y en consecuencia espacio de uso común, por lo que no podrán realizarse construcciones ni estacionamientos en los mismos.

A los fines del cómputo de los retiros, no se considerarán los siguientes elementos: aleros, cornisas, frisos, molduras y antepechos que no excedan de los treinta (30) centímetros. En los casos en que el propietario de una parcela, lo sea también de la lindera, los retiros se computarán, considerando a ambas como una unidad. En los casos de parcelas con frente a dos calles, no existirá retiro de fondo y se deberán computar dos retiros de frente.

Los valores consignados en este artículo serán

reemplazados automáticamente por aquellos que establezcan las normas emanadas de la Autoridad de Aplicación en materia de Parques Industriales. Los aspectos no previstos serán considerados por la Comisión Directiva.

ARTÍCULO 23°:

Si luego de evaluada la documentación indicada en el artículo anterior no mereciera objeciones, el Administrador devolverá una de las copias del plano de obra visado para su presentación al Municipio. El propietario deberá realizar la presentación correspondiente ante la Municipalidad de Zarate para su aprobación y pago de los derechos y acreditar con copia del plano visado por departamento de Obras Particulares del municipio con la leyenda de permiso provisorio de obra o conforme aprobado, que cuenta con el permiso para inicio de las obras.

ARTÍCULO 24°:

Finalizada la etapa de cimientos se deberá presentar al Administrador nota suscripta por el profesional interviniente comunicando tal circunstancia, para permitir la verificación del cumplimiento de las pautas indicadas en el artículo 22°.

ARTÍCULO 25°:

Para la construcción de entradas de vehículos, provisorias o definitivas, se deberá presentar el plano de detalle de las mismas para su aprobación a la Comisión Directiva o al Administrador. No se autorizará la entrada de materiales para la obra hasta tanto estas entradas no estén terminadas y aprobadas. Queda prohibido el uso de piedras sueltas como solado de accesos.

ARTÍCULO 26°:

El propietario deberá presentar dentro de los sesenta (60) días de finalizada la obra, el certificado final de obra, expedido por la Municipalidad de Zarate y los certificados de aprobación otorgados por las empresas prestadoras de servicios. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra será considerada como obra en ejecución pendiente de finalización.

ARTÍCULO 27°:

El cumplimiento de las condiciones precedentemente señaladas no exime al propietario de la tramitación y obtención de los permisos por parte de las autoridades competentes que correspondan tanto con relación a las obras como a la actividad a desarrollar en el predio y el pago de las correspondientes tasas. Especialmente se comprometen los propietarios y demás responsables detallados en el Artículo 20° a respetar todas las normas de seguridad e higiene establecidas por el Decreto PEN 911/96, sus modificatorias y concordantes, como así también las dictadas por las demás autoridades competentes.

ARTÍCULO 28°:

Sobre los espacios establecidos como retiros de frente, fondo y laterales se constituirá una servidumbre perpetua y gratuita para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, desagüe pluvial, etcétera. La servidumbre afectará los tres (3) primeros metros del retiro de frente y tres (3) metros de fondo y uno de los retiros laterales a determinar por la Asociación, a cuyo favor se constituirá.

ARTÍCULO 29°:

Queda absolutamente prohibido dejar excavaciones en general, pozos descubiertos, o elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. También se encuentra prohibida la extracción de tierras, salvo autorización expresa de la Comisión Directiva quien indicará al expedir tal permiso, el destino donde deben depositarse las tierras extraídas, siempre dentro del Parque Industrial. Asimismo queda prohibido el depósito de materiales o estacionamiento de vehículos, aunque sea en forma transitoria, en la calzada, banquetas y otras áreas de tránsito.

ARTÍCULO 30°:

Cada propietario deberá a su costo y cargo realizar los trámites necesarios ante la prestataria del servicio de energía eléctrica, dentro de los parámetros de potencia solicitados. Cualquier modificación a la potencia estimada originalmente deberá ser comunicada y aprobada previamente por Asociación. La conexión de alimentación de energía eléctrica de la planta industrial a la línea del Parque Industrial deberá ser subterránea. No se permiten instalaciones aéreas en las áreas de uso común, incluyendo transformadores, los cuales deberán ser ubicados dentro de cada parcela.

ARTÍCULO 31°:

El gas para consumo se conectará de la red general. Cada propietario deberá a su costo y cargo realizar los trámites y trabajos necesarios para la obtención del suministro ante la empresa prestataria del servicio.

ARTÍCULO 32°:

Cada Propietario deberá construir una cámara de toma de muestras y aforo para su conexión a la red de desagües industriales, ya tratados en el establecimiento industrial. La cámara deberá cumplir con los parámetros constructivos establecidos por las autoridades competentes y tener acceso desde el exterior del lote.

Cada propietario deberá solicitar la aprobación de la conexión a la Asociación, quien luego de verificar la instalación y los certificados de correcto funcionamiento de la planta de tratamiento, propia del titular del establecimiento industrial, tomando en consideración los parámetros establecidos por la Autoridad de aplicación (OPDS/ADA y demás organismos competentes), otorgará el permiso al efecto. Queda expresamente prohibido conectarse a la red sin la respectiva autorización. La autorización otorgada por la Asociación, no libera al titular de la explotación industrial de obtener las autorizaciones de vuelco ante los Organismos competentes.

ARTÍCULO 33°:

Las conexiones vía fibra óptica y pares telefónicos de la red de comunicación interna y externa deberá solicitarla cada propietario a la empresa prestataria de los servicios, a su costo.

ARTÍCULO 34°:

Previo iniciación de una obra, el propietario deberá construir un depósito y contar con un gabinete sanitario o baño químico, con sus puertas ocultas, para el uso del personal obrero, y respetar el retiro de un (1) metro del eje divisorio y de tres (3) metros de la línea de frente. Ambas construcciones deberán mantenerse en

buenas condiciones y ser desmontadas inmediatamente luego de terminada la obra.

ARTÍCULO 35°:

Durante la ejecución de las obras se deberá contar con un cerramiento, cerco o empalizada, el cual sobre la línea de frente del terreno tendrá una altura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80 m).

ARTÍCULO 36°:

Solamente podrán colocarse carteles de obra, mientras dure la construcción de la misma de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad de Zarate, de un tamaño máximo de dos (2) metros por un (1) metro y mínimo de ochenta (80) centímetros por un (1) metro. El cartel deberá contener el nombre y apellido del director de obra y su domicilio legal, número de expediente de los planos municipales y nombre y apellido del constructor y su domicilio legal y demás especificaciones que requieran las normas vigentes en la materia.

En el frente de la parcela, sobre el acceso, se deberá colocar un cartel de material resistente, con la leyenda "PROHIBIDO EL INGRESO A TODA PERSONA AJENA A LA OBRA".

ARTÍCULO 37°:

El propietario elevará la nómina del personal empleado en su obra con sus datos personales, a fin de proceder al control de acceso, comunicando las altas y bajas e identificar al responsable de la obra. La Comisión Directiva y/o el Administrador se reservan el derecho de prohibir el ingreso al personal de obra que a su juicio no cumpla con las condiciones necesarias para la

actividad a desarrollar. No se permitirá el ingreso al Parque Industrial al personal que no presente la documentación que permita su identificación.

Queda prohibido al personal de una obra transitar y/o introducirse en dependencias del Parque Industrial u otras obras o propiedades privadas. Está prohibida la permanencia y/o residencia de serenos fuera del horario laboral.

ARTÍCULO 38°:

Todo material de construcción deberá estar dentro de los límites de la parcela en obra. No se podrá arrojar a las cunetas o veredas ningún material de construcción ni residuos de ninguna clase. La disposición final de los residuos de obra será exclusiva responsabilidad del propietario quien deberá contratar una empresa habilitada al efecto. Se deberá mantener el predio limpio.

ARTÍCULO 39°:

El constructor será solidariamente responsable con el propietario, el director de obra y los subcontratistas por el cumplimiento de las normas vigentes durante la ejecución de la obra. Deberá contar con un responsable en Higiene y Seguridad de acuerdo a las normas vigentes y los trabajadores que intervengan en la ejecución de los trabajos, ya sean en relación de dependencia directa o de los subcontratistas, deberán revestir condiciones regulares de conformidad con las leyes de previsión social y sus reglamentaciones, quedando obligado a presentar al Administrador, cuando este lo requiera, la documentación probatoria de la inscripción de sus trabajadores y aquella que demuestre que se halla al día en el pago de los aportes y contribuciones correspondientes. El propietario asume el compromiso de contratar, con anterioridad a

la iniciación de la obra, un seguro contra todo riesgo que cubra al personal afectado a la obra, y a terceros en sus personas y bienes, contra todo daño o perjuicio que se origine por acción, negligencia u omisión y que proteja todos los riesgos derivados de las tareas que se realicen en la parcela. Dicho seguro deberá contratarse por un monto a satisfacción de la Comisión Directiva.

ARTÍCULO 40°:

No se permitirá el ingreso de vehículos cuya carga sea superior a 8 toneladas por eje, incluyendo el peso del vehículo.

ARTÍCULO 41°:

En caso de incumplimiento de cualquiera de los Artículos de este Título, se procederá de la siguiente manera: a) El Administrador intimará al propietario el cumplimiento de la norma transgredida dentro del plazo que en cada caso fije; b) Transcurrido el plazo establecido sin haberse cumplido la intimación, la Asociación podrá realizar por sí y a cuenta del propietario, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada; c) Sancionará con una multa diaria, la que se aplicará desde el momento en que cometió la infracción y hasta el cese de la misma o si el cese fuere consecuencia de la ejecución de medidas por parte de la Asociación en uso de lo establecido en el inciso b) de este artículo, graduará la sanción conforme la gravedad de la falta cometida. En todos los casos se adicionarán los gastos que hubiere generado la infracción.

ARTÍCULO 42°:

Los Asociados que infrinjan las disposiciones de este Estatuto serán pasibles de las sanciones de apercibi-

miento, multa y suspensión. Las sanciones disciplinarias se aplicarán conforme la gravedad de la infracción, graduándose en la suma de dinero equivalente entre cien y un mil litros de gasoil. A los fines del cómputo se tomará como referencia el valor de venta al público en general de dicho combustible en la Estación de Servicios YPF más cercana al Parque Industrial. La sanción de apercibimiento solo podrá aplicarse una vez. En los casos que una misma actividad infrinja más de una de las disposiciones del presente Estatuto, las infracciones serán consideradas individualmente. La reincidencia elevará el mínimo de multa al monto de la condena anterior. Además, si quienes fueran sancionados desempeñaren cargos en la Comisión Directiva, en la Comisión Revisora de Cuenta y/o fuera el Administrador, serán asimismo suspendidos o removidos de su cargo. Sin importar limitación alguna, se considerarán causal de remoción las siguientes: a) haber cometido actos graves de deshonestidad o engaño o tratado de engañar a la Asociación para obtener cualquier beneficio; b) hacer voluntariamente o por negligencia daño a la Asociación, provocar graves desórdenes en su seno u observar una conducta que sea notoriamente perjudicial a los intereses de la misma; c) asumir o invocar la representación de la Asociación en reuniones, actos de otras instituciones oficiales o particulares, sin mediar autorización o mandato expreso de la Comisión Directiva.

ARTÍCULO 43°:

Las sanciones que prevé el Artículo anterior serán aplicadas por la Comisión Directiva, que previo a ello deberá notificar al imputado el hecho y la falta cometida para que ejerza su derecho de defensa dentro de los cinco días hábiles de notificado. La no presentación del descargo en tiempo y forma implica la renuncia al ejercicio del derecho y la presunción de

verosimilitud de los cargos formulados, quedando la Comisión Directiva habilitada para resolver. La apelación de las sanciones aplicadas por la Comisión Directiva no tendrán efectos suspensivos y serán resueltas por la primer Asamblea que se celebre, luego de deducido el recurso.

TITULO QUINTO GOBIERNO. ADMINISTRACION Y REPRESENTACION. CONTROL.

ARTÍCULO 44°:

Son órganos de gobierno, administración, representación y control de la Asociación:

a) La Asamblea de Asociados; b) La Comisión Directiva; c) El Administrador; y d) La Comisión Revisora de Cuentas.

a) DE LAS ASAMBLEAS ARTÍCULO 45°:

Los Asociados para sus deliberaciones celebrarán asambleas (las "Asambleas") que serán de dos clases: (i) Asambleas Ordinarias; y (ii) Asambleas Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias serán convocadas con treinta (30) días de anticipación, por resolución de la Comisión Directiva. Serán materia de las Asambleas Ordinarias, las siguientes: a) decidir la renovación de los miembros de la Comisión Directiva y de la Comisión Revisora de Cuentas, en la forma y según el plazo de los mandatos previstos en este Estatuto; b) tratar, dentro de los cuatro meses posteriores al cierre de cada ejercicio económico, la consideración de la Memoria, Balance General, Inventario, cuadro de Gastos

y Recursos e Informe de la de la Comisión Revisora de Cuentas; y c) cualquier otra asunto de interés que deba ser resuelto por la Asamblea de Asociados. Las resoluciones tomadas en Asamblea son de cumplimiento obligatorio para todos los Asociados.

ARTÍCULO 46°:

Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas con treinta (30) días de anticipación, por resolución de la Comisión Directiva. También podrán ser convocadas por la Comisión Revisora de Cuentas o cuando lo soliciten Asociados con derecho a voto que representen, al menos, el diez por ciento de la superficie total del Parque Industrial al momento de la solicitud. A los fines del cómputo del mencionado porcentaje, se aplicará el mismo criterio que aquél adoptado por la Asociación para el cómputo del valor de las expensas, es decir en función de la superficie de cada parcela. La solicitud deberá ser resuelta dentro de un término no mayor de diez días. Si no se resolviera la petición o se la negare infundadamente, podrán elevarse los antecedentes a la Autoridad de Aplicación en materia de agrupamientos industriales, solicitando la convocatoria por ante dicho Organismo, siempre de conformidad con lo normado en el presente Estatuto.

ARTÍCULO 47°:

Las Asambleas se notificarán con veinte (20) días de anticipación mediante avisos en la sede social y notas cursadas a cada uno de los de los Asociados, dirigidas al último domicilio registrado. Asimismo, serán válidas las notificaciones realizadas mediante fax con el correspondiente reporte de envío o correo electrónico con confirmación de recepción. En caso de alcanzarse el número de cincuenta Asociados, las Asambleas serán convocadas mediante avisos en la sede social y

la publicación por dos (2) días en un diario de circulación en el partido donde tiene su domicilio la Asociación. El Secretario deberá documentar el cumplimiento en término del procedimiento adoptado. Se tendrá en Secretaría a disposición de los Asociados y durante el horario que fije la Comisión Directiva un ejemplar de la memoria, inventario y balance general, cuadro de gastos, recursos e informe de la Comisión Revisora de Cuentas, antecedentes y resolución de la Comisión Directiva, proyecto de reformas a este Estatuto y/o cualquier otra documentación relacionada a los temas a ser considerados por la Asamblea, en la que no podrán tratarse asuntos no incluidos en el orden del día.

ARTÍCULO 48°:

En primera convocatoria, las Asambleas se celebrarán con la presencia de la mitad más uno de los Asociados con derecho a voto. Si no se hubiese alcanzado ese quórum, una hora después se declarará legalmente constituida con los Asociados que se encuentren presentes, siempre que la Asociación contara a la fecha de la Asamblea con al menos hasta cincuenta (50) Asociados. Si superase dicha cantidad de Asociados, podrá sesionar en segunda convocatoria con la presencia de al menos siete (7) Asociados con derecho a voto.

ARTÍCULO 49°:

En las Asambleas las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de los votos emitidos por los Asociados presentes, salvo los casos previstos en el presente Estatuto que exigen proporción mayor. El valor de los votos es exactamente igual a la proporción que cada Asociado tiene asignada a los efectos del pago de expensas. Es decir que se registrá por la superficie de

terreno de propiedad de cada Asociado, independientemente de la cantidad de parcelas de las que pudiera ser titular. A los efectos del cómputo de los votos, se seguirá la siguiente proporción: 1 (un) m2 (metro cuadrado) = 1 (un) voto. La Municipalidad de Zárate que está exenta de contribuir a los gastos comunes, tendrá voz pero no voto en las Asambleas. Un Asociado que estuviere imposibilitado de asistir personalmente podrá hacerse representar por otro Asociado, mediante carta poder con firma certificada de Escribano Público. Nadie podrá representar a más de tres Asociados. Asimismo, en ningún caso será de aplicación el sistema del voto acumulativo.

ARTÍCULO 50°:

Con treinta (30) días de anticipación a toda Asamblea la Comisión Directiva deberá confeccionar un listado de Asociados en condiciones de votar; el que será puesto a disposición de ellos en Secretaría a partir de la fecha de la convocatoria. Se podrán oponer reclamaciones hasta cinco días hábiles anteriores a la fecha de la Asamblea, las que serán resueltas por la Comisión Directiva dentro de los dos días hábiles posteriores. Una vez que esta se haya expedido sobre el particular, quedará firme el listado propuesto.

ARTÍCULO 51°:

Para reconsiderar resoluciones adoptadas en Asambleas anteriores se requerirá el voto favorable de los Asociados presentes en otra Asamblea constituida con un "quórum" igual o mayor al de aquella que resolvió el asunto a reconsiderar.

b) DE LA COMISION DIRECTIVA

ARTÍCULO 52°:

La Comisión Directiva estará integradas por Asociados que se encuentren al día con Tesorería y no hayan sido sancionados durante el último ejercicio. En el caso de Asociados que revistan la calidad de personas jurídicas, podrán integrar la Comisión Directiva aquéllas personas físicas que integren el órgano de administración y/o revistan la calidad de mandatarios del Asociado en cuestión. La Comisión Directiva estará compuesta por un mínimo de cinco (5) y un máximo de siete (7) miembros. Sin perjuicio de ello, la Comisión Directiva deberá contar, al menos, con los siguientes miembros titulares, a saber: un (1) Presidente; un (1) Secretario; un (1) Tesorero; y como mínimo un (1) vocal titular; y un (1) vocal suplente (el "Vocal Suplente"). El número de vocales titulares (los "Vocales Titulares") podrá ser extendido a tres (3). Los miembros de la Comisión Directiva serán designados mediante resolución de la Asamblea por simple mayoría de votos. Los miembros de la Comisión Directiva en ningún caso percibirán remuneración alguna por su gestión. Durarán cuatro años en el ejercicio de sus funciones y podrán reelegirse indefinidamente, excepto el cargo de Presidente que solo podrá ser reelecto, de manera consecutiva, en dos oportunidades.

En el supuesto de renuncia, muerte o incapacidad de cualquiera de los miembros de la Comisión Directiva, el que le sucede en el cargo asumirá la vacancia y se incorporará el Vocal Suplente en forma automática. En el supuesto que el número de miembros quede reducido a uno deberá convocarse a Asamblea a fin de cubrir las vacantes.

ARTÍCULO 53°:

Son deberes de la Comisión Directiva:

- 1) Designar, remover y sancionar al Administrador y fijar su retribución;
- 2) Contratar y despedir al personal de la Asociación y

fijar su retribución;

- 3) Resolver toda divergencia entre los Asociados que pudiese afectar la pacífica convivencia o se vincule con el uso de espacios o servicios comunes;
- 4) Convocar a las Asambleas y redactar el Orden del Día de las mismas;
- 5) Llevar la contabilidad de la Asociación y rendir cuentas del ejercicio financiero y gestión en forma anual a la Asamblea ;
- 6) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea e interpretar y hacer cumplir el presente Estatuto;
- 7) Autorizar el uso del Fondo de Reserva;
- 8) Llevar los libros Diario, Inventario y Balances, Actas de Asamblea, Actas de Comisión Directiva, Registro de Asociados y Asistencia a las Asambleas, debidamente rubricados;
- 9) Certificar las deudas por expensas por gastos ordinarios o extraordinarios, debiendo reclamarlas por la vía judicial luego de producida la mora;
- 10) Representar a la Asociación ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, judiciales, municipales, provinciales y/o nacionales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del mismo;
- 11) Otorgar los poderes necesarios al Administrador o cualquier otra persona para que lleven a cabo las tareas que se le deleguen;
- 12) Aplicar las sanciones por las infracciones al presente Estatuto;
- 13) Suscribir convenios de colaboración;
- 14) Hacer cumplir por sí o a través del Administrador las reglas para construcciones que mencionan el Artículo 20° y siguientes; y
- 15) Ejercer en general todas aquellas funciones inherentes a la dirección, administración y representación de la Asociación, quedando facultada a este respecto para resolver por sí los casos no previstos en el presente Estatuto, interpretándolo, si fuera necesario, con cargo de dar cuenta a la Asamblea más próxima que se celebre.

ARTÍCULO 54°:

La Comisión Directiva fijará sus días y lugares de reunión, debiendo decidir el Presidente en caso de empate. Asimismo, la Comisión Directiva tendrá facultades para invitar a cualquiera de sus reuniones a cualquier Asociado.

ARTÍCULO 55°:

El Presidente de la Comisión Directiva actuará como representante legal de la Asociación.

ARTÍCULO 56°:

La Comisión Directiva se reunirá ordinariamente, por lo menos, una vez cada tres (3) meses, por citación de su Presidente y extraordinariamente cuando lo disponga el Presidente o lo soliciten tres de sus miembros, debiendo en estos casos realizarse la reunión dentro de los diez días hábiles de efectuada la solicitud. La citación a reuniones extraordinarias deberá ser efectuada en forma fehaciente, al último domicilio conocido de cada uno de los integrantes de la Comisión Directiva.

ARTÍCULO 57°:

Las reuniones de la Comisión Directiva se celebrarán válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros titulares, requiriéndose para las resoluciones el voto de la mayoría simple de los presentes. El Presidente tendrá doble voto en caso de empate.

ARTÍCULO 58°: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.

El Presidente tendrá las siguientes atribuciones y deberes: a) Cumplir y hacer cumplir este Estatuto y las decisiones de las Asambleas que en coincidencia con sus disposiciones se dicten; b) Presidir las Asambleas y sesiones de la Comisión Directiva; c) Firmar junto con el Secretario las actas de reuniones de la Comisión Directiva; d) Firmar la correspondencia y todo otro documento de la Asociación; e) Velar por la buena marcha y administración de la Asociación; f) Suspender preventivamente a cualquier empleado que no cumpla con sus obligaciones, dando cuenta inmediatamente a la Comisión Directiva, g) Adoptar "ad referéndum" de la Comisión Directiva las resoluciones impostergables en casos urgentes ordinarios, absteniéndose de tomar medidas extraordinarias sin la previa aprobación de la Comisión Directiva; h) Representar a la Asociación, e i) Firmar los certificados de deuda por expensas.

ARTÍCULO 59° ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL SECRETARIO.

El Secretario tendrá las siguientes atribuciones y deberes: a) Asistir a las sesiones de la Comisión Directiva, redactando las actas respectivas, las que asentará en el libro correspondiente y firmará junto con el Presidente; b) Firmar la correspondencia y todo otro documento de la Asociación; c) Citar a las sesiones de la Comisión Directiva y notificar las convocatorias a Asambleas; y d) Llevar de acuerdo con el Tesorero el registro de Asociados; así como los libros de actas de Asambleas y reuniones de Comisión Directiva.

ARTÍCULO 60°: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL TESORERO:

El Tesorero tendrá las siguientes atribuciones y deberes: a) Llevar de acuerdo con el Secretario, el registro de Asociados, ocupándose de todo lo relacionado con el cobro de las expensas; b) Llevar los Libros de Contabilidad; c) Presentar trimestralmente a la Comisión Directiva el estado contable y preparar anualmente el inventario, balance general y cuadro de gastos y recursos que deberán ser sometidos a la aprobación de la Asamblea, previo dictamen de la comisión Revisora de Cuentas; d) Firmar los recibos y demás documentos de Tesorería efectuando los pagos resueltos por la Comisión Directiva; e) Abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y operar con ellas; f) Efectuar en los bancos oficiales, públicos o privados y a nombre de la Asociación y a la orden conjunta de Presidente y Tesorero, los depósitos de dinero ingresados a la caja social, pudiendo retener en la misma hasta la suma que anualmente determine la Asamblea, a los efectos de los pagos ordinarios y de urgencia; y g) Dar cuenta del estado económico de la Asociación a la Comisión Directiva y a la Comisión Revisora de Cuentas, toda vez que lo exijan.

ARTÍCULO 61°: ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS VOCALES.

Los Vocales tendrán las siguientes atribuciones y deberes: a) Asistir con voz y voto a las sesiones de Comisión Directiva; y b) Desempeñar las comisiones y tareas que ésta les asigne.

c) DEL ADMINISTRADOR ARTÍCULO 62°:

El Administrador de la Asociación (el "Administrador") será designado y removido por la Comisión Directiva. Podrá ser elegido para el cargo de Administrador cualquiera de los Asociados o bien un tercero ajeno a la misma. En el caso de Asociados que revistan la calidad de personas jurídicas, podrá ser designado Administrador todo aquél que integre el órgano de administración y/o revista la calidad de mandatario del Asociado en cuestión. Su renuncia deberá formalizarse con un preaviso de treinta (30) días. En caso de renuncia o remoción, el Administrador rendirá cuentas de su gestión y hará entrega de toda la documentación que obre en su poder.

Son obligaciones del Administrador:

1. Concurrir a todas las reuniones de la Comisión Directiva con voz y sin voto;
2. Poner a disposición de los Asociados con veinte (20) días de anticipación al señalado para la Asamblea Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido y demás documentación que deba analizarse conforme al orden del día determinado en la convocatoria;
3. Llevar un libro de comunicaciones donde quedarán registrados los reclamos o solicitudes de los integrantes de la Asociación;
4. Recaudar las cuotas fijadas como expensas comunes, extraordinarias y Fondo de Reserva;
5. Pagar con los fondos comunes las cuentas y/o facturas de los gastos de carácter común que origine el funcionamiento del Parque Industrial;
6. Custodiar los títulos de propiedad y garantías de los bienes comunes de la Asociación, la documentación oficial y toda otra que haga al desarrollo de las actividades de la Asociación;
7. Verificar las infracciones al presente Estatuto, comunicándolas a la Comisión Directiva;
8. Mantener actualizada la superficie del Parque Industrial que corresponde a cada Asociados,

incluyendo un detalle de las parcelas del mismo del que resulte propietario, en virtud de la cual se calculará la distribución de las cargas comunes, extraordinarias, Fondos de Reserva, demás gastos comunes, cantidad de votos que correspondan a los Asociados en las Asambleas, etc.;

9. Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal contratado de las órdenes y pautas impartidas para desarrollar sus labores; y

10. Realizar las reparaciones y arreglos necesarios en las partes de uso común y de servicio del Parque Industrial, a cuyo fin podrá realizar las contrataciones del caso.

d) COMISION REVISORA DE CUENTAS.

ARTÍCULO 63°:

Los miembros de la Comisión Revisora de Cuentas serán designados y removidos por la Asamblea. Podrá ser elegido cualquiera de los Asociados o un tercero ajeno a la Asociación. En el caso de Asociados que revistan la calidad de personas jurídicas, podrán ser designados miembros de la Comisión Revisora de Cuentas todos aquéllos que integren el órgano de administración y/o revistan la calidad de mandatarios del Asociado en cuestión.

Son deberes y atribuciones de la Comisión Revisora de Cuentas: a) Examinar los libros y documentos de la Asociación por lo menos una vez cada seis meses; b) Asistir con voz a las sesiones de la Comisión Directiva cuando lo considere conveniente; c) Fiscalizar la administración de la Asociación comprobando frecuentemente el estado de la caja y la existencia de los títulos, acciones y valores de toda especie; d) Verificar el cumplimiento de las leyes, estatutos y reglamentos vigentes; e) Dictaminar sobre la memoria, inventario, balance general y cuadros de gastos y recursos presentados por la Comisión Directiva; f) Convocar a Asamblea Ordinaria cuando omitiera

hacerlo la Comisión Directiva; g) Solicitar la convocatoria a Asamblea Extraordinaria cuando lo juzgue necesario, poniendo los antecedentes que fundamenten su pedido en conocimiento de la Autoridad de Contralor cuando se negare a acceder a ello la Comisión Directiva; y h) En su caso, vigilar las operaciones de liquidación de la Asociación y el destino de los bienes sociales. La Comisión Revisora de Cuentas cuidará de ejercer sus funciones de modo que no entorpezcan la administración de la Asociación, debiendo supervisar que los actos de la Comisión Directiva no sean violatorios de la ley o del presente Estatuto. Deberán sesionar al menos una vez cada seis meses y de sus reuniones deberán labrarse actas en un libro destinado al efecto. Estará compuesta por un (1) miembro titular y un (1) miembro suplente. Si por cualquier causa quedara vacante, la Comisión Directiva deberá convocar, dentro de los quince (15) días, a Asamblea para su integración, hasta la terminación del mandato de los cesantes. Los miembros de la Comisión Revisora de Cuentas durarán en sus cargos cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

TITULO SEXTO

REFORMAS DE ESTATUTO. DISOLUCION.

ARTÍCULO 64°:

Estos estatutos no podrán reformarse sin el voto de la mayoría absoluta de los Asociados presentes en una Asamblea convocada al efecto y constituida en la forma prevista en este Estatuto. Al efecto del cómputo de los votos se atenderá a la fórmula establecida en el Artículo 49.

ARTÍCULO 65°: Esta Asociación no podrá fusionarse con otra u otras similares, sin autorización previa de la Autoridad de Aplicación en materia de agrupamientos

industriales. Obtenida la autorización se celebrará una Asamblea Extraordinaria que constituida en legal forma, deberá obtener el voto favorable de los dos tercios de los Asociados presentes. La disolución de la Asociación se producirá cuando mediare un Decreto que disuelva el agrupamiento industrial, en cuyo caso la Comisión Directiva designará uno o más liquidadores.

TITULO SÉPTIMO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ARTÍCULO 66°:

Hasta la puesta en marcha del cincuenta por ciento de las plantas industriales en las parcelas que componen el Parque Industrial, la Comisión Directiva podrá prescindir de la designación de Administrador, asumiendo las tareas que a éste le corresponden conforme el presente Estatuto.

ARTÍCULO 67°:

Quedan facultados el Presidente y/o el Secretario, para realizar las modificaciones que las autoridades competentes requieran para aprobar a este Estatuto. Los artículos precedentes se aprueban por unanimidad y se mociona que quede autorizado el Presidente y/o el Secretario para realizar las tramitaciones correspondientes ante las autoridades competentes para la obtención de la aprobación y registración correspondiente y para aceptar las observaciones que pudieran efectuarse al mismo, lo que también se aprueba por unanimidad, con lo que se da por finalizado el acto siendo las 15 horas.