

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL  
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

**Artículo 1°:** En base a las previsiones del Decreto - Ley 10.119/83 y su Decreto -  
----- Reglamentario 3.487/91 se constituye el ente consorcial denominado ÁREA  
Y PARQUE INDUSTRIAL TANDIL, integrada inicialmente por el Municipio de Tandil, y en  
forma progresiva por éste, los actuales adjudicatarios y los futuros adquirentes de las  
parcelas en que se haya subdividido el Agrupamiento, cuya integración, organización,  
finés y atribuciones quedan determinados en el presente reglamento.

**Artículo 2°:** Serán objetivos de la entidad Área y Parque Industrial Tandil:

- a) Propender a la radicación industrial en el Partido de Tandil.
- b) Evitar, mediante condiciones iniciales de venta y otras regulaciones, la compra especulativa de las parcelas del Área y Parque industrial Tandil.
- c) Radicar industrias compatibles con el entorno regional.
- d) Ejecutar las obras comunes que demande la infraestructura básica obligatoria determinada en la legislación vigente, m s aquellas otras que decidan las empresas que se radiquen.
- e) Preservar la especialización funcional del Agrupamiento impidiendo la utilización para usos no industriales o no afines a la industria en el área
- f) Propender al cumplimiento de las Leyes Nacionales, Provinciales y Ordenanzas Municipales de protección del medio ambiente y de los recursos naturales.

**Artículo 3°:** Para un mejor cumplimiento de los objetivos enunciados, se constituirán en  
----- asociados irrenunciables al ente Área y Parque Industrial Tandil, todos los  
titulares de dominio y/u ocupantes legalmente habilitados, de los predios que integren el  
Agrupamiento.

**Artículo 4°:** El Área y Parque Industrial Tandil, se encuentran dentro de la Zona Industrial  
----- del Partido de Tandil, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial  
vigente, y comprende a los Distritos Industrial 1 (I1) e Industrial 2 (I2).

**Artículo 5°:** El Municipio venderá las parcelas comprendidas en el Área y Parque  
----- Industrial Tandil, bajo las condiciones estipuladas en el presente reglamento,  
hasta participar en calidad de propietaria, con las parcelas remanentes que decida  
reservar para destinarlas a fines de promoción industrial o usos compatibles con los  
objetivos del Agrupamiento.

**Artículo 6°:** Serán áreas de propiedad privada las parcelas industriales en las que se  
----- haya dividido catastralmente el Agrupamiento, con las medidas que figuren  
en el respectivo plano de mensura aprobado. Lo serán igualmente las unificaciones o  
subdivisiones que se efectúen en el futuro sobre las fracciones originales. Las propuestas  
de nuevas subdivisiones o unificaciones de parcelas solo serán consideradas válidas a  
los fines de este reglamento cuando se realicen con autorización expresa del Municipio

de Tandil contando además con la opinión favorable de mayoría de los integrantes del sector privado del Consorcio y siempre que se encuentren razonablemente fundadas.

**Artículo 7°:** Serán considerados bienes y servicios de propiedad privada aquellos que no ----- detenten carácter compensatorio y hayan sido construidos por uno o más propietarios, para satisfacer demandas industriales específicas, cuyo uso quedar reservado por aquellos, tales como conductos exclusivos de desagües industriales en la vía pública, estacionamientos, iluminaciones complementarias, transformadores, balanzas, etc.

**Artículo 8°:** Serán consideradas áreas de uso común las parcelas sobre las que exista ----- dominio societario o municipal exclusivo y destinadas a la instalación y funcionamiento de servicios comunes del Agrupamiento.

**Artículo 9°:** Las áreas, bienes y servicios que sean de propiedad común del ----- Agrupamiento Industrial serán de indivisión forzosa, teniendo el carácter de accesorios de los dominios exclusivos y pertenecientes a la totalidad de los propietarios, no pudiendo ninguno de ellos pedir la división.

**Artículo 10°:** Serán bienes y servicios de uso común los mencionados en el Artículo 6° ----- del Decreto-Ley 10.119/83 dentro del Agrupamiento, más los que se extiendan fuera de sus límites en cumplimiento del citado artículo, tales como conductos de efluentes industriales hasta el cuerpo receptor. Serán también los que se construyan o adquieran por la decisión común de los propietarios sin que medie obligación legal expresa sino la mera voluntad societaria.

**Artículo 11°:** La propiedad de las instalaciones del Agrupamiento corresponderá al ente ----- Área y Parque Industrial Tandil o a quien determine la legislación vigente y/o los reglamentos de servicio de la prestataria.

**Artículo 12°:** Cada propietario, poseedor o tenedor precario ejercerá plenos derechos ----- sobre las áreas que ocupen legalmente y sobre sus bienes y servicios privados, siempre que no afecten las disposiciones de las leyes vigentes, las condiciones puestas al proceso de compra, las restricciones al uso que le comprendan y el presente reglamento.

**Artículo 13°:** Las hipotecas que pudieren contraer los propietarios sobre sus bienes no ----- podrán establecerse sobre las áreas, bienes y servicios comunes, ni su ejecución reclamar división de los mismos. Quienes resulten propietarios por ejecución hipotecaria tendrán las mismas obligaciones y derechos que el resto de los integrantes del Agrupamiento Industrial cualesquiera sean las cláusulas convenidas en el momento de concertación del citado derecho real.

**Artículo 14°:** Cada propietario, incluyendo al Municipio en carácter de tal, tendrá una ----- participación en el gobierno y responsabilidades del Agrupamiento igual al cociente entre la superficie de la parcela sobre la que se ejerza la propiedad sobre la suma de la totalidad de las parcelas industriales, multiplicado por mil y expresado sin

decimales. El total de la participación de los componentes será igual a mil. La determinación se realizará conforme a la tabla que se acompaña en el Anexo 1. El módulo correspondiente a cada propietario será el que corresponda a su cuota parte en la participación de los gastos de mantenimiento, equipo u otros gastos de funcionamiento, siendo a su vez la incidencia porcentual de su voto en las asambleas. La asignación de módulos resultantes del procedimiento referido estará sujeta a las modificaciones que pudieran resultar de la corrección en el cálculo de la subdivisión original, pero que de ningún modo alterar las proporciones establecidas.

**Artículo 15°:** Los propietarios estarán obligados a contribuir a las siguientes cargas ----- comunes:

1. Los gastos de funcionamiento, reparación y conservación de las áreas, bienes y servicios de uso común.
2. Los gastos de vigilancia externa, seguros y otras acciones normativas que disponga el Consorcio.
3. Los gastos de administración.

Para los gastos por uso de espacios comunes deberá atenderse al siguiente criterio:

- a) Pagarán expensas ordinarias todos aquellos titulares de parcelas que no están cumpliendo regularmente con el pago de la Tasa de Seguridad e Higiene.
- b) Para aquellas empresas que paguen la Tasa de Seguridad e Higiene, se tomará el pago de las expensas a cuenta de dicha Tasa.
- c) Por los espacios de parcelas en los que no se construya en los plazos propuestos por el solicitante, se pagará el 50% (cincuenta por ciento) más de las expensas ordinarias vigentes, que por los espacios donde se encuentre construido o en construcción al momento de la verificación dirigida a constatar esta situación, salvo en los casos en que el solicitante pueda acreditar fehacientemente, a criterio del Municipio y el Consorcio, que se trata de espacios destinados a actividades de apoyo ineludibles para llevar adelante la actividad principal.

**Artículo 16°:** Créase el Fondo para Obras de Mantenimiento del Área y Parque Industrial ----- de Tandil (FOMAPI). El FOMAPI estará destinado a sufragar las erogaciones que se originen por obras y otras actividades destinadas al mantenimiento de la infraestructura del agrupamiento industrial.

**Artículo 17°:** El mencionado fondo queda comprendido en la Partida correspondiente del ----- Cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos de la Municipalidad de Tandil cuyos recursos serán afectados exclusivamente al cumplimiento de las finalidades establecidas en la presente.

**Artículo 18°:** La referida partida especial se integrará con recursos originados en:

- a) Los importes obtenidos por el pago de expensas y del noventa por ciento (90%) de la Tasa de Seguridad e Higiene de las empresas radicadas en el Área y Parque Industrial.

b) Subsidios, subvenciones, préstamos, créditos, fideicomisos, donaciones u otras asignaciones que pudieran ser otorgadas al Municipio de Tandil con esta finalidad, por organismos públicos, privados, empresas, personas físicas u Organizaciones No Gubernamentales de orden internacional, nacional, provincial o supra municipal como Consorcios de Desarrollo Regional.

## **DE LA VENTA DE PARCELAS**

**Artículo 19°:** El objetivo principal de la creación del agrupamiento será la radicación de ----- industrias y establecimientos de servicios afines en el predio. El Municipio con acuerdo de la mayoría de los integrantes del sector privado del Consorcio determinará los valores de venta de los mismos en base al objetivo principal señalado. Los valores de venta no podrán superar, en más o en menos, un cuarenta por ciento (40%) de la tasación que sea tomada como referencia para cada caso. No será posible fijar ningún precio ni realizar ninguna venta sin el acuerdo expreso del Municipio, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 42°. A fin de evitar la consiguiente enajenación prematura o especulativa de las parcelas, las ventas se realizarán bajo los siguientes condiciones:

a) Declaración del objetivo industrial de quien resulte interesado en adquirir parcelas, en la primera transferencia. El objetivo declarado sólo podrá ser modificado por causas debidamente justificadas y verificadas, y previa autorización del Municipio de Tandil.

b) El Departamento Ejecutivo podrá reservar parcelas en el Área y Parque Industrial Tandil, siempre que el solicitante de una parcela firme una Carta de Intención en la que indicar fecha de inicio al proyecto de inversión, realizando las presentaciones ante el Municipio y los organismos de control que correspondan de acuerdo a la propuesta presentada. La Carta de Intención tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a contar desde el día de su firma, la que deberá coincidir con la fecha de otorgamiento de la tenencia precaria de la/s parcela/s. La Carta de Intención podrá ser renovada por períodos iguales al original cuando además de que el solicitante haya cumplido con los requisitos exigidos en el Decreto N° 7.219/99, el Departamento Ejecutivo considere que el avance del proyecto de planta industrial no es suficiente para justificar la firma del boleto de compraventa de la/s parcela/s de que se trate.

c) Cada adquirente de parcela en el Área y Parque Industrial Tandil quedará obligado en el instrumento de adjudicación, a integrar completamente el pago del valor establecido a la/s parcela/s en un plazo de treinta y seis (36) meses. El adquirente podrá gozar de un plazo de gracia que no exceda los seis (6) meses. Asimismo tendrá derecho a cancelar su deuda en cualquier momento previa conformidad de el Municipio de Tandil. Aceptará también las disposiciones del presente reglamento, sobre las cuales bajo ningún concepto podrá alegar ignorancia o desconocimiento. Cada transferencia posterior a la inicial, incluirá la cuota parte de los fondos de reserva si los hubiera y la obligación de saldar o transferir las deudas por obras de equipamiento que recayeran sobre la propiedad.

d) Finalización de las obras y puesta en marcha de la planta en un plazo de treinta y seis (36) meses. Este plazo será renovable a criterio del Municipio cada doce (12) meses conforme al cumplimiento del cronograma de avance de la obra propuesto por el solicitante. Estos plazos deberán contarse a partir de la fecha de otorgamiento de la tenencia precaria de la/s parcela/s al solicitante, o en su caso de la fecha de toma de posesión por la firma del Boleto de Compraventa. El Municipio, con acuerdo de la mayoría de los integrantes del sector privado del Consorcio podrá extender los plazos citados, previa solicitud del adquirente razonablemente fundada y justificación fehacientemente verificada.

e) El valor de cada parcela resultará de dos componentes a tener en cuenta: 1) La superficie respectiva y 2) Los servicios existentes en el predio. La incidencia inicial preponderante en el precio será de la superficie, y en el futuro cuando el Consorcio realice obras de infraestructura de servicios con capital propio, la proporción inicial de las componentes del precio podrá ser modificada. Atendiendo a las variaciones propias de la dinámica económica general y de la situación sujeta a variaciones de la oferta de servicios en el agrupamiento industrial, el precio de las parcelas y los porcentajes de incidencia de los componentes del mismo se fijarán oportunamente por medio de decretos del Departamento Ejecutivo municipal conforme a informes actualizados de uno o más tasadores oficiales con residencia en Tandil.

f) El adjudicatario de una parcela del Área y Parque Industrial Tandil no podrá realizar la transferencia por ningún título a terceros particulares, antes del principio de ejecución de la construcción de la planta industrial según proyecto y plano aprobados.

En esta etapa solo serán posibles:

La rescisión del boleto de compraventa, o La readquisición del dominio por El Municipio de Tandil.

El Municipio podrá exigir, cuando lo estime oportuno, que se cumpla con cualesquiera de las alternativas citadas conforme a la situación de que se trate.

En el supuesto de readquisición del dominio por el Municipio de Tandil, el particular no podrá exigir un precio superior al ochenta por ciento (80%) del valor original de adquisición, en moneda corriente, deducidos las deudas y gastos que la nueva transferencia ocasione, y sin reconocimientos de mejoras de ningún tipo

h) La planta industrial en construcción, solo podrá ser transferida con autorización expresa del Municipio de Tandil, mediando solicitud razonablemente fundada de parte interesada, y siempre que la transferencia no altere los plazos establecidos para la puesta en marcha de la misma y no signifique un cambio no autorizado del destino fijado originariamente. En la petición deberán incluirse los datos, denominación y domicilio real del propuesto adquirente. El proponente enajenante de la planta industrial antes de su puesta en marcha, deberá dar prioridad para su compra al Municipio de Tandil, la que tendrá treinta (30) días hábiles a contar desde el ingreso de la solicitud, para hacer uso de la opción.

En el caso que se autorizara la transferencia, el propuesto adquirente deberá comprometerse por escrito ante el Municipio, antes de la escrituración, a: Proseguir las

obras para la instalación de la planta industrial según proyecto y plano aprobados, dentro de los cinco (5) meses subsiguientes, y finalizarlas en el término previsto.

i) El Municipio de Tandil podrá solicitar la readquisición del dominio, sobre la/s parcela/s en las cuales no se hayan podido efectivizar los requisitos exigidos en la compra o aun habiendo iniciado los procesos industriales, permanecieran inactivas durante un período ininterrumpido de dos (2) años o alternado de tres (3) años, y en esos casos el particular no podrá exigir un precio superior al ochenta por ciento (80%) del valor original de adquisición, en moneda corriente, deducidos las deudas y gastos que la nueva transferencia ocasione, y sin reconocimientos de mejoras de ningún tipo. Cuando el adquirente no sea el Municipio Tandil, deber firmar un compromiso de reventa en remate público sin base de la/s parcela/s que se encuentren en la situaciones descritas en la primera parte de este artículo.

En todos los casos no especificados, los plazos se contarán a partir del otorgamiento de la tenencia precaria o en su caso de la toma de posesión de la parcela.

Las disposiciones del presente artículo serán de aplicación en lo pertinente para la constitución de derechos reales sobre las parcelas industriales.

Todos los requisitos y condiciones precedentes deberán hacerse constar en los instrumentos translativos de dominio o de constitución de derechos reales y contratos respectivos, así como la expresa aceptación de los adjudicatarios del reglamento interno del Área y Parque Industrial Tandil.

**Artículo 20°:** El Municipio estará facultado para evaluar e impulsar alternativas de ----- solución no enunciadas expresamente en este reglamento, que respondan a circunstancias particulares del caso, cuando están razonablemente fundadas y siempre que tiendan al cumplimiento de la finalidad primordial de esta normativa, constituida por la buena marcha del Área y Parque Industrial Tandil y de las actividades que allí se desarrollan.

**Artículo 21°:** Si el titular no cumpliera los condicionamientos de la venta, se hará pasible ----- de:

Juicio de apremio para la recuperación municipal de las sumas impagas.

Multas de hasta cien (100) sueldos básicos del agente municipal ingresante, escalafón administrativo, por mes de demora en el inicio de la actividad industrial prevista.

Actualización del precio de venta original, de hasta cien (100) veces la suma convenida o pactada originalmente

Todas las otras sanciones que pudieran recaer en el futuro sobre incumplimiento de condiciones de venta serán establecidas por Ordenanza Municipal.

**Artículo 22°:** Crease el Fondo para Obras de Infraestructura del Área y Parque Industrial ----- de Tandil (FOIPI). El FOIPI estar destinado a sufragar las erogaciones que se originen por obras y otras actividades destinadas a mejorar la infraestructura del agrupamiento industrial.

**Artículo 23°**: El mencionado fondo queda comprendido en la Partida correspondiente del ----- Cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos del Municipio de Tandil cuyos recursos serán afectados exclusivamente al cumplimiento de las finalidades establecidas en la presente.

**Artículo 24°**: La referida partida especial se integrará con recursos originados en:

- 1) Los importes obtenidos por el pago total del precio de las parcelas adquiridas en el Área y Parque Industrial.
- 2) Subsidios, subvenciones, préstamos, créditos, fideicomisos, donaciones u otras asignaciones que pudieran ser otorgadas al Municipio de Tandil con esta finalidad, por organismos públicos, privados, empresas, personas físicas u Organizaciones No Gubernamentales de orden internacional, nacional, provincial o supra municipal como Consorcios de Desarrollo Regional.
- 3) Las devoluciones provenientes de los pagos del precio en cuotas de las parcelas del Área y Parque Industrial.

### **DEL FUNCIONAMIENTO DEL ENTE A y PIT**

**Artículo 25°**: Serán órganos de Representación y Administración:

La Asamblea de Propietarios.  
El Consejo de Administración.  
El Administrador.

**Artículo 26°**: La Asamblea de Propietarios será el órgano de máxima autoridad del ----- Agrupamiento Industrial. Sus decisiones tendrán carácter soberano y serán de cumplimiento obligatorio a todos y cada uno de los integrantes del mismo.

**Artículo 27°**: 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, ser notificada en forma fehaciente por la Comisión Directiva con una anticipación no menor de 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 grupo 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 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 establecer la Asamblea.

6) Quórum: El quórum necesario para sesionar se establece en quinientos uno (501) según las determinaciones del artículo 14°. Si transcurrida una (1) hora del llamado a Asamblea no estuviera reunida la cantidad de asociados que represente el quórum establecido, se sesionará con los que hubiere y siempre que se encuentre presente el representante del Municipio mientras éste detente hasta trescientos (300) módulos. Ser obligación ineludible para el Municipio enviar siempre un representante a este tipo de reuniones.

7) Cómputo de votos: Cualquiera sea la clase de asunto sometido a consideración de los titulares de los predios, ser sometido a votación, debiendo obtenerse para su aprobación la mayoría exigida en este reglamento. Cada propietario o su representante tendrá un voto equivalente a la cantidad de módulos de representación de su establecimiento.

8) Mayorías necesarias:

a) Unanimidad: Se requiere el voto unánime de la Asamblea para resolver la disolución del Agrupamiento Industrial.

b) Mayoría de dos tercios: Se requieren los votos de los dos tercios de los módulos presentes para resolver los siguientes asuntos:

b-1) Realización de innovaciones, mejoras, compras o contrataciones, que se juzgen necesarias para una mejor prestación del Área y Parque Industrial y representen contribuciones económicas obligatorias a los asociados.

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

b-3) Reforma del presente reglamento.

b-4) Supresión o incorporación de servicios comunes.

b-5) Ampliación de la superficie original del Área y Parque Industrial.

b-6) Nombramiento o remoción del Administrador.

b-7) Reconsideración de resoluciones adoptadas por otras Asambleas, siendo necesario un mínimo de módulos superior a aquella que resolvió el asunto.

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

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

9) Representación: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual ser suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada. En el caso de establecimientos ya instalados podrá presentarse una designación en papel membretado de la empresa rubricada por firma autorizada.

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 28°:** El Consejo de Administración será el encargado de vigilar el cumplimiento ----- de las resoluciones de las Asambleas, ejercer ante terceros la representación societaria del Área y Parque Industrial Tandil y proceder en base a las atribuciones delegadas en el presente reglamento. Estará constituido exclusivamente por propietarios o sus representantes y representantes del Municipio, en su carácter de propietario original de las parcelas industriales o de las parcelas residuales que se reserva o no haya aún enajenado.

**Artículo 29°:** El Consejo de Administración será designado y removido por la Asamblea ----- de propietarios. Su Comisión Directiva se conformará con seis (6) miembros titulares y dos (2) suplentes, elegidos entre los propietarios o sus representantes. Siempre deber haber al menos un (1) representante del Municipio entre los miembros titulares en los cargos que ostentan la representación legal del Agrupamiento. La designación del Consejo de Administración se efectuará mediante votación directa y por moción separada por cada cargo a cubrir. Los miembros 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 m s 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 validamente con m s de la mitad de sus titulares. El Consejo tendrá 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. Actuarán también como vocales, con voz pero sin voto, un (1) representante de la Asociación para la Pequeña y Mediana Empresa de Tandil (APYMET) y un (1) representante de la Cámara Empresaria de Tandil (CET). En caso de empate en asuntos sometidos a votación la Presidencia tendrá doble voto.

Serán deberes y atribuciones de la Comisión Directiva:

- 1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas de Consorcistas.
- 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 Área y Parque Industrial 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 invitaciones 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 consorcistas.
- 8) Disponer la contratación de seguros sobre las partes comunes.
- 9) Representar al Área y Parque Industrial Tandil ante entidades oficiales o particulares en cualquier cuestión o asunto que se vincule con los intereses del Área y Parque Industrial Tandil.

- 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 concesión 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 consorcistas.
- 15) Fijar las retribuciones del Administrador y del personal del Área y Parque Industrial.
- 16) Designar y despedir al personal afectado a tareas comunes del Área y Parque Industrial, 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) A las reuniones de la Comisión Directiva podrán concurrir los propietarios o quienes detenten su representación, quienes tendrán voz pero no voto, ni conformarán quórum.
- 21) Afectar las sumas recaudadas provenientes de parcelas ubicadas en el Área Industrial sólo a obras a ejecutar en ese mismo Área.

Artículo 30°: El Consejo de Administración podrá proponer 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 un funcionario municipal, 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 Agrupamiento Industrial que obre en su poder.

Serán obligaciones del Administrador:

1. Concurrir a todas las reuniones del Consejo de Administración.
2. Remitir a el Municipio y a los propietarios, con diez (10) días de anticipación a la realización de las Asambleas Ordinarias, la documentación correspondiente al ejercicio vencido.
3. Efectuar las citaciones para las Asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias, de manera fehaciente y dentro de los plazos establecidos.
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. Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal contratado de las órdenes que se impartan.
8. Atender todas las cuestiones delegadas por el Consejo de Administración

**Artículo 31°:** La representación legal y uso de firmas serán ejercidas en forma conjunta ----- por el Presidente y el Secretario o por quienes lo suceden legalmente en el ejercicio. Quienes detenten la representación del Área y Parque Industrial Tandil podrá delegar en el Administrador el uso de firma para aquellas tareas administrativas normativas en las que se lo habilite expresamente.

**Artículo 32°:** En caso de usufructo, anticresis, locación, comodato o cualquier otra clase ----- de acto, derecho o convención que confiera posesión o tenencia de uso y goce sobre la correspondiente unidad, que no sea a título de dueño, no tendrá intervención en el Área y Parque Industrial Tandil los titulares de estos derechos, permaneciendo el nudo propietario con la plenitud de responsabilidades y obligaciones para con la entidad, y en el ejercicio de todos los derechos, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros.

**Artículo 33°:** Serán de aplicación en el área del Agrupamiento Industrial las restricciones ----- al uso del suelo que recaigan sobre la zona de acuerdo a las disposiciones de ordenamiento urbano que se encuentren vigentes. Solamente se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, destinada al encargado del establecimiento fabril. Las referidas disposiciones no podrán aplicarse en forma retroactiva a propietarios y ocupantes por cualquier título de parcelas en el Agrupamiento, cuya situación fuera preexistente al momento de la entrada en vigencia de las mismas.

**Artículo 34°:** Las partes de uso común pasibles de siniestro podrán asegurarse contra los ----- riesgos propios de su estructura física, de modo de protegerla contra siniestros que pudieran afectar al patrimonio del Área y Parque Industrial Tandil, siendo de competencia del Consejo de Administración la contratación del seguro.

**Artículo 35°:** Los asociados que no efectúen sus pagos en fecha serán deudores del ----- Consejo de Administración. Pasados noventa (90) días corridos de la liquidación, podrán ser demandados judicialmente para satisfacer su deuda.

**Artículo 36°:** Los asociados estarán 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 artículo 14° y su correspondiente anexo del presente reglamento.

**Artículo 37°:** En caso de mora en los pagos, se aplicará un interés igual a la tasa activa ----- del Banco de la Nación vigente en ese momento, incrementada en un treinta por ciento (30%).

**Artículo 38°:** Para la atención de erogaciones imprevistas, tales como indemnizaciones, ----- despidos, u otros gastos fortuitos, deber constituirse un fondo de reserva conformado por una contribución ajena a la ordinaria. Sobre el particular resolver anualmente la Asamblea Ordinaria, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y su forma de pago. El fondo de reserva quedar depositado en poder del Consejo de Administración, quien podrá hacer uso del mismo, pudiendo utilizarse para compensar las deudas comunes, debiendo rendir cuentas en oportunidad de celebrarse las Asambleas Generales Ordinarias.

**Artículo 39°:** Cada asociado 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 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 deber n efectuar su correspondiente mantenimiento, pudiendo el Consejo de Administración efectuarlo con cargo a su propietario, poseedor o tenedor precario.

**Artículo 40°:** Cada propietario se obliga a efectuar de inmediato en su establecimiento ----- las reparaciones cuya omisión pudiera representar daños o inconvenientes a las áreas, bienes y servicios comunes del Agrupamiento Industrial, 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 deber someterse a la aprobación del Consejo de Administración. Cada vez que sea necesario efectuar trabajos de carácter común en una parcela, el propietario permitir el ingreso de las personas encargadas de proyectar, fiscalizar o ejecutar los mismos.

**Artículo 41°:** El hecho de ser propietario, poseedor o tenedor precario de parcelas del ----- Área y Parque Industrial Tandil 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 Departamento Judicial de Azul con asiento en Tandil 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 esta Ordenanza, sus ocupantes deber n adecuarse a los términos de la presente, salvo en los casos de excepción expresamente previstos en el artículo 33°.

**Artículo 42°:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a confeccionar los instrumentos ----- legales que resulten necesarios para permitir una ordenada regulación del proceso que finalice, de forma directa, en la venta y transmisión de cada parcela. Las Cartas de Intención, los Boletos de Compraventa y las Escrituras que oportunamente se confeccionen durante el proceso de adquisición y transmisión de dominio sobre las parcelas del Área y Parque Industrial Tandil y que se firmen por el Departamento Ejecutivo lo ser n ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante. Asimismo la Secretaría de Desarrollo Local y la Secretaría de Obras Públicas o los organismos que en el futuro las reemplacen tendrán la obligación de informar, en los temas de sus competencias, bimestralmente o cuando el Honorable Concejo Deliberante así lo

requiera, acerca de la marcha y grado de avance de los proyectos a radicarse en el agrupamiento industrial.

**Artículo 43°:** Los proyectos y planos que presenten los interesados y las solicitudes ----- referidas en distintos supuestos de este reglamento, serán remitidos a la Dirección de Desarrollo de Parques y Sectores Industriales del Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires o la que en el futuro las sustituya, para que tome la intervención que le incumba según el régimen legal de Parques y Sectores Industriales o emita su opinión en caso de consulta.

**Artículo 44°:** A los efectos de una más completa y sistemática interpretación de este ----- reglamento y de la normativa vigente relativa a la actividad industrial se considerarán de aplicación supletoria las Leyes Provinciales N° 10.547 y N° 11.459 y sus respectivos decretos reglamentarios.

**Artículo 45°:** La Autoridad de Aplicación municipal en lo atinente a las cuestiones ----- comprendidas en la presente Ordenanza, será ejercida por la Secretaría de Desarrollo Local y por la Secretaría de Obras Públicas o los organismos que en el futuro las reemplacen. Dichas dependencias tendrán a su cargo las certificaciones e informes que resulten necesarios para la buena marcha del Área y Parque Industrial Tandil.

**Artículo 46°:** Establécese como cláusula temporaria que, mientras se regularice la ----- situación vinculada al aspecto dominial de parcelas no escrituradas a favor de sus poseedores, y hasta que se hayan escriturado esas parcelas, el Municipio asumirá la totalidad de la representación de las mismas en el Consorcio mediante la integración de una Comisión Provisoria designada a ese efecto por el señor Intendente Municipal.

**Artículo 47°:** Derógase la Ordenanza 9077.

**Artículo 48°:** Regístrese, dése al Libro de Actas y comuníquese al Departamento ----- Ejecutivo.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL A LOS DOCE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL SEIS.-

Registrada bajo el N°10268.-

Asunto N° 479/06

Exp. 2121/06

## ANEXO 1

N°	DENOMINACION CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	MódULOS CIRC	Sección FR.	PARCELA
1	X C I	11	2200,00		6
2	X C I	10	2423,65		6
3	X C I	12	2360,30		6

4	X	C	I	2	11420,66	29
5	X	C	I	3	10214,70	26
6	X	C	I	4	6116,43	15
7	X	C	I	5	6109,12	15
8	X	C	II	1a	3609,30	9
9	X	C	II	1b	2842,80	7
10	X	C	II	2	7320,60	19
11	X	C	II	3	6687,80	17
12	X	C	II	4	6015,00	15
13	X	C	II	5	4082,85	10
14	X	C	II	6	4843,05	12
15	X	C	II	7	2538,68	6
16	X	C	II	8	5428,00	14
17	X	C	II	9	5676,00	14
18	X	C	II	10	5676,00	14
19	X	C	II	11	5676,00	14
20	X	C	II	12	5676,00	14
21	X	C	II	13	6617,50	17
22	X	C	II	14	9519,00	24
23	X	C	III	0	2964,41	7
24	X	C	IV	1	17268,00	44
25	X	C	IV	2a	3200,00	8
26	X	C	IV	3	2395,60	6
27	X	C	IV	4	2400,00	6
28	X	C	IV	5	4000,00	10
29	X	C	IV	6	4000,00	10
30	X	C	IV	7	4000,00	10
31	X	C	IV	8	7684,38	19
32	X	C	V	1	3495,50	9
33	X	C	V	2	6000,00	15
34	X	C	V	3	6000,00	15
35	X	C	V	4	6000,00	15
36	X	C	V	5	6000,00	15
37	X	C	V	6	6000,00	15
38	X	C	V	7	4428,76	11
39	X	C	V	8	4436,00	11
40	X	C	V	9	4393,25	11
41	X	C	V	10	4300,76	11
42	X	C	V	11	6000,00	15
43	X	C	V	12	6000,00	15
44	X	C	V	13	6000,00	15
45	X	C	V	14	6000,00	15
46	X	C	V	15	6000,00	15
47	X	C	V	16	6995,50	18
48	X	C	V	17	3500,00	9
49	X			1100 ez	6991,00	18
50	X			1100 ga	3851,50	10

51	X	1100 gb	3641,60	9
52	X	1100 gc	6155,00	16
53	X	1100 fb	8080,89	20
54	X	1100 fc	6630,00	17
55	X	1100 fd	22100,00	56
56	X	1100 fe	6630,00	17
57	X	1100 fg	6630,00	17
58	X	1100 fh	6630,00	17
59	X	1100 fk	8056,56	20
60	X	1100 fm	21542,97	54
61	X	1100 fn	6020,00	15
62	X	1100 fp	6142,50	16
63	X	1100 fr	7691,70	19
64	X	1100 fs	6122,21	15

---

395.431,53 1000