



644



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CATALOGADO

ASPECTOS REFERENTES A LA CREACION DEL ENTE ADMINISTRADOR

DEL PARQUE INDUSTRIAL NEUQUEN

I. CONSIDERACIONES GENERALES:

La peculiar estructura de los parques industriales, en los que se encuentran partes privadas, constituidas por los predios donde se encuentran las empresas y sus instalaciones; y partes, instalaciones y servicios comunes a todas las empresas, ha sido motivo determinante para que se haya decidido que el ente administrador del Parque Industrial Neuquén se constituya bajo la forma de Consorcio.

Se ha tenido en cuenta especialmente a los Consorcios de Propiedad Horizontal donde también hay partes comunes y privadas, si bien no puede hacerse una equivalencia de situaciones como obviamente puede deducirse.

El ente administrador del Parque Industrial Neuquén encuadra genéricamente en la figura de Consorcio Administrativo.

Marienhoff define al consorcio administrativo como: "La unión de personas jurídicas públicas entre sí, o de ellas con personas particulares entre sí, para la gestión o defensa de un interés común a ellas que tenga carácter de interés general" (Tratado de Derecho Administrativo Tº I, pag. 435).

Es evidente como se corresponden esta definición y la figura del Consorcio del Parque Industrial Neuquén. Debe destacarse que el fin a cumplir por este Consorcio es de "interés general", pues su funcionamiento no sólo beneficia a sus socios, sino que la correcta administración del Parque Industrial permitiría que sus industrias funcionen eficientemente, constituyendo un importante factor para el desarrollo de la Provincia.

Debido a los fines del Consorcio, y considerando los contro

F. 331.7
X. 245
NEUQUEN



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/2.

les y supervisión que sobre él ejerce el estado provincial a través del Administrador General y del COPADE (según veremos más adelante), podemos caracterizarlo como un ente público aunque no reviste el carácter de estatal, puesto que los aportes económicos necesarios para su funcionamiento son efectuados exclusivamente por sus socios, siendo su patrimonio no estatal.

Al no existir legislación provincial sobre Parques Industriales que obligue a la consorciación de las personas físicas o jurídicas propietarias de las empresas asentadas en el parque, tal obligatoriedad deberá concretarse por ley, tal cual surge del proyecto anexo. También se hace indispensable que toda deuda motivada en la falta de pago de expensas comunes sea cobrada en los plazos mas breves posible. Por ello se prevé, en el proyecto de ley, otorgarle a las boletas de liquidación de deudas por expensas comunes el carácter de títulos ejecutivos. De esta forma se logrará, por el acelerado trámite del juicio ejecutivo, hacer posible el rápido cobro judicial de las deudas y evitar que su falta de pago entorpezca o frene el funcionamiento del Consorcio.

II. ANALISIS DE ALGUNOS CARACTERES DEL CONSORCIO

La función del Consorcio es administrar los bienes de uso común y prestar los servicios destinados a satisfacer las necesidades colectivas. Incluso puede el ente adquirir inmuebles e instalaciones destinadas al uso común, pero como estas operaciones se apartan de la mera administración y comprometen al Consorcio aumentándose las cargas comunes se ha previsto que requerirán la aprobación de los 2/3 de las mayorías societarias.

El Administrador General será nombrado por el COPADE, pero la Asamblea de Socios tendrá facultades para pedir su remoción e incluso de provocarla si este criterio es aprobado por los 2/3 de los



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/3.

votos de los socios.

La Asamblea fija la remuneración de los integrantes del Consejo de Administración.

La determinación de los índices para el porcentaje de aportes a efectuar al Consorcio, se hace teniendo en cuenta los consumos anuales de cada empresa de gas, electricidad, y las inversiones efectuadas en ella. Se aplica este criterio pues se parte de la base que tales índices son lo suficientemente representativos de la envergadura industrial de cada empresa, siendo por lo tanto lógico que aporten a los gastos comunes de acuerdo a sus intereses.

Aplicando el mismo criterio se establece que el voto de cada socio valdrá tanto como cuanto represente el porcentual que le corresponda de aporte.

El Consejo de Administración además de cumplir las funciones que suele tener este tipo de organismos ejercerá una supervisión interna en el Parque destinada a que las empresas cumplan con todas las disposiciones legales y contractuales, con la obligación de comunicarle al COPADE cualquier infracción que se produzca.

El Consorcio sólo podrá disolverse por ley y hasta que no estén adjudicados el 50% de las parcelas industriales el COPADE nombrará un delegado interventor que tendrá las funciones del Consejo de Administración. La intención de esta disposición es lograr que el Consorcio se ponga en funcionamiento cuando una adecuada cantidad de empresas radicadas justifique que esto se produzca.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROYECTO DE LEY

Artículo 1: Créase el Consorcio del Parque Industrial de Neuquén y apruébase el estatuto del ente, anexo a la presente ley.

Artículo 2: Cada una de las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas radicadas en el Parque Industrial Neuquén deberán necesariamente formar parte del Consorcio, revistiendo el carácter de socios de éste.

Artículo 3: Las boletas de liquidación de deuda por expensas comunes, expedidas por el Administrador y refrendadas por el Tesorero del Consorcio tendrán el carácter de títulos ejecutivos.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CONSORCIO DEL
PARQUE INDUSTRIAL NEUQUEN

ESTATUTO

TITULO I

Constitución, domicilio, duración y objeto

Artículo 1: Constitúyese el Consorcio del Parque Industrial Neuquén que se registrá por el presente estatuto, pudiendo denominarse también Consorcio del P.I.N.

Artículo 2: El Consorcio tendrá su domicilio legal en y su duración será ilimitada.

Artículo 3: El Consorcio del P.I.N. tendrá por objeto:

- a) Administrar los bienes de uso común y prestar los servicios destinados a satisfacer las necesidades colectivas de las empresas integrantes del P.I.N.
- b) Mantener en buen estado de conservación los bienes de uso común.
- c) Introducir las mejoras convenientes para mejor aprovechamiento de los servicios y bienes de uso común.
- d) Adquirir o construir inmuebles e instalaciones destinadas a la satisfacción de necesidades colectivas.

Artículo 4: El Consejo de Administración dictará los reglamentos internos destinados al cumplimiento de los fines del Consorcio.

Artículo 5: El Consorcio del P.I.N. podrá celebrar convenios y contratos con entidades oficiales y privadas y con particulares, y realizar todos



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/2.

los actos jurídicos necesarios y convenientes para el cumplimiento de sus fines.

TITULO II

De la integración del Consorcio

Artículo 6: Son integrantes del Consorcio:

- a) El COPADE por medio de su representante que revestirá el carácter de Administrador del Consorcio del P.I.N.
- b) Cada una de las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas radicadas en el P.I.N., que revestirán el carácter de socios del Consorcio.

Artículo 7: Son obligaciones de los socios:

- a) Contribuir el pago de las expensas comunes destinadas a cumplir con el objeto fijado por el artículo 3 del presente estatuto.
- b) Cumplir con las disposiciones del presente estatuto, reglamentos y resoluciones que en su consecuencia se dicten, y los compromisos que contraigan con el Consorcio.
- c) Acatar las resoluciones de los órganos sociales.

Artículo 8: Son derechos de las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas radicadas en el P.I.N.

- a) Utilizar los servicios y bienes del Consorcio en las condiciones estatutarias y reglamentarias.
- b) Participar en las Asambleas con voz y voto.
- c) Proponer al Consejo de Administración y a la Asamblea las iniciativas que crean convenientes al interés social.
- d) Aspirar por sí o por medio de sus representantes el desempeño de los



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

13.

cargos de administración y fiscalización previstos por este estatuto.

- e) Solicitar al Síndico información sobre la constancia de los libros del Consorcio.

TITULO III

De la determinación de porcentajes a pagar por los socios

Artículo 9: La parte proporcional que deberá pagar cada socio se determinará a partir del porcentual que surja de la combinación de los siguientes índices:

- a) consumo de energía eléctrica de la empresa;
- b) consumo de gas de la empresa;
- c) inversiones efectuadas en la empresa.

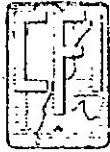
El Cálculo de estos índices se hará por año vencido y serán aplicados al ejercicio siguiente.

Artículo 10: Cuando se tratara de un nuevo socio cuya planta industrial haya comenzado a operar recientemente, los índices de consumo de energía eléctrica y gas que se le computen durante el primer ejercicio, serán los índices promedio de consumo de las empresas integrantes del P.I.N.

TITULO IV

De la determinación del monto a pagar por los socios

Artículo 11: A los efectos de la determinación del monto con que cada socio



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/4.

deberá contribuir al pago de las expensas por cargas comunes, se procederá de la siguiente forma: El Consejo de Administración someterá anualmente a la Asamblea General Ordinaria el plan anual de gastos e inversiones en el que constará el cálculo del monto que presumiblemente insuminarán las cargas comunes en el ejercicio venidero, así como también el cálculo de un fondo de reserva para la atención de gastos extraordinarios, especiales o imprevisibles.

Aprobado dicho plan el monto que de él surja, se dividirá en doce cuotas obligándose cada socio a pagar por adelantado, del 1 al 10 de cada mes, la suma que resulte de calcular el porcentual que surja de la aplicación del artículo 9.

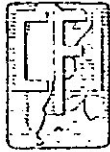
Artículo 12: El socio que no cumpliera con el pago de las cuotas mensuales del plan de gastos e inversiones, en el plazo establecido en el artículo anterior, abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que este se efectivice, una multa del 3% mensual de la deuda.

Artículo 13: El Administrador será el encargado de liquidar y cobrar las multas del artículo anterior así como también todos los gastos que a efectos de la cobranza se hayan producido.

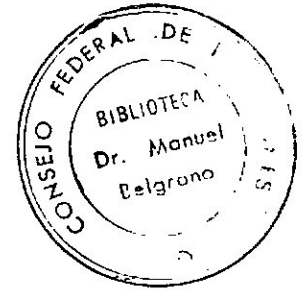
TITULO V

Contabilidad y ejercicio financiero.

Artículo 14: Cada ejercicio financiero durará un año, debiendo la Asamblea fijar la fecha de iniciación y vencimiento del mismo. La memoria, el balance anual y la cuenta de ganancias y pérdidas se confeccionará de acuerdo a lo establecido por el decreto ley nacional N°19550/72 respecto de sociedades anónimas.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



/5.

TITULO VI

De las Asambleas

Artículo 15: Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. La Asamblea Ordinaria deberá realizarse dentro del mes de la fecha del cierre del ejercicio vencido, para considerar los documentos mencionados en el artículo 14 de este estatuto, y elegir consejeros y síndicos, sin perjuicio de los asuntos incluidos en el orden del día.

Artículo 16: Las Asambleas Extraordinarias tendrán lugar toda vez que soliciten su convocatoria fundadamente:

- a) El Consejo de Administración por voto de tres de sus miembros;
- b) El administrador General;
- c) La Sindicatura;
- d) Los socios, cuando así lo soliciten el 20% de los mismos.

Artículo 17: El Consejo de Administración deberá convocar a Asamblea Extraordinaria en los supuestos del artículo anterior dentro de los quince días de recibido el pedido. El Consejo de Administración podrá denegar el pedido incorporando los asuntos que lo motivan al Orden del Día de la Asamblea Ordinaria, cuando esta se realice dentro de los cuarenta y cinco días de la fecha de presentación del pedido.

Artículo 18: Las Asambleas, tanto Ordinarias como Extraordinarias serán convocadas con diez días de anticipación por los menos, a la fecha de su realización. La convocatoria incluirá:

- a) Orden del día a considerar;
- b) fecha, hora y lugar de realización;
- c) carácter de la Asamblea.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/6.

Artículo 19: Toda documentación será puesta a la vista y disposición de los socios en el lugar que se realizará la reunión.

Artículo 20: Los socios serán citados por escrito a la Asamblea haciéndoles saber la convocatoria, el Orden del Día pertinente y el lugar donde se realizará la reunión.

Artículo 21: Las Asambleas se realizarán válidamente, sea cual fuere el número de asistentes, una hora después de la fijada en la convocatoria, si antes no se hubiese reunido la mitad más uno de los miembros.

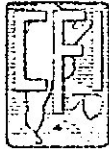
Artículo 22: Será nula toda decisión sobre puntos no incluidos en el Orden del Día, salvo que su agregación hubiese sido votada favorablemente por los tres cuartos de los miembros presentes.

Artículo 23: Todos los socios del Consorcio tienen derecho a participar con voz y voto por sí, o por medio de sus representantes, en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

Artículo 24: Antes de tomar parte en las deliberaciones, los socios deberán acreditar su identidad o representación de acuerdo a las normas que dicte el Consejo de Administración y firmar el libro de asistencia.

Artículo 25: Las resoluciones de las Asambleas, y la síntesis de las deliberaciones que las precedan serán transcritas en el libro de actas, debiendo las actas ser firmadas por el Presidente, Secretario y dos socios o sus representantes, designados por la Asamblea. Cualquier miembro podrá solicitar a su costa, copia del Acta.

Artículo 26: Una vez constituida la Asamblea debe considerar todos los puntos incluidos en el Orden del Día, sin perjuicio de pasar a cuarto in



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/7.

termedio una o más veces dentro de un plazo de diez días, especificando en cada caso, día, hora y lugar de reanudación. Se confeccionará acta de cada reunión.

Artículo 27: Es de competencia exclusiva de la Asamblea, siempre que el asunto figure en el Orden del Día, resolver sobre:

- a) La aprobación de la Memoria, el Balance Anual, y Estado de Resultados previo informe de la Sindicatura.
- b) La aprobación del Plan Anual de Gastos e Inversiones.
- c) Elección de Consejeros para integrar el Consejo de Administración, representado a los socios del Consorcio.
- d) Solicitar al COPADE la remoción del Administrador General.

Artículo 28: El pedido de remoción del Administrador General nombrado por el COPADE, en caso de ser votada por mayoría de dos tercios de los socios, obliga al organismo a la remoción de dicho funcionario.

TITULO VII

Del voto y mayorías necesarias

Artículo 29: El voto de cada socio valdrá tanto como cuanto represente el porcentual que le corresponde, según surja del cálculo que establece el artículo N°9 de este estatuto.

Artículo 30: Para adquirir o construir inmuebles e instalaciones destinadas a la satisfacción de las necesidades colectivas se requiere la autorización expresa de los dos tercios de los socios del Consorcio.

Artículo 31: Para resolver todos aquellos asuntos que no requieran las ma



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/8.

yorías especiales establecidas en el cuerpo del presente estatuto se requerirá el voto de las simples mayorías de los socios presentes en las Asambleas.

TITULO VIII

De la Administración y representación

Artículo 32: La Administración del Consorcio estará a cargo de un Consejo de Administración constituido por tres Consejeros elegidos por la Asamblea y un Administrador General nombrado por el COPADE.

Artículo 33: La remuneración de los integrantes del Consejo de Administración será fijada por la Asamblea.

Artículo 34: El Administrador General será nombrado por el COPADE y durará en sus funciones cuatro años, pudiendo renovarse su designación por igual período.

Artículo 35: Los integrantes del Consejo de Administración deberán tener título profesional o conocimientos especiales vinculados al cumplimiento de sus funciones. Para ser integrante del Consejo de Administración se requiere:

- a) ser argentino, nativo o naturalizado;
- b) no tener deudas con el Consorcio.

Artículo 36: No podrán ser integrantes del Consejo de Administración:

- a) los fallidos por quiebra culpable o fraudulenta hasta diez años después de su rehabilitación;
- b) los fallidos por quiebra casual, los concursados hasta cinco años des-



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/9.

- pués de su rehabilitación;
- c) los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondo, delitos contra la fe pública, hasta diez años después de cumplir condena;
 - d) los condenados con accesoria de inhabilitación de ejercer cargos públicos, hasta diez años después de cumplir condena;
 - e) los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades hasta diez años después de cumplir condena;
 - f) los directores o administradores de sociedades cuya conducta se calificare de culpable o fraudulenta, hasta diez años después de su rehabilitación.

Artículo 37: Los consejeros elegidos por la Asamblea durarán en sus funciones dos años, pudiendo ser reelectos.

Artículo 38: Los integrantes del Consejo de Administración se abstendrán de realizar operaciones en las cuales tuvieren un interés contrario al del Consorcio. Tampoco podrán efectuar operaciones por cuenta propia o de terceros en competencia con el Consorcio.

TITULO IX

Deberes y atribuciones del Consejo de Administración

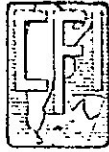
- Artículo 39: Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:
- a) Atender la marcha del Consorcio, cumplir el estatuto y los reglamentos sociales, sus propias decisiones y las resoluciones de la Asamblea;
 - b) Determinar y establecer los servicios de administración y el presupuesto de gastos correspondientes;
 - c) Dictar los reglamentos internos que sean necesarios para el mejor cum-



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/10.

- plimiento de los fines del Consorcio;
- d) Solicitar préstamos a los bancos oficiales, mixtos o privados, o a cualquier otra institución de crédito;
 - e) adquirir, enajenar, gravar, locar y en general, celebrar toda clase de actos jurídicos sobre bienes muebles;
 - f) Iniciar y sostener juicios de cualquier naturaleza, incluso querellas, abandonarlos o extinguirlos por transacción, apelar, pedir convocatoria y en general, deducir todos los recursos previstos por las normas procesales, nombrar procuradores o representantes especiales; celebrar transacciones extrajudiciales. Someter controversias a juicio arbitral o de amigables compositores; y en síntesis, realizar todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos e intereses del Consorcio;
 - g) Delegar en el Administrador General o en Comités o Gerencias sectoriales el cumplimiento de disposiciones que, a su juicio requieran ese procedimiento para su más rápida y eficaz ejecución;
 - h) Otorgar al Administrador General, otros empleados o terceros, los poderes que juzgue necesarios para la mejor administración, siempre que éstos no importen delegación de facultades inherentes al Consejo; dichos poderes subsistirán en todas sus fuerzas aunque el Consejo haya sido renovado o modificado mientras no sean revocados por el cuerpo;
 - i) Convocar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y asistir a ellas; proponer o someter a su consideración todo lo que sea necesario u oportuno;
 - j) Redactar la memoria anual que acompañará al inventario, el plan anual de gastos e inversiones, el balance y la cuenta de pérdidas, y excedentes correspondientes al ejercicio social, documentos que, con el informe del Síndico, deberá presentar a consideración de la Asamblea;
 - k) Resolver sobre todo lo concerniente al Consorcio no previsto en el estatuto, salvo aquello que esté reservado a la competencia de la Asamblea;
 - l) Nombrar, promover, suspender y remover al personal necesario para el adecuado funcionamiento del Consorcio;



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/11.

- m) Constituir comités sectoriales y/o de asesoramiento;
- n) Verificar el cumplimiento por parte de los socios de las normas legales y contractuales que hacen al funcionamiento del Parque Industrial. Deberá informar al COPADE sobre cualquier infracción o incumplimiento que al respecto se produzcan.

Artículo 40: El Administrador General es el representante legal del Consorcio en todos sus actos.

Artículo 41: Son deberes y atribuciones del Administrador General:

- a) Vigilar el fiel cumplimiento del estatuto, de los reglamentos, de las resoluciones del Consejo de Administración y de la Asamblea;
- b) Disponer la citación y presidir las reuniones de los órganos sociales precedentemente mencionados;
- c) Resolver interinamente los asuntos de carácter urgente, dando cuenta al Consejo en la primera sesión que celebre;
- d) Firmar con el Secretario y el Tesorero los documentos previamente autorizados por el Consejo que importen obligación de pago;
- e) Firmar con el Secretario las escrituras públicas que sean consecuencia de operaciones previamente autorizadas;
- f) Firmar con el Secretario y el Tesorero las memorias y los balances;
- g) Otorgar con el Secretario los poderes autorizados por el Consejo de Administración.

Artículo 41:

TITULO X

Del Patrimonio

Artículo 41: El patrimonio del Consorcio estará constituido:

- a) por el aporte de las cuotas que establece el artículo 11 del presente



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/12.

estatuto;

- b) por las donaciones y legados que reciba;
- c) por los bienes que posea al momento de su constitución o que adquiera con posterioridad.

TITULO XI

De la fiscalización y control de gestión

Artículo 43: La fiscalización del Consorcio se efectuará:

- a) por medio del Administrador General quien, de acuerdo al artículo 145 de la Constitución Provincial y los artículos 105 inc b, 107 y 108 de la Ley de Contabilidad, presentará la rendición de cuentas de su actuación;
- b) por un síndico, quien será elegido por la Asamblea y que tendrá los derechos, deberes y responsabilidades que establece el D.Ley 19550/72.

Artículo 44: El Control de gestión será realizado por el COPADE.

TITULO XII

De la disolución y liquidación

Artículo 45: El Consorcio del P.I.N. sólo podrá disolverse por ley, la que fijará el trámite de liquidación.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

/13.

TITULO XIII

Disposiciones transitorias

Artículo 46: Para la organización y puesta en marcha del Consorcio el COPADE designará un delegado organizador que ejercerá las funciones del Consejo de Administración, hasta que se hayan adjudicado el 50% de los lotes industriales.