

**GRUPO DE TRABAJO :**

**In. Carlos Eguiguren**

**Ing. Alberto Ambort**

**NEUQUEN, Febrero de 2001**

## **CONTENIDO GENERAL**

<b><u>CAPITULO XIII. REGLAMENTO DEL PARQUE INDUSTRIAL</u></b> .....	4
1. GENERALIDADES .....	4
2. CARACTERISTICAS DEL CONSORCIO A CREARSE .....	5
3. DISPOSICIONES ESPECIFICAS .....	6
4. NORMAS LEGALES A DICTARSE .....	7
5. PAUTAS AMBIENTALES .....	7
6. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANIZACION.....	8
1.1. Objetivo.....	8
1.2. Alcance .....	8
1.3. Proyecto Arquitectónico .....	9
1.4. Materiales .....	9
1.5. Construcciones Provisorias .....	10
1.6. Restricciones De Construcción .....	10
1.7. Construcciones .....	10
1.8. Servicios Sanitarios.....	10
1.9. Aguas Residuales .....	11
1.10. Enfermería .....	11
1.11. Previsiones Contra Incendio.....	11
1.12. Ejecución de las Obras .....	11
1.13. Uso y Conservación de Predios y Edificios .....	12
<b><u>CAPITULO XIV. ANTE PROYECTO DE ORDENANZA CREACION Y REGLAMENTACION DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSORCIO PARQUE INDUSTRIAL DE SAN PATRICIO DEL CHAÑAR</u></b> .....	13
<b><u>CAPITULO XV. ANEXO I DE LA ORDENANZA MUNICIPAL</u></b> .....	16
TITULO I : CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO .....	16
TITULO II : DE LA INTEGRACIÓN DEL CONSORCIO. ....	17
TITULO III : DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES A PAGAR POR LOS SOCIOS. ...	18

TITULO IV : DE LA DETERMINACIÓN DEL MONTO A PAGAR POR LOS SOCIOS. ..	19
TITULO V : CONTABILIDAD Y EJERCICIO FINANCIERO. ....	20
TITULO VI : DE LAS ASAMBLEAS. ....	20
TITULO VII : DEL VOTO Y MAYORÍAS NECESARIAS.....	22
TITULO VIII : DE LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN. ....	23
TITULO IX : DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. ..	24
TITULO X : DEL PATRIMONIO. ....	27
TITULO XI : DE LA FISCALIZACIÓN. ....	27
TITULO XII : DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.....	27
TITULO XIII : DISPOSICIONES TRANSITORIAS. ....	27

## **CAPITULO XIII. REGLAMENTO DEL PARQUE INDUSTRIAL**

### **1. GENERALIDADES**

A fin de establecer el órgano de gobierno y administración del parque industrial es necesario analizar la legislación aplicable dentro del ámbito de la Provincia del Neuquén y la única norma que contempla la radicación de empresas dentro de los parques industriales creados o a crearse es la ley provincial 914 del 29/10/75 promulgada el 4/11/75 (B.O.Nº 1394).

Esta norma, breve por cierto, faculta al Poder Ejecutivo a constituir consorcios para administrar los parques industriales creados o a crearse dentro de la Provincia del Neuquén, y determina que las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas radicadas o a radicarse podrán formar parte de estos entes.

Estos consorcios, previstos por ley, son la alternativa válida para este tipo de emprendimientos y como experiencia al respecto cabe destacarse el realizado en la Ciudad Capital de la Provincia.

Otro punto a destacar, entre las cuestiones legales a resolverse, es que este órgano deberá administrar la tierra que le sea cedida por el Municipio de San Patricio del Chañar, para que ello sea posible deberá contarse con una ordenanza municipal del Honorable Concejo Deliberante local que por una parte autorice la creación del consorcio y por la otra formule la entrega de la totalidad de la tierra cuyo fin es la radicación de industrias en San Patricio del Chañar. Dicha norma legal deberá ajustarse a lo previsto por la ley provincial de municipalidades Nº 53 que en su art. 114 establece que es el Concejo Deliberante local quien autorizará a consorcios, cooperativas, convenios y acogimientos a leyes provinciales y nacionales, y el art. 41 que establece la obligatoriedad de contar con el voto de cinco (5) miembros en la ordenanza a sancionarse cuando se trata de transferir inmuebles privados del municipio.

La ley 53 y la Constitución Provincial fija también el fin social de la tierra fiscal dentro de la Provincia del Neuquén, y para el cumplimiento de dicho fin establece que los inmuebles del Municipio deberán enajenarse mediante licitación pública, ahora bien ello es aplicable para el cumplimiento del fin social de la tierra, la radicación de familias y el

desarrollo urbanístico armónico. Lo que no es aplicable en la zona determinada como Parque Industrial de la localidad, ya que en la misma solamente pueden radicarse industrias o empresas y de ninguna manera puede utilizarse para vivienda o habitación del grupo familiar por lo cual, en el presente caso, no es necesario proceder a la licitación pública de la tierra a venderse.

Cabe destacar que en la Provincia del Neuquén los municipios que la integran son autónomos es decir se rigen por sus propias normas y tienen plena disposición sobre sus bienes, ello se relaciona con lo apuntado precedentemente en lo referente a la necesidad de contar con una norma que autorice la creación del consorcio y la entrega de la tierra para su administración por parte del mismo.

## **2. CARACTERISTICAS DEL CONSORCIO A CREARSE**

Determinada la figura jurídica sobre la cual debe girar la administración y desarrollo del Parque Industrial de San Patricio del Chañar, es necesario destacar algunos aspectos o características de la misma.

Como toda persona jurídica que no puede ser administrada por todas las personas físicas o jurídicas que la componen, estas mediante asamblea procederán a la designación de los representantes que integren el denominado “Consejo de Administración” que va a funcionar como el órgano de gobierno del consorcio a crearse. Por ser un ente mixto entre el estado municipal y los particulares, el Municipio de San Patricio del Chañar también procederá a nombrar sus representantes.

Este “Consejo de Administración” lo integrarán cinco (5) consejeros, tres (3) designadas por el Municipio y dos (2) por los restantes socios del consorcio. Entre sus miembros elegirán un Presidente que siempre recaerá sobre cualquiera de los consejeros designados por el Municipio de San Patricio del Chañar.

Entre los deberes y atribuciones que deben cumplir los consejeros se hallan, entre otras cosas, atender la marcha del consorcio, dictar su propio reglamento interno y entre otros realizar todos los actos necesarios para la consecución de los fines del mismo.

Asimismo el consorcio contará con domicilio legal en la localidad, teniendo una duración ilimitada en el tiempo, siendo la representación societaria del Municipio de

San Patricio del Chañar necesaria hasta tanto se adjudique en venta la totalidad de las tierras del área sobre las que se asiente el parque industrial, siendo el resto de las disposiciones contenidas dentro del estatuto las normales para el funcionamiento de cualquier persona jurídica.

### **3. DISPOSICIONES ESPECIFICAS**

Con relación a la forma de adjudicación y otorgamiento de parcelas destinadas a la localización de establecimientos industriales, como ya se sostuvo el Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanza municipal entregará al consorcio las tierras donde se hallará radicado el parque industrial. Cada interesado en radicarse en el parque deberá presentar ante el “Consejo de Administración” su proyecto de industria a radicarse, el que será visado por éste. Si se autorizara su radicación, luego el proponente realizará la presentación del proyecto ante el Municipio de San Patricio del Chañar, y deberá contar con la aprobación de la Dirección de Obras Públicas en lo referente a planos y construcciones y no ser deudor del Municipio.

Contando con las autorizaciones antedichas y pagada la tierra, o con un plan de pagos vigente, el “Consejo de Administración” mediante resolución del cuerpo autorizará a la radicación de la industria, la cual deberá efectivizarse dentro del plazo de dos (2) años contados desde la resolución antes apuntada.

Entre las obligaciones a cargo de los adjudicatario tenemos el pago del precio de la tierra entregada, que se abonará por ante el Municipio de San Patricio del Chañar, la radicación de las mejoras, que el proyecto autorizaba a construir, y la radicación de la industria todo ello en el plazo de dos (2) años que anteriormente se establecía, en caso que pasado este tiempo no se lleve a cabo el proyecto, las sumas pagadas y las inversiones realizadas en el lote quedarán en favor del Municipio.

Asimismo el solicitante tiene la obligación de asociarse al Consorcio del Parque Industrial de Chañar y como tal ejercer sus derechos como asociado, exigiendo que se de cumplimiento al estatuto del mismo.

Entre las facultades que tiene el solicitante se halla la posibilidad de pedir la escritura traslativa de dominio por el lote a entregarse, la que se hará efectiva una vez que se hubiera pagado el total del valor de la tierra, se hubiera desarrollado el proyecto por

parte del solicitante y desarrolle actividad comercial comprobable durante cinco (5) años en forma ininterrumpida desde su puesta en marcha. Para ello el “Consejo de Administración” efectuará una certificación al Municipio donde se establecerá que el solicitante ha cumplido con el proyecto presentado y que el mismo se encuentra en actividad.

#### **4. NORMAS LEGALES A DICTARSE**

Como ha sido señalado se acompañan junto a la presente el Anteproyecto de la norma legal a dictarse que es una Ordenanza Municipal por la que se reestructura el Parque Industrial de la localidad, se crea el Consorcio del Parque Industrial de San Patricio del Chañar, se aprueba el estatuto que reglamenta su funcionamiento, y se transfieren al Consorcio las tierras donde se asentará el Parque Industrial.

Como ha sido señalado precedentemente en virtud de una normativa específica debe contarse con el voto de cinco (5) de los miembros del Honorable Concejo Deliberante de San Patricio del Chañar que se halla compuesto por siete (7) concejales, que se renuevan cada cuatro (4) años en su totalidad.

#### **5. PAUTAS AMBIENTALES**

Durante la totalidad de las etapas de implementación del parque industrial de la localidad se deberán respetar las normativas establecidas en la ley Provincial N° 2267 y se reglamentación correspondiente a través del Decreto N° 2656. La misma establece los principios rectores para la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente en todo el territorio de la Provincia.

Los potenciales inversores que presenten un proyecto para su consideración deberán contar indefectiblemente con un capítulo donde se deberá incluir un informe ambiental el cual constará de una declaración de impacto ambiental y el plan de gestión ambiental. En el primero se establecerán al menos los aspectos cualitativos y si es posible los cuantitativos de los impactos esperados del proyecto a desarrollar. En el mismo deberá contemplarse los siguientes factores:

- Físicos químicos

- Biológicos
- Paisajísticos
- Uso del suelo
- Estructuras, equipamientos, infraestructuras y servicios
- Factores sociales, culturales y humanos
- Económicos

El plan de gestión ambiental considerará las acciones a llevar a cabo durante todas las etapas del proyecto a fin de mitigar los impactos negativos y potenciar los positivos.

Aprobado el proyecto, y previo a la concreción del mismo, el inversor deberá cumplimentar las exigencias establecidas para la evaluación del impacto ambiental del mismo presentado el estudio de impacto ambiental si fuera necesario en un todo de acuerdo a la legislación vigente.

Las obras de infraestructura básica a realizar por el Consorcio, estarán sujetas a las mismas normativas ambientales que los proyectos de inversión.

## **6. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANIZACION**

### **1.1. Objetivo**

Al no contar aún la localidad de San Patricio del Chañar con un Reglamento o Código de Urbanización, Planificación y/o Construcción, las siguientes normativas regirán en el proyecto denominado "Parque Industrial San Patricio del Chañar", debiendo sujetarse a las mismas todas las obras o instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en terrenos de propiedad privada o pública; así como el uso de sus predios, construcciones, estructuras, instalaciones y servicios públicos.

### **1.2. Alcance**

Corresponde al Consejo de Administración hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento, teniendo para este fin las siguientes facultades:



- Acordar determinaciones administrativas para que las construcciones e instalaciones, reúnan las condiciones necesarias de higiene, seguridad, comodidad y estética.
- Controlar el uso de los terrenos y las densidades de construcción, de acuerdo con el interés público.
- Visar y aprobar los planos, memorias y especificaciones técnicas de las obras proyectadas.
- Conceder o negar, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables y este Reglamento, permisos para obras relacionadas con la construcción.
- Inspeccionar y controlar todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten o estén terminadas.
- Practicar inspecciones para conocer el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción; y que se ajusten a los planos aprobados.
- Dictar disposiciones en relación con edificios peligrosos y establecimientos que causen molestias.
- Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento.

### **1.3. Proyecto Arquitectónico**

**Artículo 1.-** La Dirección de Obras y Servicios Públicos determinará las características de las construcciones y los lugares en que éstas puedan autorizarse, según sus diferentes clases y usos, para lo cual tomará en cuenta el plano de zonificación autorizado.

**Artículo 2.-** La Dirección de Obras y Servicios Públicos, aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales y particulares.

### **1.4. Materiales**

**Artículo 3.-** Los materiales que se especifiquen en el proyecto arquitectónico, deberán ser de la especie y calidad que se requieran para el uso a que se destine cada parte

del mismo. Procurando el uso de materiales incombustibles o cuando menos de tal naturaleza que dificulten la propagación del fuego.

### **1.5. Construcciones Provisorias**

**Artículo 4.-** La Dirección de Obras y Servicios Públicos, autorizará la colocación de instalaciones provisionales, cuando a su juicio, haya necesidad de las mismas y fijará el plazo máximo que puedan durar instaladas. Estas instalaciones deberán ser seguras, higiénicas y conservarse en buen estado.

### **1.6. Restricciones De Construcción**

**Artículo 5.-** Las construcciones deberán separarse de la línea municipal como mínimo siete metros, este espacio se utilizará como estacionamiento de vehículos, y cinco metros en el resto de sus colindancias. Los pozos, albañales, tubería de redes de agua, hornos, chimeneas, depósitos de materiales corrosivos, etc. deberán separarse como mínimo dos metros de las colindancias del predio.

**Artículo 6.-** Se destinará a espacios libres, como mínimo el 35% de la superficie de cada lote, y el 3% para espacios verdes

### **1.7. Construcciones**

**Artículo 7.-** Los talleres de mantenimiento y cuartos de máquinas deberán tener salidas independientes del resto de la construcción. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles aunque tengan elevadores.

**Artículo 8.-** Se deberá contar con un área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno a todos los vehículos (autos, bicicletas, transporte de personal, motos, camiones, etc.) que su operación requiera para su personal, directivos, visitantes, clientes, etc. y no invadir otras áreas fuera de su propiedad.

### **1.8. Servicios Sanitarios**

**Artículo 9.-** Las construcciones deberán contar con dos locales para servicios sanitarios por planta, uno destinado al servicio de hombres y el otro al de mujeres, ubicados de tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualesquiera de ellos.

## **1.9. Aguas Residuales**

**Artículo 10.-** Todos los efluentes líquidos industriales y cloacales deberán ser evacuados al colector general para su posterior tratamiento en forma conjunta. Las características físicas químicas del efluente para su vertido en las colectoras deberá cumplir con los límites establecidos por la ley provincial N° ..... y su decreto reglamentario ..... en lo referente a vuelco en colectoras.

**Artículo 11.-** Queda prohibido establecer pozos, zanjias o galerías destinadas a facilitar la absorción por el terreno, de aguas residuales, capaces por su toxicidad o composición química o bacteriológica, de contaminar las aguas potables salvo el caso en que sean tratadas previamente.

## **1.10. Enfermería**

**Artículo 12.-** Toda construcción deberá contar con un local adecuado para enfermería dotado con equipo de emergencia, en un todo de acuerdo a la ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

## **1.11. Previsiones Contra Incendio**

**Artículo 13.-** Todas las construcciones deberán tener una instalación hidráulica independiente, para casos de incendio. Asimismo, se sujetará a todas las disposiciones que dicte el Cuerpo de Bomberos de la Provincia del Neuquén.

**Artículo 14.-** Los depósitos de materiales explosivos deberán quedar aislados del resto de la construcción, construirse a base de muros dobles y con techo que sea fácilmente desprendible. Asimismo deberán tener salida independiente a la vía pública.

## **1.12. Ejecución de las Obras**

**Artículo 15.-** Durante la ejecución de obras se colocarán tapias fijas que cubrirán todo el frente del predio y una faja anexa de sesenta centímetros sobre la vía pública. Los tapias serán de madera, lámina, concreto, mampostería u otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, con superficie lisa, sin más aberturas que las puertas.

**Artículo 16.-** Cuando se lleven a cabo excavaciones con una profundidad mayor de un metro cincuenta centímetros, deberán efectuarse nivelaciones fijando referencias y testigos.

**Artículo 17.-** Al efectuarse excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones y medidas de seguridad necesarias para evitar el volteo de los cimientos adyacentes, así como para no modificar el comportamiento de las construcciones colindantes.

**Artículo 18.-** En caso de suspensión de una obra habiéndose ejecutado una excavación deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca perturbaciones en los predios vecinos o en la vía pública.

**Artículo 19.-** Todo elemento que forme parte de una fachada y todo recubrimiento empleado para su terminación o acabado, deberá colocarse fijándolo a la estructura del edificio, en forma que se eviten desprendimientos.

### **1.13. Uso y Conservación de Predios y Edificios**

**Artículo 20.-** Los propietarios de los predios tienen obligación de mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene, así como evitar que se conviertan en un lugar de molestia o peligro para los vecinos o transeúntes. Los terrenos deberán estar drenados adecuadamente. No se permitirá el depósito de escombros o basuras.

**Artículo 21.-** La Dirección de Obras y Servicios Públicos queda facultada para fijar normas de construcción, en términos de las Leyes de la materia, que no se encuentren previstas en este Reglamento.

**CAPITULO XIV. ANTE PROYECTO DE ORDENANZA CREACION Y REGLAMENTACION DEL FUNCIONAMIENTO DEL CONSORCIO PARQUE INDUSTRIAL DE SAN PATRICIO DEL CHAÑAR**

**VISTO:**

La necesidad de autorizar la creación del Consorcio Parque Industrial de San Patricio del Chañar, y;

**CONSIDERANDO:**

Que a los fines de lograr un armonioso desarrollo del Parque Industrial de la localidad debe en primer lugar procederse a la reestructuración del mismo, luego disponer la creación de un ente que administre su funcionamiento con el objeto de lograr los fines para los cuales dicho parque ha sido concebido;

Que la reestructuración mencionada debe llevarse a cabo de manera profunda poniendo en cabeza del ente a crearse la autorización para la radicación de las industrias que así lo soliciten, contando el mismo con amplias facultades las que deberán ser también reglamentadas en la presente ordenanza;

Que conforme la ley provincial 914 el ente a crearse debe ser un consorcio y conforme el art. 114 de la ley 53 es este Honorable Concejo Deliberante quien debe autorizar su creación;

Que es necesario dictar la norma legal correspondiente que disponga la reestructuración del parque industrial existente, la creación del consorcio y asimismo reglamentar su funcionamiento;

POR ELLO

Y EN VIRTUD DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN PATRICIO DEL CHAÑAR, SANCIONA CON FUERZA DE

## **O R D E N A N Z A**

**Art.1** . - Reestructúrase el Parque Industrial de San Patricio del Chañar el que tendrá su asiento en las tierras de propiedad municipal ubicadas en Lote T y designadas catastralmente como :06-20-086-7044 con una superficie de 317.668,60 m2. Determinase que la chacra 46 con designación catastral 06-20-086-4734 será futura expansión parcelaria del Parque, preferentemente para grandes industrias con necesidad de ampliación escalonada .

El mismo estará destinado a la radicación de industrias que contribuyan al desarrollo económico - social y al bienestar de la población la localidad , conforme con las disposiciones legales que sustentan en la materia los gobiernos nacional , provincial y municipal.

**Art.2** . - Afectase al régimen establecido por la Ley Provincial 914 el Parque Industrial de la localidad de San Patricio del Chañar , a tal efecto autorizase a la creación y funcionamiento de un Consorcio de Administración del Parque Industrial de San Patricio del Chañar.

**Art.3** . - Apruébase el Estatuto de creación y reglamentación del funcionamiento del Consorcio del Parque Industrial de San Patricio del Chañar, que como Anexo I forma parte de la presente norma.

**Art.4 .** - Transfiérase al Consorcio del Parque Industrial de San Patricio del Chañar, las tierras individualizadas en el art.1de la presente norma, con destino a la radicación de industrias y para infraestructura de servicios ubicados en los inmuebles que allí se refieren, bajo las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza y su Anexo.

**Art.5 .** - De forma.

## **CAPITULO XV. ANEXO I DE LA ORDENANZA MUNICIPAL**

### **TITULO I : CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO**

**Artículo 1 .** - Constituyese el Consorcio de Administración del Parque Industrial de la Ciudad de San Patricio del Chañar que se registrá por el presente estatuto.

**Artículo 2 .** - El Consorcio tendrá su domicilio en el radio urbano de la localidad y su duración será ilimitada

**Artículo 3 .** - El Consorcio 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 parque industrial.
- b) Mantener en buen estado de conservación los bienes de uso común.
- c) Introducir las mejoras convenientes para un 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 será quien reciba las solicitudes de las industrias que quieran radicarse en el Parque Industrial de San Patricio del Chañar, las que deberán estar acompañadas con un proyecto de desarrollo de la misma con profesionales que avalen su viabilidad, siendo pautas a considerar las siguientes: posibilidad de incrementar el producto bruto regional considerando las pautas del Mercosur para la región, ocupación de mano de obra intensiva, preferentemente de la localidad, aplicar tecnologías innovadoras y / o de punta, generar exportaciones, sustituir productos que se importen , producir elementos que constituyen insumos en otras industrias localizadas en la región, producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial 2267 y el Decreto Reglamentario 2656.



En general se tendrá en cuenta su adecuación a los planes de desarrollo o promoción industrial formulados por la Provincia de Neuquén que se encuentren en vigencia y programas nacionales e internacionales a los cuales deberán ajustarse estrictamente.

Si para un predio de iguales características hubiera más de un adquirente potencial, se dará prioridad a aquel que cumpla más requisitos de los enumerados en el primer párrafo. En caso de que se produjera una evaluación de igual nivel para ambas, resolverá el Consejo de Administración con opinión fundada de cada uno de sus integrantes.

Luego de aprobado el proyecto por parte del Consejo de Administración, el interesado deberá presentar los planos y proyectos de las obras a realizar ante el Municipio de San Patricio del Chañar, donde la Dirección de Obras Públicas deberá proceder a su aprobación o rechazo. De ser aprobado, luego se fijará el valor de la tierra, pudiendo abonarla de contado o en un plan de pagos conforme lo establezca la Dirección de Recaudaciones del Municipio, posteriormente y cumplimentados estos requisitos ante el Municipio será el Consejo de Administración que mediante resolución fundada autorizará a la radicación de la industria, el proyecto deberá cumplimentarse y la tierra pagarse, en el plazo de dos (2) años contados desde que se emitiera la resolución bajo apercibimiento de perder las sumas pagadas o invertidas a favor del Municipio.

**Artículo 5 .** - El Consorcio podrá celebrar convenios y contratos con entidades oficiales y privadas y con particulares y realizar todos los actos jurídicos necesarios y convenientes para el cumplimiento de sus fines.

## **TITULO II : DE LA INTEGRACIÓN DEL CONSORCIO.**

**Artículo 6 .** - Son Socios del Consorcio:

- a) La Municipalidad del Chañar hasta que haya adjudicado en venta la totalidad de las tierras del área sobre la que se asiente el parque industrial;
- b) Cada una de las personas físicas o jurídicas titulares de las empresas radicadas.

**Artículo 7 .** - Son obligaciones de los socios :

- a) Contribuir al 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 del Consejo de Administración.
- d) Cumplir con el proyecto en el plazo de dos (2) años contado desde la aprobación del mismo por parte del Consejo de Administración.
- e) Pagar el precio de la tierra que le fuera entregada en el mismo plazo que el fijado precedentemente.

**Artículo 8 . - Son derechos de los socios :**

- 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 cargos de administración y fiscalización previstos por este estatuto.
- e) Solicitar al Síndico información sobre la constancia de los libros del Consorcio.
- f) Pedir la escrituración del lote cuando se halla cumplido el proyecto aprobado, pagada la tierra y que la actividad comercial no haya sido interrumpido por un plazo no inferior a los cinco (5) años a partir de su puesta en marcha.

**TITULO III : DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES A PAGAR POR LOS SOCIOS.**

**Artículo 9 . -** La parte proporcional que deberá pagar cada socio se determinará tomando como índice la superficie del terreno que le fue adjudicada en venta para la radicación de su planta industrial en relación al total utilizable para radicaciones industriales. Hasta que estén adjudicadas la totalidad de las tierras del área del parque

industrial, el Municipio participará en el pago de los gastos comunes tomándose como índice de participación, la superficie aún no adjudicada en venta.

**Artículo 10 .** - La cuota de cada socio se devenga a partir de la fecha de la formal reserva o de la toma de posesión de la superficie de terreno adjudicado en venta para la radicación de la planta industrial.

#### **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 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 insumirán 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.

El Consejo de Administración podrá reajustar la cuota mensual cuando la fijada oportunamente no resulte suficiente para el financiamiento de los gastos e inversiones previstos en el plan anual.

**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 un interés mensual punitivo, que será el interés mensual que aplica el Banco de la Provincia de Neuquén en sus operaciones aumentado en un 1 %, y perderá los derechos del artículo 8.

## **TITULO V : CONTABILIDAD Y EJERCICIO FINANCIERO.**

**Artículo 13 .** - Cada ejercicio financiero durará un año, debiendo la Asamblea fijar fecha de iniciación y vencimiento del mismo. La memoria, el balance anual y la cuenta de ganancias y pérdidas se confeccionará acuerdo a lo establecido por el decreto ley nacional N° 19.550/72 respecto a las sociedades.

## **TITULO VI : DE LAS ASAMBLEAS.**

**Artículo 14 .** - Las Asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. La Asamblea Ordinaria deberá realizarse dentro de los sesenta días (60) días de la fecha del cierre del ejercicio vencido, para considerar los documentos mencionados en el artículo 13 de este Estatuto, y elegir consejeros, sin perjuicio de los asuntos incluidos en el orden del día.

**Artículo 15 .** - 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 Presidente del Consejo de Administración.
- c) La Sindicatura.
- d) Los socios, cuando así lo soliciten el 20 % de los mismos.

**Artículo 16 .** - El Consejo de Administración deberá convocar a Asamblea Extraordinaria en los supuestos del artículo anterior dentro de los quince (15) días de recibido el pedido. El Consejo de Administración podrá denegar el pedido incorporando los asuntos que lo motiven al Orden de Día de la Asamblea Ordinaria, cuando esta se realice dentro de los cuarenta y cinco ( 45 ) días de la fecha de presentación del pedido.

**Artículo 17 . -** Las Asambleas, tanto Ordinarias como Extraordinarias serán convocadas con diez (10) días de anticipación por lo 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

**Artículo 18 . -** Toda la documentación será puesta a la vista y disposición de los socios en el lugar que se realizará la reunión.

**Artículo 19 . -** 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 20 . -** 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 con derecho a voto.

**Artículo 21 . -** 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 22 . -** 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 23 . -** 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 24 .** - Las resoluciones de las Asambleas y la síntesis de las deliberaciones que las preceden 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 25 .** - Una vez constituida la Asamblea debe considerar todos los puntos incluidos en el Orden del Día, sin perjuicio de pasar a cuarto intermedio un o más veces dentro de un plazo de diez (10) días, especificando en cada caso, día, hora y lugar de reanudación. Se confeccionará acta de cada reunión.

**Artículo 26 .** - 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, Balance Anual y Estado de Resultados previo informe de la Sindicatura.
- b) La aprobación del Plan Anual de Gastos e Imprevistos.
- c) Elección de Consejeros para integrar el Consejo de Administración, representando a los socios del Consorcio.
- d) Solicitar al Poder Ejecutivo la remoción del Presidente del Consejo de Administración, el Síndico o cualquiera de los consejeros designados por éste.

**Artículo 27 .** - El pedido de remoción del Presidente del Consejo de Administración, en caso de ser votada por mayoría de los dos tercios de los socios, obliga a la remoción de dicho funcionario.

## **TITULO VII : DEL VOTO Y MAYORÍAS NECESARIAS.**

**Artículo 28 .** - Cada uno de los socios tendrá derecho a un voto.

**Artículo 29 .** - 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 presentes en la Asamblea.

**Artículo 30 .** - Para resolver todos aquellos asuntos que no requieran las mayorías 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 31 .** - La Administración del Consorcio estará a cargo de un Consejo de Administración constituido por cinco (5) Consejeros Titulares, de los cuales dos (2) son elegidos por la Asamblea y tres (3) son elegidos por el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de San Patricio del Chañar.

**Artículo 32 .** - La remuneración de los integrantes del Consejo de Administración y del síndico, será la fijada por la Asamblea.

**Artículo 33 .** - Los consejeros durarán en sus funciones cuatro (4) años, pudiendo renovarse su designación por igual período.

**Artículo 34 .** - Los integrantes del Consejo de Administración deberán tener 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 35 .** - No podrán ser integrantes del Consejo de administración:

- a) Los fallidos por quiebra culpable o fraudulenta hasta diez (10) años después de su rehabilitación;
- b) Los fallidos por quiebra casual, los concursados hasta cinco (5) años después de su rehabilitación;
- c) Los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondo, delitos contra la fe pública, hasta diez (10) años después de cumplida la condena;
- d) Los condenados con accesoria de inhabilitación de ejercer cargos públicos, hasta diez (10) años después de cumplir condena;
- e) Los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación de sociedades hasta diez (10) años después de cumplir condena;
- f) Los directores o administradores de sociedades cuya conducta se calificare de culpable o fraudulenta, hasta diez (10) años de su rehabilitación.

**Artículo 36 .** - El Presidente del Consejo de Administración será uno de los tres (3) consejeros elegidos por la Municipalidad de San Patricio del Chañar, durará en el cargo dos (2) años, no pudiendo ser reelecto.

**Artículo 37 .** - 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.**

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 cumplimiento de los fines del Consorcio en un todo conforme con lo dispuesto por el presente estatuto;
- d) Solicitar préstamos a los bancos oficiales, mixtos o privados, o a cualquier 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 de amigables componedores; y en síntesis, realizar todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos e intereses del Consorcio;
- g) Delegar en el Presidente del Consejo de Administración 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 Presidente del Consejo de Administración, 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 Asambleas Ordinarias o 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;
- 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 Poder Ejecutivo sobre cualquier infracción o incumplimiento que al respecto se produzcan.
- o) Analizar y aprobar los proyectos que le sean presentados por parte de los interesados en radicarse en el Parque Industrial de San Patricio del Chañar.
- p) Verificar el cumplimiento en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación por parte del Consejo de Administración, de los proyectos de radicación de industrias que le sean presentados e informar al Municipio el incumplimiento a dicho plazo.
- q) Entregar al socio que así lo requiera la certificación donde conste que ha cumplido con el proyecto presentado dentro del plazo de dos (2) años señalado anteriormente, a los efectos de la escrituración del lote.

**Artículo 39 . -** El Presidente del Consejo de Administración es el representante legal del Consorcio en todos sus actos.

**Artículo 40 . -** Son deberes y atribuciones del Presidente del Consejo de Administración:

- 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 los documentos previamente autorizados por el Consejo que importe obligación de pago;

- e) Firmar las escrituras públicas que sean consecuencia de operaciones previamente autorizadas;
- f) Firmar las memorias y balances;
- g) Otorgar los poderes autorizados por el Consejo de Administración.

## **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 Estatuto;
- b) Por las donaciones y legados que reciba;
- c) Por los bienes que posea al momento de la constitución o que adquiera con posterioridad.

## **TITULO XI : DE LA FISCALIZACIÓN.**

**Artículo 42 .** - La fiscalización del Consorcio se efectuará por un Síndico con título de abogado, quien será elegido por el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de San Patricio del Chañar y tendrá los derechos, deberes y responsabilidades que establece el Decreto Ley N° 19.550/72. Durará en sus funciones dos (2) años y podrá ser reelecto.-

## **TITULO XII : DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

**Artículo 43 .** - El Consorcio del parque industrial solo podrá disolverse por ordenanza municipal dictada al efecto, la que fijará el trámite de liquidación.

## **TITULO XIII : DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**Artículo 44 .** - Para la organización y puesta en marcha del Consorcio, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de San Patricio del Chañar designará un delegado organizador que ejercerá las funciones del Consejo de Administración, hasta

el momento que en el parque industrial se encuentre funcionando cinco (5) plantas industriales.