

REGLAMENTO PROVISORIO DE ADMINISTRACION DEL PARQUE INDUSTRIAL NUCLEO PRODUCTIVO SUR

CAPITULO I

ARTICULO 1º: Son objetivos del Reglamento Interno:

- a- Promover el desarrollo del Parque Industrial.
- b- Realizar recomendaciones sobre la administración general del Parque Industrial.
- c- Emitir Resoluciones acerca del cumplimiento del Reglamento del Parque Industrial, y determinar la necesidad de aplicar sanciones en caso de detectarse inobservancia del Reglamento.
- d- Desarrollar todas las actividades que fueren menester a los efectos de una correcta administración del Parque Industrial “NUCLEO PRODUCTIVO SUR”.

ARTICULO 2º: La Fiduciaria Tierras de Canning S.A. actuará en el carácter titular Administrador del Parque Industrial “NUCLEO PRODUCTIVO SUR”, pudiendo designar a un administrador para tal efecto.

ARTÍCULO 3º: Los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN serán designados en Asamblea. El desempeño del cargo es honorario, pudiendo recibir viáticos en situaciones excepcionales.

CAPITULO II

AUTORIDAD DE APLICACION

ARTICULO 4º: La Fiduciaria, hasta que se inscriba el consorcio oficialmente en la autoridad de aplicación, el Administrador designado en una primera etapa por la fiduciaria y posteriormente por la asamblea de beneficiarios y el consejo de administración que estará en funciones a partir de la asamblea que apruebe la designación de los mismos con una cantidad de miembros prevista de tres titulares y un suplente, será la autoridad de aplicación del presente reglamento y responsable de hacer cumplir la disposición.

CAPITULO III

ADJUDICACION DE PARCELAS

ARTICULO 5°: Las parcelas integrantes del predio destinado al emplazamiento del Parque Industrial quedan afectadas por la vigente reglamentación al uso industrial, logístico o tecnológico, no pudiendo alterarse el destino establecido por el contrato de Fideicomiso Núcleo Productivo Sur y por el presente reglamento. En todos los instrumentos públicos o privado por los cuales se disponga de las mismas deberá especificarse el destino industrial de las parcelas, debiendo ser respetado el mismo por todos los adquirentes.

El Proyecto productivo industrial solo podrá ser modificado previa autorización de la Comisión Asesora.

CAPITULO IV

DE LOS ADJUDICATARIOS

ARTICULO 6°: Los adjudicatarios de las parcelas integrantes del Parque Industrial de, participarán en el financiamiento de las obras comunes, gastos de mantenimiento, limpieza, conservación y funcionamiento de todos los bienes destinados al uso común por intermedio del sistema de contribuciones por mejoras y/o tasas municipales. El ENANPROS determinará el porcentaje y monto de participación de cada adjudicatario.

ARTICULO 7°: De la recaudación emergente del sistema de contribuciones por mejoras y tasas aplicadas a los adjudicatarios deberá destinarse un 20 % de las mismas para un Fondo de Reserva. En la medida que estas hayan estado establecidas en las liquidaciones de fondo se integrará, además, con los ingresos provenientes de la aplicación de multas.

ARTICULO 8°: Los adjudicatarios de parcelas integrantes del Parque industrial “NUCLEO PRODUCTIVO SUR” deberán:

A) Dotar el predio integrante de la parcela de elementos de seguridad contra incendios y proceder a la contratación del seguro respectivo.

B) Proveer al ordenamiento vehicular, determinando las áreas de estacionamiento de vehículos livianos dentro de la parcela. El estacionamiento de los vehículos de carga y

vehículos livianos deberá hacerse dentro de cada parcela, quedando prohibido el estacionamiento dentro de las calles interiores del Parque Industrial.

D) Mantener el parqueizado y ordenamiento del establecimiento.

E) En las estructuras y edificios se deberán utilizar materiales de primera calidad.

F) Colocar cerco perimetral en el radio del establecimiento.

G) Proveer a la preservación de la calidad ambiental eliminando residuos sólidos de manera periódica, evitando acumulación de los mismos.

H) Construir sus propios sistemas de tratamiento y/ o eliminación de efluentes sólidos, líquidos y gaseosos en los casos en que fuere menester.

I) Abstenerse de: 1- Colocar carteles publicitarios fuera del área de la parcela, los cuales se harán efectivos dentro de las líneas perimetrales. 2- Realizar modificación de actividades o construcciones distintas a las aprobadas en el proyecto productivo, sin la previa autorización del Ente Administrador. 3-Arrendar o dar en locación la o partes de las parcelas que fueren remanentes de lo empleado en el proyecto productivo. 4-Subdividir la parcela sin la previa autorización del Ente Administrador. El cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente artículo es exclusivamente a cargo del adjudicatario de la parcela, sin que el incumplimiento de las mismas determine responsabilidad alguna del FIDUCIARIO.

La inobservancia de las mismas hará pasible al infractor, además, de las sanciones contempladas en el Capítulo VII de la presente reglamentación.

Abstenerse de edificar viviendas de tipo familiar, Colocar carteles publicitarios fuera del área de la parcela, realizar modificación de actividades o construcción distintas a las aprobadas en el proyecto sin previa autorización.

J) Cumplir con las obligaciones emergentes de la legislación laboral y de la seguridad social para con todos los trabajadores que afecten a la explotación de la actividad industrial. Todo propietario o empresario será absolutamente responsable de los accidentes ocurridos y/o que puedan afectar a su personal. El adjudicatario asume la obligación de contratar los servicios de la Aseguradora de Riesgo de Trabajo correspondiente.

CAPITULO V

DEL REGIMEN DE OCUPACION DE LAS PARCELAS Y USO DE LAS MEJORAS COMUNES

ARTICULO 9°: El ingreso y egreso al Parque se realizará únicamente por los accesos previstos, facilitando la tarea de los Agentes de control que lo requieran. Deberán observarse las normas que se establezcan para un armónico funcionamiento, como ser horarios, velocidades máximas, sentido de circulación, y toda otra disposición de orden municipal.

Para el ingreso diario al Parque, el personal que se desempeña como operario deberá tener un carnet o tarjeta de registro, provisto por el Ente Administrador del Parque Industrial. Para obtener dicho carnet será obligatorio contar con la cobertura de una ART y/o seguro personal.

ARTICULO 10°: En las parcelas integrantes del predio destinado al emplazamiento del Parque Industrial queda expresamente prohibido el uso urbano o suburbano, y solo podrán admitirse los usos inherentes o vinculados a la actividad industrial.

CAPITULO VI

PRESERVACION DE LA CALIDAD Y AMBIENTE

ARTICULO 11°: Los adjudicatarios de parcelas integrantes del Parque Industrial “NUCLEO PRODUCTIVO SUR”, están obligados a dar cumplimiento a las normas jurídicas de preservación del medio ambiente de orden Municipal, Provincial y Nacional.

Cada establecimiento industrial deberá tratar previamente los fluidos resultantes del proceso dentro de su predio, con el objeto de evacuar los efluentes depurados respetando la legislación vigente en el orden nacional, provincial y municipal. Los desagües pluviales serán independientes y estarán conectados a la red general construida a este fin, contarán con cámara de sedimentación y rejilla separadora de sólidos para evitar que estos se incorporen a la red de desagüe.

ARTICULO 12°: Queda expresamente prohibido el empleo o manipulación de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que de conformidad a la legislación vigente resulten perjudiciales para la salud humana, la flora o la fauna de la región, como asimismo aquellas nocivas o perjudiciales para la preservación de la atmosfera. El empleo de las mismas hará responsable al adjudicatario de la parcela en cuyo proceso productivo se empleen las sustancias prohibidas.

El responsable de haber producido un daño al medio ambiente queda obligado a su pleno resarcimiento, debiendo en la medida de lo posible volver los componentes del medio ambiente a su estado anterior.

ARTICULO 13°: Los adjudicatarios deberán abstenerse a la incineración o quema a cielo abierto de residuos u otros elementos dentro del Parque Industrial “NUCLEO PRODUCTIVO SUR”.

ARTICULO 14°: Queda expresamente prohibido volcar en cauces de aguas permanentes o semipermanentes, residuos líquidos o solidos que contengan elementos contaminantes.

CAPITULO VII

SANCIONES

ARTICULO 15°: El régimen especial de sanciones previsto en el presente reglamento no impide la aplicación de otras sanciones impuestas por normas jurídicas de orden municipal, provincial y/o nacional que pudieran corresponder.

ARTICULO 16°: La inobservancia del presente reglamento y normas jurídicas cuya aplicación corresponda de conformidad a lo instituido en el presente régimen, hará al infractor, pasible de las sanciones que a continuación se prescriben:

- A) Apercibimiento;
- B) Multa;
- C) Inhabilitación temporarias;
- D) Clausura del establecimiento.

La multa que determina el presente artículo se determina en unidades fijas las que estarán estipuladas en la Ordenanza Tributaria Municipal. Los fondos provenientes de la aplicación de multas se destinaran a la realización de las erogaciones que

demanden el mantenimiento del Parque Industrial y al Fondo de Reserva instituido por el presente.

ARTICULO 17°: Para la aplicación de las sanciones el administrador deberá tener en cuenta:

- A) La gravedad e incidencia del hecho;
- B) La incidencia sobre el ambiente;
- C) El factor de riesgo creado a las personas y al ambiente.

La reincidencia en las infracciones podrá dar lugar a la aplicación conjunta de las sanciones previstas en la presente reglamentación.

ARTICULO 18°: La constatación de las infracciones se hará mediante acta labrada al efecto por el funcionario designado por el administrador.

El acta de constatación deberá contener bajo pena de nulidad los siguientes datos:

- A) Nombre y domicilio del infractor, y/o del responsable del establecimiento donde se hubiere constatado la infracción;
- B) Mención de los hechos configurativos de la infracción constatada;
- C) En caso de corresponder, y si los hubiere, se hará mención e individualizara a los testigos de los hechos descriptos en el acta de constatación;
- D) Firma del funcionario público designado al efecto por el ENANPROS.

ARTICULO 19°: El funcionario oficiante procederá a dar inmediata notificación al presunto infractor en el mismo acto de confeccionar el acta, haciendo entrega de un testimonio de la misma. Asimismo podrá notificar la infracción en la persona del responsable del establecimiento que se encuentre presente en el mismo al momento de confeccionar el acta de infracción.

ARTICULO 20°: A partir de la notificación el infractor tendrá un plazo de cinco (5) día hábiles para efectuar el descargo correspondiente ante el Ente Administrador del Parque Industrial, el cual deberá expedirse mediante Resolución, haciendo lugar al descargo o aplicando la sanción correspondiente, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles. Cuando fuese necesaria la opinión de técnicos especializados en la materia, los plazos para expedirse podrán ser prorrogados por un máximo de treinta (30) días hábiles.

ARTICULO 21°: Dictada la Resolución se notificará al infractor de la misma mediante cedula, carta documento, carta certificada o mediante nota. Si la sanción fuere multa el infractor deberá proceder al depósito de la suma de dinero en la tesorería municipal.

ARTICULO 22°: Contra la Resolución que aplica las sanciones previstas en el Capítulo VII procederán los Recursos contemplados en la Ley o norma jurídica actual.

ARTICULO 23°: Acotada la vía administrativa quedará expedita la vía judicial pertinente.

EXPENSAS

ARTÍCULO 24°: A partir del momento en que las unidades funcionales mediante la aprobación de obras por parte de la Municipalidad de Presidente Perón y con el correspondiente permiso de construcción el fiduciario pasara a notificar la tenencia. Por tales motivos, en el momento de la entrega de la posesión y/o tenencia de las unidades asignadas podrán comenzar a construir sus plantas, y tales Beneficiarios o Cesionarios Beneficiarios deberán abonar mensualmente los gastos de conservación y mantenimiento y/o expensas comunes.

De igual manera, el Beneficiario o Cesionario Beneficiario declara conocer y aceptar que será facultad del Fiduciario una vez otorgadas las tenencias de las unidades, designar un Administrador para el consorcio. Dicho Administrador, será quien administre y recaude los fondos para atender a gastos de conservación, mantenimiento y de expensas. A partir de ese momento, el Fiduciario podrá continuar con la aprobación e instrumentación legal definitiva del consorcio y podrá recaudar cualquier otro gasto vinculado al trámite de aprobaciones y subdivisión o a impuestos y contribuciones, de acuerdo a las instrucciones y pautas que el Fiduciario fije, quien, como representante legal del fideicomiso, continuará a cargo de la instrumentación legal definitiva del emprendimiento.

Las expensas comunes se liquidarán en forma independiente y se observará a su respecto lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, aun cuando el inmueble no haya sido sometido formalmente a ese régimen.

El cobro de los Gastos de Administración, Mantenimiento y Conservación, como el cobro de las expensas podrá ser reclamado por la vía ejecutiva, para lo cual el Beneficiario o Cesionario Beneficiario tenedor de los Certificados de Beneficiario y

Pre-adjudicación declara conocer y aceptar expresamente que se le atribuye por el presente el carácter de suficiente título ejecutivo expedido a ese respecto por el Fiduciario, y en su oportunidad por el Administrador de cada Consorcio.

Quedan entendidas como cargas comunes, o gastos indirectos, las expensas por:

- Gastos de Administración.
- Impuestos, tasas, y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Parque en calidad de “cosa común”.
- Reparación y conservación de los bienes comunes, efectuadas por el Administrador o por los copropietarios en su caso.
- Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto.
- Obras nuevas, aprobadas con las modalidades establecidas en el presente Reglamento.
- Innovaciones y mejoras en general, autorizadas según las condiciones reglamentarias.
- Gastos de reconstrucción.
- Seguridad y mantenimiento de espacios comunes o que no tengan obras iniciadas.

Todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución de los consorcistas sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTÍCULO 25°: Los propietarios abonarán todos los gastos que se originen por la ejecución de nuevas obras de infraestructura que se realicen en el Parque no previstas inicialmente, por el sistema de contribución por mejoras y en la proporción que se fije en la Asamblea General.

ARTÍCULO 26°: Los servicios que se brindarán en el Parque podrán ser suministrados por:

El profesional y/o la empresa privada que realiza la Administración del Parque Industrial y/o la Municipalidad de la Ciudad de Presidente Perón.

ARTÍCULO 27°: Las características, el control de calidad y de costos de los servicios, estarán a cargo del CONSEJO DE ADMINISTRACION. Estos últimos no podrán exceder los niveles normales del mercado local.

ARTÍCULO 28°: No podrá ningún propietario suministrar dentro del Parque, los servicios que en este se brindan. Podrán solicitar autorización al CONSEJO DE

ADMINISTRACION para suministrar a otros servicios no contemplados en el Parque.

ARTÍCULO 29°: La distribución del costo de las expensas comunes entre LOS FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS se hará por unidad, cualquiera fuese su superficie y ubicación.-

ARTÍCULO 30°: Detalle de unidades Funcionales:

UF 8, 2056,12 m2; UF 9, 2079,85 m2; UF 10, 2073,58 m2; UF 11, 2067,32 m2; UF 12, 2061,05 m2; UF 13, 2054,78 m2; UF 14, 2048,51 m2; UF 15, 2042,24 m2; UF 16, 2035,97 m2; UF 17, 2029,71 m2; UF 18, 2023,44 m2; UF 19, 2017,17 m2; UF 20, 4490,25 m2; UF 21, 4454,88 m2; UF 22, 2000 m2; UF 23, 2000 m2; UF 24, 2000 m2; UF 25, 2000 m2; UF 26, 2000 m2; UF 27, 2000 m2; UF 28, 2000 m2; UF 29, 2000 m2;

UF 31, 2000,11 m2; UF 33, 2000,02 m2; UF 34, 2000,04 m2; UF 36, 2000,07 m2; UF 40, 2007,52 m2; UF 41, 2007,51 m2; UF 42, 2007, 51 m2; UF 43, 2007,51 m2; UF 45, 2007, 51 m2; UF 47, 2007, 51 m2; UF 48, 2007, 51 m2; UF 49, 2001,84 m2; UF 51, 2007,51 m2; UF 52, 2000 m2; UF 53, 2000 m2; UF 57, 2970,83 m2; UF 58, 2970,83 m2; UF 59, 2000,07 m2; UF 60, 2000 m2; UF 61, 2000 m2; UF 62, 2000 m2; UF 63, 2000 m2; UF 64, 2000,04 m2; UF 65, 2970,83 m2; UF 66, 2000 m2; UF 68, 2000 m2; UF 69, 2000 m2; UF 70, 2000 m2; UF 71, 2000,04 m2; UF 72, 3380,44 m2; UF 73, 2000 m2; UF 75, 2000 m2; UF 76, 2000 m2; UF 77, 2000 m2; UF 78, 2000,04 m2; UF 78, 2000,04 m2; UF 79, 2000 m2; UF 80, 2000,07; UF 81, 2264 m2; UF 82, 2000 m2; UF 83, 2000 m2; UF 84, 2000 m2; UF 85, 2970,83 m2; UF 86, 3356,53 m2; UF 87, 2000, 07 m2; UF 88, 2264 m2; UF 90, 2000 m2; UF 91, 2000 m2; UF 92, 2264 m2; UF 93, 2265,01 m2; UF 94, 2000,07 m2; UF 95, 2000 m2; UF 96, 2000 m2; UF 97, 2000 m2; UF 98, 2000 m2; UF 99, 2000 m2; UF 100, 2984,33 m2; UF 101, 2984,33 m2; UF 102, 2000 m2; UF 103, 2000 m2; UF 104, 2000 m2; UF 105, 2000,04 m2; UF 106, 2000,04 m2; UF 107, 2984,33 m2; UF 108, 2000,07 m2; UF 109, 2000 m2; UF 110, 2000 m2; UF 111, 2000 m2; UF 112, 2000 m2; UF 113, 2003,64 m2; UF 114, 2963,22 m2; UF 115, 2000,07 m2; UF 116, 2000 m2; UF 117, 2000 m2; UF 118, 2000 m2; UF 119, 2000 m2; UF 120, 2970,83 m2; UF 121, 2970,83 m2; UF 122, 2984,33 m2; UF 123, 2984,33 m2; UF 124, 2000 m2; UF 125, 2000 m2; UF 126, 2000 m2; UF 127, 2266,21 m2; UF 128, 2000,04 m2; UF 129, 2984,33; UF 130, 2000 m2; UF 131, 2000 m2; UF 132, 2000 m2; UF 133, 2264 m2; UF 134, 2000,04 m2; UF 135, 2984,33 m2; UF 136, 2000,08 m2; UF 137, 2000,30 m2; UF 138, 2000,51 m2; UF 139, 2000,73 m2; UF 140, 2264 m2; UF 141, 2264 m2; UF 142, 2000,06 m2; UF 144, 2000,30 m2; UF 145, 2000, 51; UF 146, 2000,73 m2;