



H. Concejo Deliberante
Bolívar

MODIFICADA POR ORD 2439/2017

ARTÍCULOS 2º, 4º Y 20º DEL REGLAMENTO+
TEXTO ORDENADO

Bolívar, 10 de Agosto de 2010

AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

REF. EXP. N° 6253/10

EL H. CONCEJO DELIBERANTE EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES
SANCIONA CON FUERZA DE

= ORDENANZA N° 2076/2010=

ARTICULO 1º: Apruébase el Reglamento de Administración y Funcionamiento del Sector Industrial Planificado de Bolívar que expresa: -----

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR
INDUSTRIAL PLANIFICADO DE BOLIVAR

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 1º. **CREACIÓN.** Crease el "Ente Administrador del Sector Industrial Planificado de Bolívar (S.I.P.B.)", con carácter de persona jurídica, sin fines de lucro en los términos del Artículo 10 de la Ley 13.744 de Agrupamientos Industriales, se regulará por los siguientes artículos.

ARTICULO 2º: COMPOSICIÓN. *El Sector Industrial Planificado estará integrado exclusivamente por los titulares de dominio de las parcelas que forman las fracciones del plano aprobado por la Dirección General de Geodesia en fecha 10 de Noviembre de 1981 bajo número 11-35-78 y siguientes subdivisiones, siempre que hayan correspondido a las parcelas del plano de origen: Fracción I, Parcelas 1, 2, 3 y 4; Fracción II, Parcelas 1, 2, 3 y 4; Fracción III, Parcelas 1, 2, 3 y 4; Fracción IV, Parcelas 1, 2, 3 y 4; Fracción V, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5.a, 5.b, 6.a, 6.b, 7 y 8; Fracción VI, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8; Fracción VII, Parcelas 1, 2, 3, 4.a, 4.b, 4.c, 5.a, 5.b, 5.c, 6, 7 y 8; Fracción VIII, Parcelas 1.a, 1.b, 2.a, 2.b, 3, 4.a, 4.b, 5, 6, 7, 8, 9, 10.a y 10.b." (ORDENANZA 2439/2017)*

Artículo 3º: **NORMATIVA APLICABLE.** La organización y funcionamiento del Sector Industrial Planificado y del Ente Administrador que se crea, se encuentra sujeto a las disposiciones de la Ley 13.744, normas reglamentarias y lo normado en el presente Reglamento.

ARTICULO 4º: DOMICILIO Y SEDE SOCIAL. *El Ente tendrá su domicilio en la Provincia de Buenos Aires y su sede social en Av. Cacique Coliqueo s/n, entre Ruta Provincial N° 65 y Calle sin nombre, coordenada: Latitud -36.20275; Longitud -61.13388. Localidad y Partido de Bolívar." (ORDENANZA 2439/2017).*

ARTICULO 5º. **PATRIMONIO.** El patrimonio y recursos del Ente se integrará con:

- Lo percibido en concepto de expensas.
- Los bienes que posea en la actualidad y los que adquiera por cualquier título en lo sucesivo, así como las rentas que los mismos produzcan



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

c) Los importes de las multas, e intereses que se apliquen a los propietarios, usufructuarios, locatarios, entre otros, de las distintas parcelas por incumplimiento de sus obligaciones.

d) El importe de subsidios, legados y/o donaciones que reciba.

ARTICULO 6°: **OBJETO.** Tendrá como objeto: a) incrementar las actividades en el Sector Industrial Planificado de Bolívar; b) promover la radicación de industrias en el lugar; c) impulsar el desarrollo económico local; d) procurar la incorporación de tecnología; e) proponer planes y acciones tendientes al desarrollo integral y equilibrado del Sector Industrial Planificado; f) potenciar las ventajas comparativas que ofrece el agrupamiento industrial; g) establecer y mantener vínculos con otros agrupamientos industriales y con las autoridades nacionales, provinciales y municipales con competencia en materias vinculadas a este sector industrial; h) concertar acuerdos de cooperación con otros organismos privados o públicos nacionales y/o extranjeros para "lograr cualquiera de los fines que aquí se consignan; i) realizar los trabajos necesarios para una adecuada conservación y mejoramiento de la forestación preservadora del Sector Industrial Planificado, así como también las tareas de mantenimiento y mejoras de las áreas comunes; y j) llevar a cabo toda otra actividad que resulte consecuente para la concreción de los postulados precedentes o que resulten implícitos en las tareas asignadas en este Reglamento.

ARTÍCULO 7°. **ALCANCE.** El presente Reglamento será obligatorio para todos y cada uno de los propietarios de las parcelas que conforman el S.I.P.B. así como también en caso de usufructo, anticresis, locación, comodato o cualquier otra clase de acto, derecho o convención que confiera posesión, tenencia de uso y goce sobre la correspondiente unidad que no sea a título de dueño, a quienes resulten beneficiarios de tales actos. Asimismo, estarán sometidos a las disposiciones del presente, sus dependientes, proveedores, usuarios, visitantes y en general toda persona que entre al predio del S.I.P.B. por cualquier título o razón.

CAPITULO II

DIVISIÓN DEL S.I.P.B.

ARTÍCULO 8°. **PARTES.** El Sector Industrial Planificado de Bolívar, se divide en: I) *Parcelas de Dominio Exclusivo:* Respecto a éstas, cada propietario deberá destinar su parcela exclusivamente para las actividades admitidas por la legislación nacional, provincial y municipal en vigor, en relación al S.I.P.B., y de acuerdo a los términos de su título de adquisición y planos registrados, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos de dominio que correspondan, en cuanto no afecte a las disposiciones de ordenanzas municipales, las que resulten de aplicación según Ley N° 13.744 o la norma que en el futuro la modifique o reemplace, las obligaciones contractuales contraídas y el presente Reglamento. II) *Sectores, bienes y servicios de uso común:* Son de uso común para todos los propietarios de las parcelas del S.I.P.B., los enumerados a continuación: a) Calles internas y caminos; b) Instalaciones de gas, energía eléctrica; c) Desagües cloacales, pluviales e industriales; d) Sala de Primeros Auxilios; e) Servicios contra incendios y local para el cuerpo de bomberos; f) Servicio de vigilancia y autoridad local respectivo; g) Centro de accesos; h) Balanzas para camiones y depósitos generales; i) Centro administrativo; j) Entradas de acceso y alojamiento de los serenos y porteros; k) Todas aquellas partes y/o cosas del S.I.P.B. de propiedad exclusiva del Estado Municipal, destinadas al uso común no señaladas en los incisos precedentes. Cada propietario podrá hacer uso de las áreas destinadas al uso común conforme a su destino, sin afectar el legítimo derecho de los demás. Tales derechos de los propietarios al uso precitado son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva propiedad. La ejecución de cualquier tipo de obras deberá



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

someterse a la consideración de la Asamblea, sea para ampliar, refaccionar o transformar los espacios comunes ya construidos.

CAPITULO III

CARGAS COMUNES.. CONTRIBUCIONES A LAS MISMAS.

ARTÍCULO 9º. SERVICIOS COMUNES. Los propietarios tienen a su cargo en la proporción de sus respectivas parcelas que surja de sus escrituras traslativas de dominio, los gastos necesarios para la administración, mantenimiento, conservación, limpieza y funcionamiento de los lugares, bienes y servicios de uso común y que forman la infraestructura del S.I.P.B. y que sea necesario para el buen funcionamiento del mismo, entre los cuales se pueden enumerar a modo enunciativo los siguientes: gastos de alumbrado público, barrido, limpieza, mantenimiento de banquetas y cunetas en las calles internas, cuidado de parques y jardines, evacuación de efluentes, vigilancia, que redundan en beneficio de todos los propietarios.

La prestación de servicios comunes (alumbrado, conservación de la vía pública, bacheo, recolección de residuos, etc.) acordada con la Municipalidad se llevará a cabo en su caso, con cargo a los titulares de las parcelas industriales que componen el Sector Industrial Planificado, de acuerdo a la tasa y modalidad de cobro que determine el municipio.

ARTÍCULO 10º. EXPENSAS. El Consejo de Administración realizará un presupuesto de gastos estimados por año, el que deberá tener la aprobación de la Asamblea. Cada propietario estará obligado a abonar por mes adelantado, una cuota mensual para los gastos comunes, que deberá estar en proporción a la superficie de su respectiva parcela y de acuerdo al presupuesto aprobado. Los pagos deberán efectuarse dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, en el local de la Administración.

CAPITULO IV

FONDO DE RESERVA.

ARTÍCULO 11º. CONSTITUCIÓN. Para la atención de los gastos extraordinarios, especiales e imprevisibles, deberá constituirse un Fondo de Reserva permanente, cuyo monto decidirá la Asamblea. Utilizado total o parcialmente el Fondo de Reserva, los propietarios deberán abonar la parte que les corresponda en su reposición dentro de los diez (10) días en que fueren -notificados en forma fehaciente por el Consejo de Administración. La administración y disposición del Fondo de Reserva se encuentra a cargo del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 12º. INCUMPLIMIENTO. El propietario que no cumpliera con su obligación de abonar las sumas que resulten por aplicación de lo establecido en los artículos 9º, 10º y 11º del presente, y/o de abonar toda suma que por todo concepto se vincule con el dominio de las parcelas y/o el uso de los sectores, bienes y servicios de uso común del S.I.P.B., en los plazos fijados por este Reglamento o determinados por la Asamblea, quedará constituido en mora de pleno derecho, sin necesidad de intimación alguna y abonará desde la fecha en que debió efectuar el pago hasta que satisfaga su deuda, un interés punitivo equivalente a la tasa que perciba mensualmente el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta (30) días, calculado sobre el importe del capital adeudado. Sin perjuicio de ello, una vez transcurrido el plazo de treinta (30) días corridos desde la fecha en que debió efectivizarse el pago, el propietario moroso podrá ser compelido por la vía ejecutiva y para obtener su cobro, el Consejo de Administración podrá solicitar la venta en público remate de los bienes del moroso, adoptando además todas las medidas precautorias que estime convenientes en defensa de los intereses de los propietarios. Las prórrogas o plazos que el Consejo de



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

Administración o la Asamblea concedan, así como los pagos que se reciban en cualquier forma y condición, no importan novación de la deuda en ningún caso. Será título ejecutivo para la acción judicial, el certificado expedido por el Presidente del Consejo de Administración, con constancia de la deuda exigible que establezca lo asentado en los Libros del S.I.P.B.

CAPITULO V

EJERCICIO FINANCIERO.

ARTÍCULO 13°. DURACIÓN. Los ejercicios financieros durarán un (1) año calendario, iniciándose el primero de enero de cada año y cerrando el treinta y uno

(31)-de diciembre del mismo año.

CAPITULO VI

GASTOS Y REPARACIONES A CARGO EXCLUSIVO DE LOS PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 14. CARGAS EXCLUSIVAS. Cada propietario deberá atender a su exclusivo costo los impuestos, tasas y contribuciones que graven su parcela, como así el mantenimiento y reparación de sus propias áreas, en sus establecimientos, instalaciones accesorias, senderos peatonales, veredas, cercos y obras de forestación y jardinería; obligándose a ejecutar de inmediato en el establecimiento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda representar daño, peligro y/o inconvenientes para la infraestructura del S.I.P.B., así como para las parcelas de dominio exclusivo y/o los sectores, bienes y servicios de uso común, siendo responsable por los daños y perjuicios que se ocasionaren.

ARTÍCULO 15. SERVICIOS PROPIOS. Los gastos por consumo de gas, suministro de agua, desagües cloacales, energía eléctrica y uso de servicio telefónico, serán a cargo exclusivo de los propietarios de las parcelas y abonados a las empresas prestatarias de los servicios. Serán asimismo a su cargo la instalación y mantenimiento de las conexiones internas dentro de sus respectivas parcelas de dominio exclusivo.

ARTÍCULO 16. AUTORIZACIÓN. Toda reforma interior de un establecimiento, que pueda afectar servicios, consumos o el uso y goce pacífico de los demás propietarios de parcelas del S.I.P.B., deberá someterse a la consideración del Consejo de Administración. Concretamente se requerirá dicha autorización para efectuar los siguientes trabajos: 1) Elevar muros; 2) Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, de inflamables, etc; 3) Excavar y terraplenar terrenos; 4) Efectuar demoliciones; 5) Colocar anuncios, vitrinas, toldos que obstaculicen la visibilidad y libre circulación. La solicitud especificará la clase de obra o trabajo a realizar con material gráfico necesario para su comprensión e identificación. No se requerirá autorización ni aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no sea necesario instalar en la acera depósito de materiales, vallas o andamios, a saber: 1) Pintura en general; 2) Revoques interiores; 3) Servicio de limpieza; 4) Vidriería.

ARTÍCULO 17. SUPERFICIE EXCLUSIVA NO EDIFICADA. Toda superficie no construida deberá pavimentarse, parquizarse o mantenerse con corte del pasto y limpieza adecuados.

CAPITULO VII

OBLIGACIONES GENERALES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS Y PROHIBICIONES.

ARTÍCULO 18. DEBERES. Los propietarios y/o ocupantes de las parcelas se obligan expresamente a: a) No ejercer actividades que comprometan la seguridad del



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

conjunto, b) Comunicar al Consejo de Administración su nombre, apellido y/o razón social y el domicilio legal que constituyen a los efectos de notificaciones y citaciones que se hicieren, teniéndose por constituido el del establecimiento industrial en el S.I.P.B., en caso de silencio, c) Permitir cada vez que sea necesario, al Consejo de Administración y/o personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso a su propiedad. En caso de ausencia deberá designar depositarios de las llaves y poner en conocimiento al Administrador el nombre y apellido de aquél, a los efectos antes indicados. Si no hubiere cumplido la precedente previsión o razones de urgencia lo hicieren imperioso y siempre que una situación grave lo justifique el Consejo de Administración queda autorizado a forzar la entrada de los establecimientos, d) Comunicar al Consejo de Administración, el nombre, apellido y/o razón social y domicilio legal de la persona a quien haya locado su propiedad o cedido su uso u ocupación por cualquier causa, razón jurídica o título, e) Comunicar al Consejo de Administración, el nombre, apellido y/o razón social y domicilio legal de la persona a quien haya vendido su propiedad, y nombre y domicilio del escribano actuante con diez (10) días de anticipación a la fecha en que deba realizarse la escritura traslativa de dominio, exigiendo al adquirente que en dicha escritura, acepte el presente Reglamento y sus modificaciones si las hubiere. Es inoponible al S.I.P.B-toda aceptación que se formule con reservas o reparos, f) Ceder a su adquirente, su parte en el fondo de reserva y en todo otro que exista para la atención de gastos; por su parte, el nuevo comprador tendrá a su cargo toda deuda que el propietario transmitente hubiera dejado en la Administración, por ser obligaciones *propter rem*. g) Exigir a quien reciba el uso u ocupación de su parcela por cualquier causa o razón el cumplimiento de este Reglamento, h) Dar cumplimiento a las normas constitucionales, legales y reglamentarias de carácter nacional, provincial y municipal relativas al cuidado del medio ambiente y en particular al Artículo 41 de la Constitución Nacional, Artículo 28 de la Constitución Provincial, Leyes Nacionales de Presupuestos Mínimos,: 25.612, 25.670, 25.675, 25.688, 25.916 y sus respectivas normas complementarias y/o modificatorias, Leyes Provinciales: 5965, 11.459, 11.720, 11.723, 12.605 y sus respectivas normas complementarias y/o modificatorias, i) En

el ingreso y egreso del Sector Industrial debe respetarse las siguientes normas:

detención obligatoria en los puestos de control de entrada y salida del S.I.P.B; circular a la velocidad máxima que decidirá el Consejo de Administración; el estacionamiento vehicular deberá efectuarse en la playa destinada a tal fin o a lo largo de las calles que se indiquen con señales, de acuerdo a los lugares y por el lapso de tiempo que establezca el Consejo de Administración; no pudiendo utilizarse a este fin caminos, banquetas u otros espacios exteriores que no sean los permitidos-; los vehículos de transporte de pasajeros estacionarán únicamente en los lugares habilitados a tal fin y que determine el Consejo de Administración; j) cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y las decisiones de las Asambleas a las personas que a cualquier título o causa jurídica se encuentren gozando de las parcelas; k) cumplir los plazos previstos para la instalación de la Planta Industrial a que se destinará el lote, de acuerdo al plan de inversiones prefijados y proceder a la puesta en marcha de la planta industrial en el tiempo previsto.

ARTÍCULO 19°. ACTIVIDAD INDUSTRIAL. Cada propietario deberá destinar la parcela exclusivamente a la actividad industrial especificada en el respectivo boleto de compraventa y en el presente Reglamento. Cualquier cambio de destino de un establecimiento industrial deberá someterse a la consideración y decisión de la



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

Asamblea
Propietarios.

de

CAPITULO VIII

RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTICULO 20°. SANCIONES. *La infracción a cualquiera de las obligaciones citadas en los artículos precedentes y las que determinen los reglamentos internos a dictarse, será sancionada con multa que tendrá un mínimo de tres (3) a quinientos (500) sueldos básicos de la categoría inicial de la Administración Pública de la Municipalidad de Bolívar. El Consejo de Administración determinará mediante resolución fundada y fehacientemente notificada a los asociados la multa a aplicar. En caso de reincidencia, la multa será duplicada. (ORDENANZA 2439/2017)*

ARTICULO 21°: SUSTANCIACIÓN. DEBIDO PROCESO. Las sanciones que prevé el artículo anterior, serán aplicadas por el Consejo de Administración, el que previo a ello deberá intimar al infractor a comparecer a una reunión de dicho Consejo en la fecha y hora que se indiquen mediante notificación fehaciente, cursada con una anticipación mínima de diez (10) días corridos, conteniendo la enumeración del hecho o conducta que se le atribuye y de la norma presumiblemente violada, así como la invitación a realizar descargos, ofrecer prueba y alegar sobre la producida. La no comparecencia del interesado implica la renuncia al ejercicio del derecho y la presunción de verosimilitud de los cargos formulados, quedando el Consejo de Administración habilitado para resolver.

ARTICULO 22°: IMPUGNACIÓN. AGOTAMIENTO DE LA VIA INTERNA. De las resoluciones adoptadas en su contra, los asociados podrán recurrir ante la primera Asamblea que se celebre, presentando el respectivo recurso en forma escrita ante el Consejo de Administración, dentro de los quince (15) días corridos de notificada la sanción. No será óbice para el tratamiento del recurso ante la primera Asamblea, el hecho de que no se lo hubiere incluido en el "Orden del Día".

ARTÍCULO 23°: EFECTOS DEL RECURSO. SUSPENSIÓN. Hasta tanto la Asamblea resuelva sobre la procedencia de la impugnación, interpuesta contra el decisorio del órgano de administración, el recurso se concederá con efectos suspensivos.

CAPITULO IX

TRANSFERENCIA O LOCACIÓN DE LAS PLANTAS INDUSTRIALES CONSTRUIDAS Y

EN FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 24°. RECAUDOS. En caso de transferencia de alguna planta, locación total o parcial o cesión de alguna parcela, deberán respetarse las normas nacionales, provinciales y municipales. Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas, que en las respectivas escrituras se agregue el certificado expedido por el Administrador sobre la existencia de deudas por gastos comunes que registre la parcela. Si el escribano interviniente en el acto no observara el fiel cumplimiento de esta disposición será considerado solidariamente responsable por la referida deuda. El propietario que hubiera locado o cedido el uso total o parcial de su parcela será responsable solidario, liso y llano principal pagador de las obligaciones que impone este Reglamento. Si se accediera al uso de los predios y/o edificios mediante alquiler o cesión o comodato, las obligaciones que establece la legislación nacional y/o provincial vigente y las que **ARTICULO 21°: SUSTANCIACIÓN. DEBIDO PROCESO.** Las sanciones que prevé el artículo anterior, serán aplicadas por el Consejo de Administración, el que previo a ello deberá intimar al infractor a comparecer a una reunión de dicho Consejo en la fecha y hora que se indiquen



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

mediante notificación fehaciente, cursada con una anticipación mínima de diez (10) días corridos, conteniendo la enumeración del hecho o conducta que se le atribuye y de la norma presumiblemente violada, así como la invitación a realizar descargos, ofrecer prueba y alegar sobre la producida. La no comparecencia del interesado implica la renuncia al ejercicio del derecho y la presunción de verosimilitud de los cargos formulados, quedando el Consejo de Administración habilitado para resolver.

ARTICULO 22°: IMPUGNACIÓN. AGOTAMIENTO DE LA VIA INTERNA. De las resoluciones adoptadas en su contra, los asociados podrán recurrir ante la primera Asamblea que se celebre, presentando el respectivo recurso en forma escrita ante el Consejo de Administración, dentro de los quince (15) días corridos de notificada la sanción. No será óbice para el tratamiento del recurso ante la primera Asamblea, el hecho de que no se lo hubiere incluido en el "Orden del Día".

ARTÍCULO 23°: EFECTOS DEL RECURSO. SUSPENSIÓN. Hasta tanto la Asamblea resuelva sobre la procedencia de la impugnación, interpuesta contra el decisorio del órgano de administración, el recurso se concederá con efectos suspensivos.

CAPITULO IX

TRANSFERENCIA O LOCACIÓN DE LAS PLANTAS INDUSTRIALES CONSTRUIDAS Y

EN FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 24°. RECAUDOS. En caso de transferencia de alguna planta, locación total o parcial o cesión de alguna parcela, deberán respetarse las normas nacionales, provinciales y municipales. Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las parcelas, que en las respectivas escrituras se agregue el certificado expedido por el Administrador sobre la existencia de deudas por gastos comunes que registre la parcela. Si el escribano interviniente en el acto no observara el fiel cumplimiento de esta disposición será considerado solidariamente responsable por la referida deuda. El propietario que hubiera locado o cedido el uso total o parcial de su parcela será responsable solidario, liso y llano principal pagador de las obligaciones que impone este Reglamento. Si se accediera al uso de los predios y/o edificios mediante alquiler o cesión o comodato, las obligaciones que establece la legislación nacional y/o provincial vigente y las que surgen de las ordenanzas municipales, referidas al ejercicio de la actividad que se ejerza, recaerán sobre el propietario y el arrendatario, comodatario o cesionario.

CAPITULO X

GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN

ARTÍCULO 25°. ÓRGANOS. El S.I.P.B tendrá los siguientes órganos:

- a) Asamblea de Propietarios ■
- b) Consejo de Administración
- c) Presidente del Consejo de Administración

Sección Primera

DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 26°. CLASES. Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones, se reunirán en Asamblea que podrán ser ordinarias o extraordinarias.

ARTICULO 27°. ASAMBLEA ORDINARIA. COMPETENCIAS. Corresponde a la Asamblea Ordinaria considerar y resolver sobre los siguientes asuntos:

- a) Balance General, inventario, estado de resultados, memoria e informe del Consejo de Administración.
- b) Designación y remoción de los integrantes del Consejo de Administración
- c) Aprobación en forma anual del Presupuesto General de Gastos y Calculo de Recursos proyectado por el Consejo de Administración



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

- d) Determinación de los aportes a realizar por cada uno de los propietarios de las distintas parcelas, que conformarán el Fondo de Reserva.
- e) Fijar el valor de las expensas ordinarias, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 9 de la presente reglamentación.
- f) Aprobar reglamentaciones internas que fueren necesarias.
- g) Toda otra medida relativa a la gestión del S.I.P.B que le competa resolver conforme a la ley y el presente reglamento o que someta a su decisión el Consejo de Administración.

Para la consideración del punto a) será convocada dentro de los 90 días del cierre del ejercicio.

Para la consideración de los puntos b) y c) será convocada como mínimo 30 días antes de la finalización del mandato y 60 días antes del cierre del ejercicio económico, respectivamente.

Artículo 28°: **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA. COMPETENCIAS.** Corresponden a la asamblea extraordinaria todos los asuntos que no sean de competencia de la asamblea ordinaria, y en especial:

- a) La modificación del Estatuto
- b) La modificación del destino las partes o áreas de uso común.
- c) La disolución del Ente, remoción y retribución de los liquidadores, consideración de las cuentas y de los demás asuntos relacionados con la gestión de éstos en la liquidación social, que deban ser objeto de resolución aprobatoria de carácter definitivo

ARTICULO 28°. **CONVOCATORIA.** Las asambleas serán convocadas por el Consejo de Administración en los casos previstos por la Ley, el presente Reglamento, cuando lo considere necesario o cuando sea requerido por los propietarios que representen por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) del total y lo soliciten por escrito al Consejo.

En el último supuesto la petición indicará los temas a tratar y el Consejo de Administración convocará la asamblea para que se celebre en el plazo máximo de 30 días corridos. Si no se resolviera la petición o se la negare infundadamente, podrá recurrirse ante la Autoridad de Aplicación, solicitando la convocatoria por el organismo en la forma que legalmente corresponda.

Artículo 29°: **PADRÓN DE PROPIETARIOS.** Con treinta días de anterioridad a toda Asamblea, como mínimo, estará confeccionado por el Consejo de Administración, un listado de propietarios en condiciones de votar; el que será puesto a disposición de los restantes propietarios en la sede social, a partir de la fecha de la convocatoria. Se podrán oponer reclamaciones hasta cinco días hábiles anteriores a la fecha de la Asamblea, las que serán resueltas por el Consejo dentro de los dos días hábiles posteriores. Una vez que se haya expedido el Consejo sobre el particular, quedará firme el listado propuesto. A éste, sólo podrán agregarse aquellos propietarios que no hubieren sido incluidos por hallarse en mora en el pago de expensas y que regularicen su situación hasta 24 horas antes de la Asamblea.

ARTICULO 30°. **CITACIÓN.** Las citaciones para las Asambleas se harán por el Consejo de Administración a cada propietario, mediante comunicación fehaciente con diez (10) días de anticipación y con indicación del orden del día o asuntos a tratarse, indicándose además, día, hora y lugar de la celebración.

ARTICULO 31°. **ORDEN DEL DÍA.** Es nula toda decisión sobre materias extrañas a las incluidas en el orden del día, salvo:

- a) Si estuviere presente la totalidad de los propietarios.
- b) La elección de los encargados de suscribir el acta



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

c) Las excepciones previstas en el presente Reglamento

ARTICULO 32°. **CUARTO INTERMEDIO.** La asamblea puede pasar a cuarto intermedio por una vez, a fin de continuar dentro de los quince (15) días siguientes. Se confeccionará acta de cada reunión.

ARTICULO 33°. **ACTUACIÓN POR MANDATARIO.** Los propietarios pueden hacerse representar en las asambleas. Es suficiente el otorgamiento del mandato en instrumento privado, con la firma certificada por escribano público, Registro Público de Comercio o Juzgado de Paz Letrado.

No pueden ser mandatarios los integrantes del Consejo de Administración y demás empleados del Ente de Administración.

ARTICULO 34°. **INTERVENCIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** Los integrantes del Consejo de Administración tienen derecho y obligación de asistir con voz a las asambleas. Solo tendrán voto en la medida que les corresponda como propietarios.

ARTICULO 35°. **INHABILITACIÓN PARA VOTAR.** Los integrantes del Consejo de Administración no pueden votar en las decisiones vinculadas con la aprobación de sus actos de gestión y en las resoluciones atinentes a la remoción con o sin causa.

ARTICULO 36°. **COMPUTO DE LOS VOTOS.** A los efectos del cómputo de los votos, se establece que a cada propietario corresponde un (1) voto por cada parcela de propiedad exclusiva.

En caso de existir un condominio para alguna de las parcelas, sus titulares deberán unificar representación. Para participar en las Asambleas, los propietarios deberán estar al día en el pago de sus obligaciones por las cargas comunes.

ARTICULO 37°. **PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA. QUORUM.** Las Asambleas quedarán legalmente constituidas en primera convocatoria, si concurrieran a ellas, propietarios de los predios del S.I.P.B. que representen más de la mitad del total de los votos. No obteniéndose el quorum fijado, la Asamblea quedará constituida en segunda convocatoria, una hora después del primer llamado, cualquiera sea el número de propietarios presentes.

ARTICULO 38°. **ASAMBLEA UNÁNIME.** La asamblea podrá celebrarse sin citación de la convocatoria cuando se reúnan los propietarios que representen la totalidad de las parcelas.

ARTICULO 39°. **MAYORÍA.** Las resoluciones en ambos casos serán tomadas por mayoría absoluta de los votos presentes, salvo cuando el reglamento exija mayor número.

ARTICULO 40°. **MAYORÍAS ESPECIALES.**

- Mayoría de Dos Tercios del total de los propietarios del S.I.P.B. para resolver: a) Modificación del destino del S.I.P.B. en sus partes o áreas destinadas al uso común; b) Para modificar este Reglamento. Estas propuestas deberán someterse a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

- Mayoría Absoluta del Total de los propietarios del S.I.P.B para resolver: a) La aprobación del Balance General, inventario, estado de resultados, memoria e informe del Consejo de Administración; b) Para la designación y remoción de los integrantes del Consejo de Administración

ARTICULO 41°. **PRESIDENCIA DE LAS ASAMBLEAS.** Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o su reemplazante y en su defecto por la persona que designe la asamblea. El presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones. Durante las deliberaciones el presidente, tendrá voz y voto, de corresponderle y en caso de empate doble voto.



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

ARTÍCULO 42. **FIRMA DEL ACTA.** En el acto de constitución de la asamblea, se procederá a la designación de dos (2) propietarios para firmar el Acta junto con el presidente.

ARTICULO 43°. **ACTAS.** De las deliberaciones se dejará constancia en el Libro de Actas de Asambleas que deberá llevar el Consejo de Administración. El acta deberá resumir las manifestaciones hechas en la deliberación, la forma de las votaciones y sus resultados, con expresión completa de las decisiones. El acta será suscripta por el Presidente y los asambleístas designados al efecto.

ARTÍCULO 44. **MECANISMO DE CONSULTA.** Sin perjuicio de la realización de las Asambleas, éstas pueden ser suplidas, en primera instancia, mediante consulta escrita que deberá ser formulada por el Consejo de Administración sobre puntos concretos, consulta que deberá ser hecha con una anticipación mínima de quince (15) días. Transcurridos siete (7) días del vencimiento fijado para la recepción de las respuestas escritas el Consejo de Administración realizarán el escrutinio de las respuestas escritas recibidas, de cuyo resultado se labrará un Acta en el Libro respectivo, con la firma de los presentes. Del Acta labrada se dará cuenta a los propietarios, mediante notificación fehaciente. Será válida la mayoría resultante, según lo exigido por este Reglamento. De no alcanzarse la mayoría necesaria corresponderá la convocatoria a la Asamblea respectiva.

Sección Segunda

DE LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN.

ARTÍCULO 45°. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** La administración está a cargo de un Consejo de Administración compuesto por seis (7) Consejeros Titulares, de los cuales cinco (5) serán designados por la Asamblea, y dos (2) designados por el Departamento Ejecutivo Municipal; se designarán asimismo cinco (5) Consejeros Suplentes, de los cuales tres (3) serán designados por la Asamblea y los dos (2) restantes por el Departamento Ejecutivo Municipal. Los miembros durarán en sus funciones dos (2) años y podrán ser reelectos indefinidamente. No obstante los consejeros permanecerán en su cargo hasta ser reemplazados.

Artículo 46°: **CONSEJEROS SUPLENTE.** Los Consejeros Suplentes reemplazarán por orden de lista a los titulares hasta la próxima Asamblea Anual Ordinaria en caso de renuncia, licencia o enfermedad o cualquier otro impedimento que cause la separación permanente de un titular, con iguales derechos y obligaciones. Si el número de miembros del Consejo de Administración quedare reducido a menos de tres miembros, el Consejo en minoría deberá convocar dentro de los quince días a Asamblea, a fin de que esta designe nuevos miembros que durarán por el mandato que correspondía a los cesantes.

ARTICULO 47°. **ATRIBUCIONES.** Es competencia del Consejo: a) Ejercer en general todas aquellas funciones inherentes a la dirección y administración del Ente; b) Resolver todos los casos de renuncia o separación de los miembros del Consejo de Administración e incorporación de suplentes; c) Crear o suprimir empleos, fijar su remuneración, adoptar las sanciones que correspondan a quienes los ocupen, contratar todos los servicios que sean necesarios para el mejor logro los fines sociales d) Interpretar este Reglamento; e) Proyectar y aprobar las reglamentaciones internas que fueran necesarias, y que hacen a la convivencia de los propietarios, f) Resolver toda divergencia entre los propietarios y las reclamaciones relativas al uso de las partes comunes; g) Determinar el monto de los seguros y autorizar su contratación; h) Establecer el lugar de celebración de cada Asamblea tendiendo a lograr la mayor concurrencia de propietarios; i) Autorizar y ordenar el pago de cualquier otro gasto no previsto; j) Proponer a la Asamblea el presupuesto del nuevo ejercicio; k) Designar



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

apoderados; l) Fijar y aplicar las multas de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VIII del presente; m) Resolver con la aprobación de las dos terceras partes de los miembros titulares la adhesión o afiliación a una federación o a una asociación de segundo grado ad referendum de la primera asamblea general ordinaria que se realice.

ARTICULO 48°. REMOCIÓN. La designación de los consejeros es revocable en cualquier momento con o sin justa causa por la asamblea o el Departamento Ejecutivo Municipal, según corresponda. La remoción podrá decidirse aunque no figure en el Orden del Día, si es consecuencia directa de un asunto incluido en la convocatoria.

ARTICULO 49°. AUTORIDADES. En la primera reunión del directorio se elegirá un Presidente y un Vicepresidente que suplirá al primero en caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o impedimento.

ARTICULO 50°. REQUISITOS. CARÁCTER DEL CARGO. Podrán ser miembros del Consejo de Administración personas físicas o jurídicas, propietaria de parcelas, a excepción de los dos miembros designados por el D.E.M. El cargo de consejero es personal e indelegable.

ARTICULO 51°. DOMICILIO. Los integrantes del Consejo de Administración deberán constituir domicilio especial en la Provincia de Buenos Aires, donde serán válidas las notificaciones que se les efectúen con motivo del ejercicio de sus funciones.

ARTICULO 52°. REUNIONES. CONVOCATORIA. El Consejo se reunirá ordinariamente, por lo menos, una vez por mes, por citación del Presidente y extraordinariamente cuando lo disponga el Presidente o a pedido de cualquier consejero. La convocatoria será hecha, en este último caso, por el Presidente para reunirse dentro del quinto día de recibido el pedido. En su defecto podrá convocarla cualquiera de los consejeros.

Toda convocatoria deberá notificarse en forma fehaciente, al domicilio constituido por los integrantes del Consejo y deberá indicarse los temas a tratar, día, hora y lugar de celebración.

ARTICULO 53°. COMPUTO DE LOS VOTOS. A los efectos del cómputo de los votos, se establece que a cada consejero corresponde un (1) voto.

ARTICULO 54°. QUORUM. MAYORÍAS. Las reuniones del Consejo se celebrarán validamente con la presencia de la mayoría absoluta de sus integrantes, requiriéndose para la adopción de decisiones la mayoría de sus miembros presentes. El presidente en caso de empate tendrá doble voto.

ARTICULO 55°. ACTAS. De las deliberaciones se dejará constancia en el Libro de Actas del Consejo de Administración que deberá llevarse al efecto. El acta deberá resumir las manifestaciones hechas en la deliberación, la forma de las votaciones y sus resultados, con expresión completa de las decisiones. El acta será suscripta por el Presidente y los directores presentes.

ARTICULO 56°. REMUNERACIÓN. La función de consejero es de carácter honorario, sin derecho a ningún tipo de remuneración, excepto el pago de viáticos debidamente documentados.

ARTICULO 57°. REPRESENTACIÓN. La representación del S.I.P.B corresponde al Presidente del Consejo de Administración.

ARTICULO 58°. NORMAS INTERPRETATIVAS Y DE APLICACIÓN SUPLETORIA. En todo lo no previsto en el presente capítulo será de aplicación las disposiciones pertinentes del Capítulo II, Sección V, apartados 5° y 6° de la Ley 19.550 sobre las Asambleas, Administración y Representación de las Sociedades Anónimas.

CAPITULO XII

LIBROS SOCIALES Y CONTABLES



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

ARTÍCULO 59°: **OBLIGATORIEDAD.** Sin perjuicio de otros libros que disponga llevar la legislación específica, serán obligatorios los siguientes:

- a) Libro de Actas de Asambleas
- b) Libro de Actas del Consejo de Administración
- c) Libro de Asistencia a Asamblea y a Reuniones del Consejo de Administración
- d) Libro de Registro de Propietarios
- e) Libros Diario
- f) Libro Inventario y Balance

Los libros mencionados, previo a su rúbrica, deberán ser llevados con las formalidades que establezca la Dirección Provincial de Personas Jurídicas. En forma supletoria se aplicarán los principios registrales estipulados en el Código de Comercio.

CAPITULO XII

JURISDICCIÓN.

ARTÍCULO 60°. **COMPETENCIA.** El hecho de ser titular del dominio exclusivo de una de las parcelas del S.I.P.B., importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Civiles y Comerciales del Departamento Judicial de Azul con exclusión de toda otra jurisdicción, quedando expresamente establecido que los domicilios especiales que se constituyan no importan prórroga de jurisdicción.

CAPITULO XIII

SEGUROS

ARTÍCULO 61°. **CONTRATACIÓN.** Las partes de uso común estarán aseguradas contra robo, incendio y responsabilidad civil, correspondiendo al Consejo de Administración la contratación del seguro. El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los propietarios de los predios en la proporción establecida en el artículo 10 del presente.

ARTICULO 2°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. -----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE
BOLIVAR A NUEVE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE 2010.**

FIRMADO:

MARIA JOSÉFINA GONZALEZ
SECRETARIA HCD

RICARDO CRIADO
PRESIDENTE HCD

ES COPIA

