

DECRETO N° 144

POSADAS, 06 de Marzo de 2013.-

VISTO: el Expte. 3330-61-13 Ministerio de Acción Cooperativa, Mutual, Comercio e Integración s/ proyecto de Decreto zonificación y adjudicación de inmuebles del Parque Industrial Posadas, y el Convenio celebrado entre la Provincia de Misiones y el Municipio de Posadas, ratificado por Decreto N° 1150 de fecha 23 de Agosto de 2011, la Ley XVI N° 6 (antes Ley 480) y;

CONSIDERANDO:

QUE, el Gobierno de la Provincia de Misiones y la Municipalidad de Posadas se encuentran impulsando conjuntamente el proyecto "Parque Industrial Posadas" (PIP), en el marco de la conformación de la Plataforma Logística Productiva Posadas (PLPP), el cual se constituye en herramienta imprescindible para dar el impulso necesario al desarrollo productivo sustentable de la Ciudad Capital, atendiendo a las necesidades de creación de empleo, contribuyendo a la generación de riqueza y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, para lo cual han celebrado el Convenio referido en el Visto;

QUE, para ello la Provincia ha adquirido las tierras destinadas al Parque Industrial Posadas, las cuales están situadas en el sector Oeste de la Ciudad, las que están individualizadas catastralmente en el Plano de Mensura DGC N° 48.502, siendo necesario generar las condiciones que alienten a las empresas productoras a instalar y fortalecer sus plantas industriales ;

QUE, en este sentido, y a través del Convenio celebrado, se busca promover la complementariedad productiva y la innovación tecnológica, propiciando la incorporación de tecnologías que permitan la generación de nuevos productos y procesos, y a la vez, crear un contexto que facilite la instalación de nuevas empresas, contribuyendo a su vez con el ordenamiento territorial de la Ciudad mediante la reubicación de fábricas existentes;

QUE, los objetivos propuestos son acordes en un todo con el Plan Estratégico Posadas 2022 (PEP-2022), impulsado por la Provincia y el Municipio de forma mancomunada;

QUE, en cuanto a las acciones para la promoción y realización del mencionado Parque Industrial, las partes convinieron la

creación de organismos e instancias administrativas necesarias para su organización, gestión y control;

QUE, por ello, corresponde establecer un mecanismo administrativo específico para la evaluación de solicitudes de radicación, proyectos ejecutivos y antecedentes de los solicitantes, sin perjuicio de los otros procedimientos y requisitos legales vigentes, a fines de agilizar los mecanismos de otorgamiento de derechos en el marco del plan citado;

QUE, atento a lo establecido en la Ley XVI N° 6 (antes ley 480), corresponde al Poder Ejecutivo Provincial determinar y fiscalizar el destino de la tierra fiscal, pudiendo fijar condiciones u obligaciones especiales en las concesiones tanto urbanas como rurales y eximir de ciertos requisitos cuando existan motivos de interés general justificados a los fines de la adjudicación;

QUE, para ello se hace necesario el dictado del presente instrumento;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE MISIONES

D E C R E T A :

ARTICULO 1°: APRUÉBASE la zonificación que forma parte del presente como Anexo I, a los fines del otorgamiento de derechos en el marco del procedimiento establecido para el área.-

ARTICULO 2°: APRUÉBASE el procedimiento para evaluación de solicitudes de radicación, análisis de proyectos ejecutivos y antecedentes de los solicitantes a radicarse en el Parque Industrial Posadas, y posterior otorgamiento de derechos, el que como Anexo II forma parte del presente instrumento.-

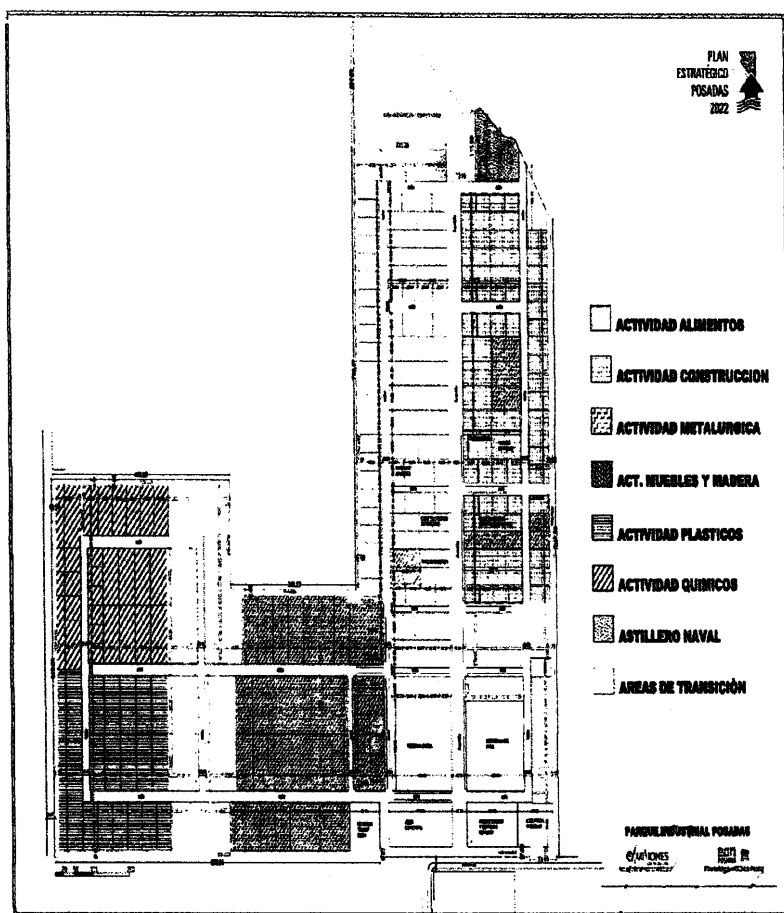
ARTICULO 3°: REFRENDARAN el presente Decreto los Señores Ministros Secretarios de Acción Cooperativa, Mutual, Comercio e Integración, Ecología y Recursos Naturales Renovables y del Agro y la Producción.-

ARTICULO 4°: REGISTRESE, Comuníquese, dése a publicidad. Tomen conocimiento Ministerio de Acción Cooperativa, Mutual, Comercio e Integración, Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables, Subsecretaría de Tierras y Colonización, Subsecretaría de Ecología y Desarrollo Sustentable, Ministerio del Agro y la Producción, Subsecretaría de Industria. Remítase copia a la Municipalidad de Posadas. Cumplido, **ARCHIVESE**.-

CLOSS - Ortega - Bianco - Rovira

ANEXO I

Parque Industrial Posadas - Zonificación



ANEXO II

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE RADICACIÓN, ANÁLISIS DE PROYECTOS EJECUTIVOS Y POSTERIOR OTORGAMIENTO DE DERECHOS

El presente instructivo tiene por finalidad establecer un mecanismo único para la tramitación administrativa de las solicitudes de radicación de empresas en el Parque Industrial Posadas (PIP), integrante de la Plataforma Logística Productiva (PLP), y el posterior otorgamiento de derechos a los solicitantes en las formas y bajo las condiciones especificadas a continuación.

1- Presentación de Solicitudes de Radicación:

Las personas físicas o jurídicas con intenciones de radicar sus emprendimientos industriales en el PIP, deberán presentar una Solicitud de Radicación la que deberá ser acompañada de los siguientes ítems:

- a- Descripción de los antecedentes del solicitante, integrantes, objeto, acreditación de personería y representación suficiente.
- b- Existencia de plantas actuales, su ubicación y principales características.
- c- Proyecto ejecutivo a desarrollar, cronograma de avance físico de obras y curva de inversiones.
- d- Principales características de la planta a construirse: descripción de obras a llevarse a cabo, necesidades en el marco del PIP, espacio pretendido, etapa inicial y crecimiento estimado, agua, energía, etc.
- e- Recursos humanos a utilizarse, cantidad, calificación, necesidad inicial, evaluación de crecimiento y evolución.
- f- Productos y procesos planteados, mercados de inserción actuales y potenciales, insumos necesarios y origen de los mismos.
- g- Estudio de impacto ambiental conforme legislación vigente.

La Solicitud de Radicación y la documentación anexa, se presentará en la Sede del PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM, a constituirse conforme Ley VIII – 61 DJ.

2- Recepción y pre-análisis de factibilidad

Una vez ingresada, se procederá a girar copias de las actuaciones existentes a los organismos que por sus características y naturaleza, misiones y funciones, deban entender en el procedimiento de otorgamiento de derechos, a efectos de que se efectúe un pre-análisis de factibilidad de radicación.

Como mínimo, en el estudio de factibilidad, deberá darse intervención a la Subsecretaría de Industrias (M.A.y P.), Dirección de Estudio de Impacto Ambiental (M.E. y R.N.R.), Subsecretaría de Tierras y Colonización (M.E. y R.N.R.), y Áreas Municipales respectivas y/o aquéllos organismos que a futuro reemplacen a los mencionados.

3- Análisis técnico interinstitucional

Realizada la derivación de la solicitud a los distintos organismos, en un término no superior a 30 días corridos desde su presentación, se procederá a evaluar de forma conjunta e interinstitucional el pedido, manifestándose cada interviniente y aconsejando los pasos a seguir.

La Comisión Técnica establecida en la cláusula 7°, procederá a definir la continuidad del trámite teniendo en consideración el informe presentado por cada organismo interviniente (pre-análisis), mediante resolución fundada.

Los distintos organismos intervinientes, de ser del caso y pertinente, podrán remitirse a su opinión ya vertida en oportunidad del cumplimiento del procedimiento previsto por la Ley N° VIII 59 y su reglamentación.

4- Aprobación de Solicitud - Selección y Asignación del Lote:

Una vez aprobada la solicitud de radicación, habiendo intervenido la Comisión Técnica con participación de los organismos específicos, y dada la resolución respectiva, corresponde asignar el lote para la concreción del proyecto.

Dicha selección surgirá de un análisis que contemple zonificación, previsión de crecimiento, servicios disponibles, simbiosis industrial, aspectos ambientales, y toda otra cuestión que sea pertinente.

5- Permiso de Ocupación

Seleccionado y Asignado el Lote para la radicación, se propiciará la confección del Proyecto de Decreto que ordene el otorgamiento de Permiso de Ocupación respectivo por intermedio de las áreas administrativas del PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM, con la debida intervención de los organismos que tuvieron parte en la tramitación del pedido y son miembros de la Comisión Técnica del Parque Industrial.

Posteriormente, se remitirán las actuaciones a la Subsecretaría de Tierras y Colonización a efectos de la formalización del Permiso de Ocupación por el término establecido.

En todo caso deberán tomarse las previsiones correspondientes para dar cumplimiento a lo dispuesto por la Cláusula 6° y concordantes del Estatuto del Parque Industrial Posadas SAPEM.

6- Adjudicación en Venta

Los Permisionarios podrán solicitar la Adjudicación en Venta de los inmuebles sujetos a Permiso de Ocupación, para lo cual será condición previa el pronunciamiento favorable de la Comisión Técnica del Parque Industrial Posadas fijada en el apartado 7° del presente instrumento, la que deberá expedirse mediante resolución fundada, teniendo en consideración el cumplimiento de los extremos requeridos para las Solicitudes de Radicación, y en especial:

- En relación al apartado 1.c, grado de desarrollo del Proyecto Ejecutivo propuesto y estado de avance físico de obras y de inversiones efectuadas, debidamente constatados.
- En relación a los apartados 1.d,e y f, cumplimiento de los parámetros proyectados.
- En relación al apartado 1.g, cumplimiento de obligaciones establecidas en materia ambiental conforme legislación vigente.

Dicha adjudicación se instrumentará mediante el dictado del Decreto respectivo.

El precio de la tierra en relación a la Adjudicación en Venta será fijado anualmente por el Poder Ejecutivo Provincial, conforme la normativa de la Ley XVI N° 6 (antes ley 480) a propuesta de la Comisión Técnica del Parque Industrial Posadas, la que podrá establecer un régimen diferenciado y promocional escalonado teniendo en consideración parámetros de cumplimiento de resultados perseguidos.

Cuando se transfiera el dominio sobre los lotes, expresamente se preverá en los actos normativos y en el título de dominio correspondientes que, en caso de incumplimiento por parte del adjudicatario de las condiciones a las que se encuentre sujeta la transmisión del dominio, se producirá de pleno derecho la revocación del mismo, encontrándose sin más trámite autorizado el Poder Ejecutivo a disponer por decreto la revocación del dominio, con la consecuente inscripción registral de la titularidad del lote que se trate a su nombre. Ello sin perjuicio de las eventuales acciones puedan corresponder al adjudicatario.

Con la transferencia de dominio de un lote, deberá en forma simultánea, conforme se prevea en el Estatuto del Parque Industrial Posadas SAPEM, transferirse la acción Clase C de dicha sociedad, correspondiente al lote que se trate. Asimismo en el acto de transferencia de dominio de un lote, el adjudicatario deberá reconocer, aceptar y someterse al Estatuto, reglamento y demás normativa vigente aplicable respecto de Parque Industrial Posadas SAPEM, obligándose a su estricto cumplimiento y sometiéndose a su potestad sancionatoria.

Las siguientes cláusulas deberán ser transcriptas en cada una de los actos normativos, instrumentos y títulos de transferencia (gratuitas u onerosas) y/o boletos de compraventa y/o instrumentos similares, de los inmuebles que forman parte del Parque Industrial Posadas, conforme Decretos vigentes y/o que se dicten en el futuro sin perjuicio de ello y aun cuando se incumpla este requisito, de conformidad al Artículo 3270 del Código Civil, las mismas son oponibles a los propietarios de lotes y a sus sucesores a título particular o universal, determinándose que el solo hecho de ser propietario de lote del Parque Industrial Posadas implica la aceptación sin reserva alguna de dichas disposiciones: "EL ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE se notifica expresamente y se compromete a cumplir estrictamente con las siguientes obligaciones: 1.1. Toda construcción en el lote adquirido se destinará única y exclusivamente a destino previsto y autorizado por la normativa del Parque Industrial Posadas, quedándole prohibido asignarle un uso distinto al preestablecido o que desnaturalice el objeto de PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM. 1.2. Todo proyecto constructivo deberá realizarse conforme se determina en el Reglamento Interno de PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM. 1.3. El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE se obliga a mantener el lote permanentemente parquizado y libre de malezas. 1.4. El lote no podrá ser subdividido en dos o mas lotes, ni afectado a la ley 13512; 1.5. Las calles, cunetas, instalaciones de alumbrado, zonas de recreación, espacios verdes e instalaciones serán utilizadas por los propietarios de lotes, conforme su destino específico, conforme lo dispuesto en el Reglamento Interno y a las instrucciones que imparta PARQUE

INDUSTRIAL POSADAS SAPEM. 1.6. El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE se obliga a no alterar en forma sustancial la topografía del lugar y a no alterar el cauce de escurrimiento de aguas; todo movimiento de suelos que pretenda realizarse deberá ser aprobado previamente por PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM, para lo cual El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE se obliga a confeccionar por profesional habilitado y a su costo exclusivo, un plano de altimetría y un proyecto del movimiento de suelos. En vista a que el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula y en el Reglamento Interno, podría implicar grave daño, El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE será responsable civilmente de los daños y perjuicios que en este sentido se pudieren causar a terceros. 2. EL COMPRADOR manifiesta y acepta: 2.1. Ser accionista del PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM, inscrita (completar datos de inscripción), correspondiendo a cada propietario de lote una acción Clase C de dicha sociedad (independientemente que éste esté constituido por dos o mas establecimientos, en cuyo caso la acción corresponderá a los propietarios de los mismos en condominio de iguales partes, debiendo unificar personería, frente a la asociación). La titularidad de la acción es inescindible de la propiedad del lote y la transferencia de éste implica necesariamente la transferencia de la acción. 2.2. El objeto de PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM es el establecido por Ley VIII N°61 D.J.M., Decretos y Estatutos consecuentes, además de administrar el Parque Industrial Posadas, como así también rectificar, ratificar, reformar, interpretar y aplicar el Reglamento Interno, organizar la prestación de servicios, incluso los de seguridad y vigilancia, recolección de residuos, regular la convivencia entre los propietarios de lotes y constituirse en el arbitro insustituible para la solución de conflictos, siendo su fallo de carácter vinculante e inapelable; también será dicha sociedad la que regule el uso de los lugares y superficies de uso común, la tercerización de servicios, espacios verdes, mantenimiento de calles y lugares de circulación, parquización, etc. 2.3. Corresponderá al Directorio resolver sobre todo tema vinculado al objeto social, siendo de responsabilidad del Presidente, representar a la sociedad en todos los actos y contratos que se celebren, cobrar expensas y cualquier otro importe según los estatutos de la asociación y el Reglamento Interno del PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM, imponer sanciones, designar a los encargados, al personal de administración, al personal de seguridad, etc.. 2.4. A todos los efectos se hace presente que la asociación PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM tiene su sede social en (completar según el caso), notificándose El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE que todo pago por los conceptos indicados debe realizarse en dicho domicilio o en el que en el futuro indique la sociedad. 2.5. Quedan comprendidos en el concepto de gastos y expensas comunes los que se originen: por servicio de vigilancia, de recolección de basura, de recolección de residuos de obra y alquiler de contenedores, de limpieza y reparación de calles, parquización y mantenimiento de espacios verdes, mantenimiento de áreas de recreación y uso común, provisión de eventuales servicios de infraestructura y de impuestos, tasas y contribuciones de liquidación global, como así también los gastos que se devenguen por la administración y funcionamiento de la sociedad PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM. 2.6. El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE se obliga a no interferir en el negocio y desarrollo del Parque Industrial Posadas y a no obstaculizar en modo alguno las actividades de promoción que la misma implemente. Asimismo El ADJUDICATARIO/ADQUIRENTE, declara y consiente que será facultativo de PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM y/o sus accionistas según derecho corresponda, en el momento que lo crean oportuno y siempre bajo la normativa vigente, ampliar el Parque Industrial, bajo las pautas que a su solo criterio sean de aplicación. 2.7. Que reconoce a PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM

asumir la obligación de mantener y renovar el derecho real, en su caso y el mandato antes de sus respectivos vencimientos.”

7- Comisión Técnica: misiones y funciones

La Comisión Técnica del Parque Industrial Posadas, estará compuesta por un representante del Directorio del PARQUE INDUSTRIAL POSADAS SAPEM, quien presidirá la misma, y un representante por organismo interviniente en la tramitación administrativa teniéndose en consideración la naturaleza del emprendimiento pretendido.

A esos fines, se establece la existencia de dos tipos de miembros de esta Comisión Técnica, los Permanentes: un representante de la Subsecretaría de Ecología y Desarrollo Sustentable; un representante de la Subsecretaría de Tierras y Colonización (ambas dependientes del Ministerio de Ecología y Recursos Naturales Renovables) y un representante de la Subsecretaría de Industria (dependiente del Ministerio del Agro y la Producción) y por otra parte los de Consulta, quienes la integrarán a los efectos de un trámite en particular y acorde a la especificidad de su participación en cada gestión..-
