

GUÍA PARA LA SOLICITUD Y OTORGAMIENTO DE TERRENOS EN EL PARQUE INDUSTRIAL PROVINCIAL (PIP)

Pasos que se deben cumplir para la Solicitud de Terrenos

1) Analizar las siguientes reglamentaciones de orden Municipal, Provincial y Nacional

- **Municipales:**

- Ordenanza N° 12914/17 de la Municipalidad de Luján de Cuyo que especifica los usos permitidos en la Zona Industrial Nodal (ZIN) donde está ubicado el Parque Industrial Provincial.
- Código de Edificación Municipal de Luján de Cuyo vigente, homologado al Código de Edificación de la Provincia de Mendoza.

- **Provinciales:**

- Decreto Ley N° 4227/77 y su Decreto Reglamentario N° 427/78.
- Decreto n° 952/ 2010- Subsecretaría de Industria y Comercio Autoridad de Aplicación
- Reglamento General para la Instalación de Industrias y Ordenamiento del Parque Industrial Provincial (PIP).
- Ley N° 5961 de Preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y su Decreto Reglamentario N° 2109/94, que establece el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley N° 5917 sobre Residuos Peligrosos y su Decreto Reglamentario N° 2625/99.
- Ley N° 5970 sobre Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley N° 8051 Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.
- Resoluciones N° 778/96 y N° 627/00 del Departamento General de Irrigación para efluentes industriales.
- Resolución N°400/03 del Departamento General de Irrigación para tratamiento y disposición final de efluentes cloacales.
- Otras de aplicación en función de la naturaleza de la industria a instalar.

- **Nacionales:**

- Ley N° 25675. Ley General del Ambiente.
- Ley N° 22428 – Régimen legal de Fomento a la Conservación de los Suelos.
- Ley N° 19587 de Higiene y Seguridad Industrial y su Decreto Reglamentario N° 351/79.
- Ley N° 24557 sobre Riesgos del Trabajo, sus Decretos Reglamentarios N° 170/96 y 334/96, y otras normas complementarias.
- Resolución N° 743/03 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo.
- Ley N° 24051 sobre Residuos Peligrosos y su Decreto Reglamentario N° 831/93.

2) Presentar Documentación: Nota de Solicitud de Terreno; Proyecto a ejecutar; Declaración de Impacto Ambiental y prefactibilidad de servicios.

- La Nota de Solicitud de Terreno, el Proyecto a ejecutar, la Declaración de Impacto Ambiental y la prefactibilidad de servicios (agua, energía eléctrica, gas natural) se ingresarán, dirigidos a la Autoridad de Aplicación, por la Mesa de Entradas del Ministerio de Economía, Infraestructura y Energía, a través de la Ventanilla Única ubicada Planta Baja del Ala Oeste de la Casa de Gobierno, calle Peltier N° 351, de la Ciudad de Mendoza.
- El Proyecto se elaborará contemplando, como mínimo, los lineamientos establecidos en los **Componentes A, B y C** que forman parte de la presente Guía.
- La Declaración de Impacto Ambiental será gestionada en la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.
- La prefactibilidad de prestación de servicios de agua, energía eléctrica y gas será gestionada en los respectivos organismos prestadores.
- Las presentaciones efectuadas tendrán el carácter de Declaración Jurada. Especial atención se deberá prestar a los siguientes temas: objeto del proyecto, instalaciones y equipamiento, inversiones, cronograma de obras e inversiones.

3) Obtener la Aprobación del Proyecto

- La Autoridad de Aplicación realizará el análisis del Proyecto en sus aspectos legales, económicos, técnicos, constructivos, de higiene y seguridad industrial y disponibilidades de servicios de gas, agua y electricidad. Podrá requerir informes técnicos o realizar consultas a otros organismos o empresas proveedoras de servicios.
- La Autoridad de Aplicación solicitará al interesado la presentación de documentación adicional si así surgiere del análisis realizado. Dicha documentación se anexará a la presentación original. Tener en cuenta lo estipulado en el Artículo 4° del Decreto Reglamentario N° 427/78 cuando la solicitud incurriera en omisiones de alguno de los requisitos.
- La Autoridad de Aplicación notificará al interesado, en forma expresa, sobre la aprobación o rechazo del Proyecto. En caso de rechazo, no se avanzará en el paso siguiente.

4) Obtener la Adjudicación del Terreno

- La Autoridad de Aplicación, conforme a las necesidades del proyecto y la disponibilidad de terrenos en el Parque Industrial Provincial, determinará el terreno a adjudicar.
- La Autoridad de Aplicación realizará las gestiones pertinentes ante la Dirección Provincial de Catastro y ante la Comisión Valuadora General de la Provincia, a fin de incorporar al expediente el plano aprobado del terreno a adjudicar y la estimación de su valor.
- Se procederá a la firma del Contrato entre las partes, ad-referéndum del Poder Ejecutivo, previo dictamen favorable del área legal del Ministerio de Economía, Infraestructura y Energía

y de Fiscalía de Estado. Tendrá como anexo específico el cronograma de obras e inversiones. El Contrato entrará en vigencia desde su ratificación por Decreto del Poder Ejecutivo.

- El interesado abonará el precio del terreno correspondiente ante la Dirección General de Rentas de la Agencia Tributaria Mendoza y presentará el Comprobante de Pago para adjuntar al Expediente.

COMPONENTE A: ASPECTOS LEGALES, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL SOLICITANTE

1. Datos de la Empresa

- 1.1. Nombre
- 1.2. Domicilio legal
- 1.3. Domicilio de la planta industrial y administración (no excluyente)
- 1.4. Forma jurídica.
- 1.5. Documento constitutivo de la Empresa (acompañar un ejemplar legalizado). Fecha y Número de la inscripción en el Registro Público de Comercio. Duración. Objeto. Capital (autorizado, suscripto, integrado)
- 1.6. Socios y/o accionistas. Nombre y apellido, domicilio, Número de documento de identidad (LE, LC, DNI, CI). Participación en el capital de la empresa, calidad de las acciones (ordinarias, preferidas, etc.), Número de votos por acción.
- 1.7. Directorio: Nombre y apellido, domicilio, antecedentes empresarios. Número del documento de identidad (LE, LC, DNI, CI). Profesión (si la hubiera).
- 1.8. Personas autorizadas o apoderados (acompañar un ejemplar legalizado) a realizar gestiones por cuenta de la empresa, nombre, representatividad, indicando documentación pertinente, duración del mandato, domicilio legal en Mendoza y razones de la delegación de funciones.
- 1.9. Ejecutivos y técnicos: Nombre y apellido, domicilio, cargo, nacionalidad, profesión.
- 1.10. Seguros vigentes y/o a contratar: Bienes asegurados, riesgos, montos, compañías y vencimientos.
- 1.11. Referencias bancarias y comerciales.
- 1.12. Evolución técnico económica.
- 1.13. Indicar cuáles fueron los lineamientos principales de su iniciación en lo referente a aspectos técnicos, económicos y financieros de la empresa. Indicar si anteriormente han formulado proyectos similares al presente y si no se hubieran concretado, indicar los motivos.

COMPONENTE B: ASPECTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS DEL PROYECTO

Aspectos que justifiquen su viabilidad, especificando el diseño integral del proyecto a desarrollar en el Parque y las etapas previstas para alcanzar su desarrollo total y puesta en marcha incluida.

Nota: Las referencias de articulado corresponden al Decreto N° 427/78 reglamentario de la Ley N° 4227.

1. Ingeniería del Proyecto

- 1.1. Descripción del proceso de fabricación y/o servicios:
 - Efectuar la descripción del proceso de fabricación que lleva a la obtención del o de los bienes/servicios a producir, por etapas (Artículo 2°).
 - Determinación y encuadre de acuerdo al Tipo de Actividad (Artículo 6°).
 - Planos de Planta y corte con distribución de máquinas y equipos, "Flow- Sheet" (Artículos 2° -C y 3° - B).
 - Maquinaria y equipos. Descripción y capacidad unitaria. Potencia eléctrica a instalar.
 - Instalaciones auxiliares. Descripción: instalación eléctrica; agua; vapor; aire comprimido; gas; etc.
 - Otros.
- 1.2. Terreno: Presentar Plano de detalle indicando:
 - Medidas y superficie necesarias afectada al proyecto.
 - Superficie mínima necesaria de acuerdo a Código de Zonificación y exigencias del Parque.
 - Indicar espacios abiertos y usos a que están destinados (Ej.: espacios verdes, arbolado obligatorio, cuneta de guardia y distancia mínimas reglamentarias laterales, de fondo y del frente).
 - Indicar partes cubiertas, semi cubiertas y descubiertas.
- 1.3. Localización de la planta: Justificar requerimientos especiales en la elección del lugar seleccionado para llevar a cabo el proyecto si fuese necesario (no excluyente).
- 1.4. Edificios: Detallar en metros cuadrados:
 - Superficie cubierta de la planta industrial, discriminada por secciones.
 - Otras superficies cubiertas: oficinas, baños, vestuarios, laboratorios, portería, etc.)
 - Superficie Semi cubierta o de cobertura: playa de operaciones o almacenaje de materias primas o productos terminados.
 - Superficies Descubiertas: estacionamientos, playones para materia prima y productos terminados, calles de circulación, etc.
- 1.5. Requerimientos de energía y tipo, agua industrial, agua potable, efluentes líquidos, residuos sólidos; industriales y peligrosos, gaseosos etc.
- 1.6. Volúmenes de Materias Primas y productos terminados a almacenar (Artículo 2°).
- 1.7. Insumos y/o servicios generales y especiales requeridos (Artículo 2°).
- 1.8. Medidas especiales de seguridad que la actividad demande, discriminados según combustibles, emanaciones tóxicas, riesgo de explosión, alta tensión y residuos peligrosos.

2. Inversiones en el proyecto

- 2.1. Indicar el monto total de la inversión a realizar para concretar el proyecto (Artículo 2°).
- 2.2. Discriminación de la inversión en:
 - Terrenos y/o construcciones.

- Maquinarias, equipos e instalaciones. (En el caso de traslado de plantas existentes presentar tipo, cantidad, valuación, datos técnicos, etc., de todas las instalaciones y maquinarias a trasladar).
 - Capital de trabajo o de giro.
- 2.3. Indicar el monto del capital propio a aportar por el titular o dueño, del total de la inversión (Valor porcentual).

3. Estimación de recursos

- 3.1. Estimación de las ventas para el cálculo de materias primas e insumos, en volumen físico y monto, para el período de un (1) año.
- 3.2. En el caso de diferentes productos discriminar la estimación para cada uno de los mismos.

4. Costos

- 4.1. Estimar el costo total anual de la producción proyectada.
- 4.2. En el caso de realizar distintos productos, discriminar el costo total anual para cada uno de ellos.

5. Diagrama de etapas de ejecución y de las inversiones correspondientes

- 5.1. Tiempo total y Cronograma de obras.
- 5.2. Cronograma de Inversiones.

6. Personal a ocupar (Artículo 2°)

- 6.1. Cantidad y sexo
- 6.2. Calificación (oficiales, medios oficiales, operarios, etc.)
- 6.3. Ejecutivos, técnicos (cantidad, profesión, nacionalidad de los mismos).

COMPONENTE C: ASPECTOS AMBIENTALES

- Se deberá gestionar la **Declaración de Impacto Ambiental** del Proyecto ante la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.
- La presentación del interesado se ajustará a las disposiciones de la Ley N°5961 de Preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y su Decreto Reglamentario N° 2109/94, que establece el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.