

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). Resolución N° 182/2010
- 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 (Subsecretaría de Comercio, Industria y Logística del Ministerio de Producción), por Ventanilla Única - Sistema Ticket.
- 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 ante la Subsecretaría de Ambiente del Ministerio de Energía y Ambiente.
- 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 surgiera 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 Producción 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

- Nombre
- Domicilio legal
- Domicilio de la planta industrial y administración (no excluyente)
- Forma jurídica.
- 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)
- 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.
- Directorio: Nombre y apellido, domicilio, antecedentes empresarios. Número del documento de identidad (LE, LC, DNI, CI). Profesión (si la hubiera).
- 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.
- Ejecutivos y técnicos: Nombre y apellido, domicilio, cargo, nacionalidad, profesión.
- Seguros vigentes y/o a contratar: Bienes asegurados, riesgos, montos, compañías y vencimientos.
- Referencias bancarias y comerciales.
- Evolución técnico económica.
- 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

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.

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.

Localización de la planta: Justificar requerimientos especiales en la elección del lugar seleccionado para llevar a cabo el proyecto si fuese necesario (no excluyente).

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.

Requerimientos de energía y tipo, agua industrial, agua potable, efluentes líquidos, residuos sólidos; industriales y peligrosos, gaseosos etc.

Volúmenes de Materias Primas y productos terminados a almacenar (Artículo 2°).

Insumos y/o servicios generales y especiales requeridos (Artículo 2°).

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

Indicar el monto total de la inversión a realizar para concretar el proyecto (Artículo 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.

Indicar el monto del capital propio a aportar por el titular o dueño, del total de la inversión (Valor porcentual).

3. Estimación de recursos

Estimación de las ventas para el cálculo de materias primas e insumos, en volumen físico y monto, para el período de un (1) año.

En el caso de diferentes productos discriminar la estimación para cada uno de los mismos.

4. Costos

Estimar el costo total anual de la producción proyectada.

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

Tiempo total y Cronograma de obras.

Cronograma de Inversiones.

6. Personal a ocupar (Artículo 2°)

Cantidad

Calificación (oficiales, medios oficiales, operarios, etc.)

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.