

Provincia de La Pampa
Ministerio de la Producción



ANEXO

REGLAMENTO DE HABITACIÓN Y USO DEL PARQUE INDUSTRIAL CON
ACTIVIDADES DE COMERCIO Y SERVICIOS VINCULADOS A LA
PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE SANTA ROSA.

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I
OBJETO

Artículo 1°.- Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas referidas al Parque Industrial con actividades de Comercio y Servicios vinculados a la Producción Industrial de la ciudad de Santa Rosa, en adelante el PARQUE, creado por Ley N° 2114, respecto de su imagen urbana; uso apropiado; desarrollo del suelo y preservación del medio ambiente; gestión; administración; utilización; ejecución y pago de obras y otras inversiones; gestión de inmuebles; prestación de servicios; control y sanciones.

Artículo 2°.- El presente Reglamento se aplica sobre las personas usuarias del PARQUE, en adelante personas usuarias, entendidas como todas aquellas personas humanas o jurídicas adjudicatarias de un inmueble adquirido por cualquiera de las formas establecidas en el Capítulo V del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114.

Artículo 3°.- Son objetivos del PARQUE:

- Facilitar la infraestructura para la radicación de actividades industriales y de comercio y servicios vinculados a la producción industrial, conforme lo establecido en el Capítulo I del Anexo I al Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114;
- Propiciar el ordenamiento territorial de las actividades económicas con base en la sustentabilidad ambiental;
- Desarrollar y potenciar el entramado productivo provincial;
- Promover la cooperación inter empresarial, favoreciendo el desarrollo de economías de escala y de proveedores y;
- Favorecer la radicación de empresas de triple impacto y basadas en la economía circular.

TÍTULO II
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
CAPÍTULO I
ADMINISTRACIÓN OPERATIVA

Artículo 4°.- La Administración Operativa del PARQUE será ejercida por la Dirección de Desarrollo Industrial del Ministerio de la Producción de la provincia de La Pampa, o a la que en el futuro la reemplace.

Artículo 5°.- Sus funciones serán, entre otras:

- Definir los formularios de "Consulta Previa" y de "Evaluación de proyectos" a los efectos de la radicación en el PARQUE de las personas usuarias;
- Recepcionar las solicitudes de radicación de las personas usuarias, en el formato de "Consulta Previa" y los "Formularios de proyectos", que a tal fin se dispongan para llevar adelante los procedimientos para la adjudicación de parcelas, establecidos en el artículo 15 del Anexo I del Decreto N° 2159/22,

//.-

12
[Handwritten signatures]



//2.-

Reglamentario de la Ley N° 2114;

- Autorizar mensuras de unificación y/o subdivisión de parcelas sobre el área total del PARQUE pudiendo determinar mediante Disposición fundada el destino dado a los inmuebles resultantes en caso de requerirse;
- Regular por Disposición fundada la colocación de carteles publicitarios y/o señalética, en espacios comunes;
- Llevar adelante los procesos de contrataciones inherentes a servicios de uso común, tales como mantenimiento y limpieza, seguridad y cualquier otro que se considere necesario;
- Instrumentar el cobro de Expensas Comunes y Extraordinarias a las personas usuarias;
- Ejercer el monitoreo y control de los procesos de ejecución de inversiones inherentes a la radicación de personas usuarias en el PARQUE;
- Convocar a la Asamblea de personas usuarias a los efectos de la designación de representantes en la Comisión Administradora, conforme artículo 7° del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114;
- Convocar a las organizaciones empresariales a los efectos de la designación de representantes en la Comisión Administradora, según lo dispuesto en el artículo 7° del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114;
- Ejercer el monitoreo y control del cumplimiento del presente Reglamento e iniciar, en caso de incumplimiento, los procedimientos sumariales tendientes a la aplicación de las sanciones respectivas;

CAPÍTULO II COMISIÓN ADMINISTRADORA

Artículo 6°.- La Comisión Administradora estará conformada por un titular y un suplente en representación de las personas usuarias, un titular y un suplente en representación de las organizaciones empresariales, un titular y un suplente en representación de la Municipalidad de Santa Rosa y la persona a cargo de la Dirección de Desarrollo Industrial, quien desempeñará la Dirección Ejecutiva de la Comisión, conforme lo establecido en el artículo 7° del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114.

Artículo 7°.- Los representantes de las personas usuarias deberán ser electos por mayoría simple, mediante la Asamblea convocada por la Administración Operativa, pudiendo perdurar en sus funciones por hasta DOS (2) años, las cuales serán desempeñadas ad honorem.

Artículo 8°.- Los representantes de las organizaciones empresariales deberán surgir del común acuerdo de las diferentes cámaras y/o asociaciones afines convocadas, e informadas mediante nota formal a la Administración Operativa.

Artículo 9°.- Los integrantes de la Comisión Administradora deberán constituir un domicilio legal y electrónico mediante el envío de un correo electrónico a la casilla de la Dirección de Desarrollo Industrial: desarrolloindustrial@lapampa.gob.ar, en carácter de Declaración Jurada. En este domicilio se tendrán por válidas todas las notificaciones realizadas por la mencionada Dirección.

Toda modificación deberá ser informada de manera fehaciente y precisa a la Dirección de Desarrollo Industrial, bajo apercibimiento de considerarse notificados en el domicilio

//.-

tz

ff

Provincia de La Pampa
Ministerio de la Producción

FORNAR ORGANOS
DE SALVAR VIDAS

"EL RIO ATUEL TAMBIEN
ES PAMPEANO"



//3.-

previamente constituido.

En caso de no contar con un domicilio electrónico constituido conforme a lo indicado en los párrafos anteriores, se considerará constituido en la oficina de la Dirección de Desarrollo Industrial a los efectos de las notificaciones que deban cursarse.

Artículo 10.- La Comisión Administradora tendrá por función analizar el encuadre legal de la actividad y sugerir la localización tentativa para los procedimientos establecidos en el artículo 15 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, desempeñando tales funciones hasta que se cumplan los supuestos vigentes en el artículo 10 del Anexo I del mencionado Decreto.

Artículo 11.- Conforme lo dispuesto por el artículo 15 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, la aprobación por parte de la Comisión Administradora del Parque de la radicación de una persona usuaria, será otorgada en forma específica en la reunión de convocatoria efectuada por parte de la Dirección Ejecutiva de la Comisión para el tratamiento de las solicitudes de ingreso.

En caso de que la reunión de la Comisión Administradora, se desarrolle sin que la misma se expida expresamente sobre el/los pedidos/s de radicación, o en el supuesto que no se logre quórum; se tendrá como aprobado tácitamente por la Comisión Administradora del Parque la/s radicaciones de las personas usuarias propuestas. Sin perjuicio de ello, la Dirección Ejecutiva está facultada para posponer o incluso desestimar dicha/s aprobación/s, lo que se dejará constancia en el respectivo Acta de Reunión.

Artículo 12.- Una vez que la Comisión Administradora haya aprobado la radicación de un usuario conforme el artículo 11°, la Dirección Ejecutiva podrá reservar una parcela contigua a la adjudicada originalmente, para futuras ampliaciones. Dicha reserva será por un periodo no mayor a SEIS (6) meses, a contar desde la fecha de adjudicación. La reserva podrá ser renovada, a pedido de parte, y con autorización de la Dirección Ejecutiva. Durante dicho período no estará permitido realizar mejoras en lotes bajo reserva.

Artículo 13.- La Comisión Administradora se reunirá, de manera presencial y/o virtual, para el tratamiento de las solicitudes ingresadas o cualquier otra cuestión que requiera su tratamiento.

Artículo 14.- Las reuniones de la Comisión Administradora serán convocadas por la Dirección Ejecutiva, por iniciativa propia o a sugerencia de cualquiera de los demás integrantes, debiendo notificarse de la convocatoria por lo menos con CINCO (5) días hábiles de anticipación respecto de la fecha fijada para la reunión. La modalidad de dicha reunión será definida por la Dirección Ejecutiva.

Artículo 15.- La Comisión Administradora sesionará con TRES (3) integrantes como mínimo, siempre que entre ellos se encuentre la Dirección Ejecutiva. Las resoluciones se adoptarán por simple mayoría y en caso de empate, la Dirección Ejecutiva tendrá doble voto. Si no hubiera quórum, corresponderá a la Dirección Ejecutiva su tratamiento y decisión final.

Artículo 16.- Las reuniones de la Comisión Administradora serán privadas. No obstante, ello, las personas usuarias, podrán ser citadas al solo efecto informativo.

Artículo 17.- La Comisión Administradora deberá llevar un libro de Actas donde se dejará constancia de la asistencia y desarrollo de cada reunión. Cada Acta leída y conformada será firmada por todos los integrantes presentes; todo error será salvado en el acta siguiente. Lo resuelto por la Comisión, será notificado a las personas interesadas, en forma fehaciente mediante "Extracto de Acta" suscripto por la Administración Operativa del Parque.

Artículo 18.- Cumplidos los supuestos vigentes en el artículo 10 del Anexo I del

//.-

47

Provincia de La Pampa
Ministerio de la Producción

DONAR ORGANOS
ES SALVAR VIDAS

"EL RIO ATUEL TAMBIEN
ES PAMPEANO"



//4.-

Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, la Administración Operativa asumirá las funciones de la Comisión Administradora respecto de lo establecido en el artículo 15 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114.

TÍTULO III
BIENES Y SERVICIOS
CAPÍTULO I

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 19.- Son bienes de propiedad privada los inmuebles con o sin mejoras que sean de uso exclusivo de las personas usuarias del Parque, conforme a las condiciones de tenencia, establecidas en el Capítulo V del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114.

Artículo 20.- Son bienes de propiedad común todos aquellos sobre los cuales ninguna persona usuaria puede invocar el dominio y/o uso exclusivo, en su título de adquisición, tales como calles vehiculares, peatonales, veredas, accesos, salidas del parque, playas de estacionamiento ubicadas en zonas comunes, básculas y sistemas de control ubicadas en accesos y salidas del Parque, redes de iluminación generales, redes cloacales, cañerías, desagües, provisión de agua y gas, bienes muebles y máquinas afectadas a la prestación de servicios comunes, terrenos sobre los cuales se construirán edificios comunes, espacios libres, plazas, cámaras sépticas, pozos negros, torres y líneas de alta tensión, transformadores y tableros generales, cerco perimetral del Parque. La descripción no es taxativa.

CAPÍTULO II
LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 21.- Los cercos perimetrales estarán compuestos mínimamente por alambrado olímpico de tejido romboidal tipo industrial y a una altura de DOS (2) metros. En su parte superior llevará TRES (3) hilos de alambre de púa sostenido todo esto por postes de cemento o metálicos, y con una continuidad de CINCO (5) metros entre cada uno. En el frente de la parcela, el cerco se construirá de mampostería de elevación hasta una altura de 0,50 metros, completando luego hasta los DOS (2) metros por alambre de tejido romboidal de las características antes señaladas. Cualquier propuesta técnica que difiera de lo establecido en este artículo deberá ser fundada y contar con la aprobación de la Administración Operativa del Parque.

Artículo 22.- Todas las construcciones excepto las cabinas de control de acceso, deberán respetar un retiro obligatorio mínimo de TRES (3) metros de todos los ejes perimetrales (linderos, fondo y línea municipal). Podrán ubicarse estacionamientos dentro de la línea de retiro obligatorio siempre que, por cuestiones de seguridad, la parcela cuente con circulación perimetral interna ininterrumpida. Asimismo, podrán definirse zonas de estacionamiento vehicular sobre las veredas, las cuales deberán contemplar cuestiones como: circulación peatonal, dársenas de acceso y posicionamiento a CUARENTA Y CINCO GRADOS (45°) de los vehículos, todo ello sujeto a la conformación por parte de la Autoridad Municipal competente. Podrán sugerirse retiros de hasta CINCO (5) metros en los casos en que para la normativa municipal existan riesgos asociados a altas cargas de fuego.

Artículo 23.- Las personas usuarias deberán colocar un cartel identificador en su parcela, indicando: Nombre o Razón Social y rubro o sector de actividad.

Artículo 24.- No estará permitida la colocación de cartelería proselitista en el interior

//.-

fy
[Handwritten signatures]



//5.-

del PARQUE.

CAPÍTULO III SERVICIOS GENERALES Y SECTORIALES

Artículo 25.- Son servicios generales aquellos que son implementados por la Administración Operativa para el uso y/o beneficio de todas las personas usuarias sin excepción, hagan o no uso de los mismos, debiendo ser cargados a prorrata en las expensas comunes. Son ellos, sin perjuicio de los que posteriormente se puedan crear:

- Vigilancia diurna y nocturna del PARQUE;
- Servicios integrales de higiene y seguridad
- Servicio de mantenimiento de equipos y máquinas comunes;
- Servicio de mantenimiento, limpieza y reforestación en sectores comunes;
- Servicio de provisión de agua, electricidad y gas;
- Servicios médicos en general y;
- Recolección de residuos.

Artículo 26.- Son servicios sectoriales aquellos que se originan para el uso de algunas de las personas usuarias, en razón de la peculiaridad de sus necesidades, quienes soportarán exclusivamente su pago. Son ellos, sin perjuicio de los que posteriormente se puedan crear:

- Comedores;
- Centros de computación;
- Laboratorios y;
- Centro de reuniones.

La Administración Operativa establecerá el costo y forma de pago para cada uno de los servicios sectoriales creados.

CAPÍTULO IV EXPENSAS COMUNES

Artículo 27.- Se consideran expensas comunes a los gastos de administración, de funcionamiento, servicios generales, reparaciones y conservaciones referidas exclusivamente a sectores, edificios e instalaciones, destinadas al uso común de la totalidad de las personas usuarias.

Se refiere entre otros gastos a:

- Compra, reparación, conservación, mantenimiento y reposición de las partes, bienes y máquinas comunes;
- Impuestos, tasas y contribuciones que graven el área total del parque por el uso común de sus partes;
- Obras y construcciones nuevas de carácter común que se resuelva realizar;
- Realización de innovaciones y mejoras en general sobre los bienes comunes;
- Gastos de reconstrucción de los bienes y partes comunes, en caso de deterioro y/o destrucción y;
- Recolección de residuos, desinfección, desratización, desagote de pozos comunes, provisión de agua, gas, energía, electricidad, barrido, primas de seguro, evacuación de afluentes, cuidado de parques y jardines, servicios de vigilancia y/o seguridad contratada y de cualquier otro servicios común que pudiera crearse.

Artículo 28.- El valor de las expensas comunes se definirá en función de la

//.-

[Handwritten signatures]



Provincia de La Pampa

Ministerio de la Producción

//6.-

variable "X", conforme el siguiente esquema:

-Lotes hasta 4.000 m2	=	2X
-Lotes entre 4.001 y 6.000 m2	=	3X
-Lotes entre 6.001 y 10.000 m2	=	5X
-Lotes entre 10.001 y 15.000 m2	=	6,5X
-Lotes entre 15.001 y 30.000 m2	=	8X
-Lotes entre 30.001 y 50.000 m2	=	10X
-Lotes de más de 50.000 m2	=	12X

El valor "X" y su actualización, serán definidos por Disposición de la Dirección de Desarrollo Industrial, o quien la reemplace.

Artículo 29.- A los efectos de la definición del valor de "X" y su actualización, la Dirección de Desarrollo Industrial, en carácter de Administración Operativa deberá considerar a prorrata todos los inmuebles adjudicados por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 15 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, no así los inmuebles propiedad del Estado Provincial disponibles para ser adjudicados.

Artículo 30.- En los casos de alquiler de inmuebles, en los términos del artículo 27 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, tanto el locador como el locatario serán solidariamente responsables por las expensas comunes.

Artículo 31.- En los casos de cambio de destino del bien inmueble sin autorización, o paralización de actividades, en los términos del artículo 22 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, habiendo transcurrido el plazo de SESENTA (60) días corridos desde la intimación formal sin que se reactivara la actividad aprobada, la expensa común ascenderá a VEINTE (20) "X".

Artículo 32.- Ninguna persona usuaria podrá abstenerse del pago de las expensas comunes y/o extraordinarias que le corresponda, ni aun mediando abandono o renuncia a la propiedad privada de uso exclusivo, o renuncia al uso de un servicio común.

Artículo 33.- La Dirección de Desarrollo Industrial en carácter de Administración Operativa fijará por Disposición fundada el valor y forma de pago de las expensas extraordinarias, que surjan por el uso de servicios sectoriales y/o cualquier otro gasto, común o sectorial, extraordinario al normal funcionamiento del PARQUE.

TITULO IV OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES CAPÍTULO I OBLIGACIONES

Artículo 34.- Tanto la solicitud como la efectiva radicación de las personas usuarias, hace presumir la adhesión en forma expresa al presente Reglamento y demás normativa que rige en relación al PARQUE.

Artículo 35.- Las personas usuarias asumen las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las que se establezcan en otros artículos de este Reglamento:

- Abonar en los plazos, fechas y proporciones que correspondan, las expensas comunes;
- Abonar en los plazos, fechas y proporciones que determine la Administración Operativa, los gastos de servicios sectoriales;
- Abonar todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven los bienes de propiedad privada de uso exclusivo;
- Construir y mantener en buen estado el cerco y vereda de su parcela, como así

//.-

tz

Provincia de La Pampa
Ministerio de la Producción

DONAR ORGANOS
ES SALVAR VIDAS

"EL RIO ATUEL TAMBIEN
ES PAMPEANO"



117.-

- también mantener la misma debidamente limpia, parqueada y forestada;
- No perjudicar, molestar, menoscabar, total o parcialmente, el derecho de las personas usuarias al uso de los bienes comunes y respetar las normas municipales, provinciales y/o nacionales inherentes a cuestiones comunes y de la actividad en particular;
- Abonar totalmente los daños de cualquier naturaleza que se ocasionen en los sectores o bienes de propiedad común, cuando provengan de hechos y/o negligencias de las personas usuarias, sus dependientes o visitantes, sin perjuicio de la sanción que correspondiere conforme la intencionalidad del caso;
- Permitir el ingreso a su parcela y/o planta del personal designado oportunamente por la Administración Operativa, para efectuar trabajos de interés común, inspecciones y relevamientos o cualquier otra cuestión que la misma determine;
- El ingreso y egreso al PARQUE se realizará por los accesos previstos. Será obligatoria, en los casos que sea requerido por el servicio de seguridad, la detención en los puestos de control de entrada y salida. La velocidad máxima de circulación de los vehículos será de 30 km/h.
- En el caso que una persona usuaria quisiera vender su propiedad, deberá contar con el "Libre Deuda" de Expensas, expedido por la Administración Operativa y Autorización en los términos del artículo 25 del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114.
- Las personas usuarias deberán velar por la seguridad interna de sus bienes y parcelas, eximiendo de toda responsabilidad a la Autoridad de Aplicación.

CAPÍTULO II
PROHIBICIONES

Artículo 36.- Queda expresamente prohibido, siendo pasible de sanciones para todas las personas usuarias, las siguientes acciones:

- Depositar residuos de cualquier índole en los espacios comunes y/o en los espacios privados que no estén definidos expresamente para tal fin;
- Acumular residuos de cualquier índole dentro de los inmuebles adjudicados por cualquiera de las formas establecidas en el Capítulo V del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, de manera permanente y que contribuyan al desarrollo de plagas e insectos, a la contaminación ambiental y al riesgo general de las personas;
- Proceder al estacionamiento sobre las veredas, y/o espacios comunes, sin expresa autorización de la Administración Operativa, siendo estas, en tal sentido, solidariamente responsables del accionar de sus dependientes y/o visitantes;
- Realizar todo tipo de actividad de quema proveniente de materiales de la actividad, residuos y/o pastizales, entre otros, salvo expresa autorización de las autoridades competentes;
- Construir cercos perimetrales por fuera de la normativa establecida en el presente Reglamento, sin expresa autorización de la Administración Operativa;
- Colocar cualquier tipo de cartelera por fuera de los inmuebles adjudicados por cualquiera de las formas establecidas en el Capítulo V del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, sin expresa autorización de la Autoridad Operativa y el pago de la tasa retributiva correspondiente;
- Tenencia de animales en inmuebles adjudicados por cualquiera de las formas establecidas en el Capítulo V del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, con excepción de animales domésticos que no representen,

//.-

fr
[Handwritten signatures]

"AÑO 2024: 30 ANIVERSARIO DE LAS
REFORMAS DE LA CONSTITUCION NACIONAL
Y LA CONSTITUCION PROVINCIAL"
"NO A PORTEZUELO EN MANOS DE MENDOZA"

Provincia de La Pampa

Ministerio de la Producción

DONAR ORGANOS
ES SALVAR VIDAS

EL RIO ATUEL TAMBIEN
ES PAMPEANO



//8.-

bajo ninguna circunstancia, una amenaza para las personas usuarias, sus dependientes y/o visitantes.

- Construir viviendas familiares de uso permanente y transitorio en los inmuebles adjudicados por cualquiera de las formas establecidas en el Capítulo V del Anexo I del Decreto N° 2159/22, Reglamentario de la Ley N° 2114, ni dar funciones de vivienda familiar a las construcciones autorizadas para otro uso.

CAPÍTULO III
SANCIONES

Artículo 37.- El incumplimiento total o parcial de las obligaciones y prohibiciones impuestas por el presente Reglamento, harán pasibles a las personas usuarias infractoras, de la aplicación de sanciones por parte de la Dirección de Desarrollo Industrial, las cuales serán graduales a la gravedad del caso. Las sanciones serán:

Apercibimiento

Multa

Artículo 38.- La Dirección de Desarrollo Industrial, mediante Disposición fundada, clasificará las sanciones según su gravedad, determinando el monto y procedimiento sancionatorio, conforme al presente Reglamento.

ANEXO RESOLUCIÓN N°

250



VER FERNANDA B. GONZALEZ
MINISTRA DE LA PRODUCCION