



Junta Departamental
de Canelones

"CANELONES, CUNA DE LA BANDERA NACIONAL"

Canelones, 21 de setiembre de 2012.

VISTO: los presentes obrados remitidos por la Intendencia de Canelones, solicitando la aprobación del Estatuto rector del Parque Industrial de Pando.

RESULTANDO: I) que es decisión de la Administración de afrontar el desarrollo y puesta en funcionamiento del Parque Industrial de Pando;

II) que dado el cronograma de acciones propuesto para su puesta en funcionamiento, deberá hacerse en forma directa por la Intendencia, más allá de que en un futuro puedan definirse otras formas de administración del emprendimiento;

III) que esta tarea ha sido encomendada a la Comisión Especial "Agencia Canaria para el Desarrollo", en adelante la Agencia o Agencia Canaria;

IV) que la legislación relativa a los Parques Industriales y su Reglamentación definen una serie de requisitos para la aprobación y puesta en funcionamiento;

V) que el mencionado proyecto debe tener aprobación de esta Junta Departamental, ya que toma definiciones y habilita acciones que requieren el respaldo expreso de dicho Cuerpo;

VI) que se ha realizado un primer llamado público a interesados en instalarse en forma simultánea al desarrollo de la infraestructura y al proceso de aprobación del parque frente a las autoridades ministeriales correspondientes;

CONSIDERANDO: I) que la Comisión Permanente N° 6 "Industria y Turismo" recibió en sesión de fecha 10/9/12 a representantes de la Agencia Canaria para el Desarrollo, a fin de ampliar información respecto al proyecto;

II) que asimismo, la Comisión Permanente N°1 "Asuntos Internos, Legales, Económico-Financieros", solicitó informes a la Comuna y a Asesoría Jurídica, los cuales se agregaron a los presentes obrados;

III) que este Cuerpo estima pertinente aprobar el Estatuto, realizando las siguientes modificaciones al mismo:

- a) en el Artículo 34 se agrega a continuación de "...necesarios," lo siguiente "sin perjuicio de las facultades que le confiere el Art. 5 del presente Decreto a la Agencia Canaria para el Desarrollo,"
- b) en el Artículo 56 se cambia donde dice "la Junta Departamental a iniciativa del Intendente" por "el Gobierno Departamental".
- c) en el Artículo 6 donde dice..."Intendencia Municipal"...debe decir: ..."Intendencia de Canelones"... y en ..."Ministerio de Industria y Energía." debe decir..."Ministerio de Industria, Energía y Minería, agregándose in fine, dando cuenta a la Junta Departamental."

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a lo establecido en el Artículo 273 Nral. 1° de la Constitución de la República y Artículo 19, Nral. 12 de la Ley Orgánica Municipal N° 9515, la Junta Departamental,

DECRETA

I.- Apruébase el Estatuto rector del Parque Industrial de Pando, el que establecerá lo siguiente:

“ESTATUTO RECTOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE PANDO

Art. 1.- (NORMATIVA APLICABLE) El proceso de instalación y el marco de funcionamiento del Parque Industrial Pando se ajustará al régimen promocional establecido por la Ley de Inversiones No. 16.906 de 7 de enero de 1998, la Ley de Parques Industriales No. 17.547 de 22 de agosto de 2002 y su Decreto Reglamentario No. 524 / 005 de diciembre de 2005; así como por todas las normas nacionales y departamentales aplicables.

Art. 2.- (PLAZO Y UBICACIÓN FÍSICA) El Parque Industrial Pando se instalará en los padrones suburbanos Nros. 5154, 5160, 5161, 5162 y 5166 de la localidad de Pando y por un plazo de 99 años.

Art. 3.- (ÓRGANO DECISOR) Su desarrollo y decisiones estratégicas estarán a cargo de la Intendencia de Canelones, a través de la Agencia Canaria para el Desarrollo, y eventualmente en la dependencia a la que se le asignen esas funciones en el futuro. La sede administrativa del Parque Industrial Pando se constituirá en las oficinas de la Agencia Canaria para el Desarrollo.

Sin perjuicio de la sede central, se podrán constituir oficinas administrativas en la sede operacional del Parque Industrial en cuanto sean requeridas para el desarrollo de la gestión del mismo.

Art. 4.- (CAPACIDADES) La Agencia tendrá competencia para el desarrollo y administración del Parque, podrá gestionar, administrar, realizar, coordinar y controlar todo lo conducente al establecimiento, organización, desarrollo y funcionamiento del Parque Industrial. Sus decisiones deberán ser aprobadas por resolución del Sr. Intendente y se tomarán por mayoría simple de votos de los integrantes designados por éste, y serán apelables ante el mismo, por cualquier titular de un interés legítimo presuntamente vulnerado dentro de los diez días hábiles siguientes al conocimiento de la decisión tomada.

Art 5.- (COMPETENCIAS) A título de ejemplo, y sin que se agote en estas, las competencias de la Agencia serán:

-) La coordinación de la gestión del Parque Industrial con la política industrial departamental.
-) La propuesta de Plan Director y de los proyectos específicos que constituirán el Parque Industrial, que serán sometidos a la aprobación de la Intendencia.
-) La fiscalización del cumplimiento del Plan Director y de los proyectos específicos integrantes del mismo.
-) La planificación, la dirección y el control de los servicios públicos y privados que le fueren encomendados o que considerare necesario realizar.
-) La gestión de créditos que requiriere su operación.
-) La toma de acciones necesarias para preservar el medio ambiente, controlando las distintas causas potenciales directas e indirectas generadas por la actividad fabril del Parque Industrial, sin perjuicio de las competencias naturales nacionales y departamentales. En este aspecto deberá requerir la asistencia técnica de la Intendencia.
-) La interpretación de este Estatuto y del Reglamento General, la resolución de cualquier cuestión o aspecto no mencionado en los mismos, y el ejercicio de las facultades requeridas para su estricto cumplimiento.

- J) Evaluar los proyectos de instalación de empresas y autorizar su instalación en el Parque; y, en consecuencia tomar la iniciativa ante el Intendente para enajenar, arrendar o ceder las parcelas correspondientes a los emprendimientos a instalarse en el Parque.
- J) Negociar los precios de venta, arrendamiento o canon por parcela, así como la cuantía de los gastos comunes a los emprendimientos y los precios por los servicios que se prestan.
- J) Establecer los mecanismos de administración del Parque que entienda más convenientes para los intereses de la Administración, con autorización del Intendente; lo que podrá realizar directamente, crear una figura jurídica de derecho privado para ese fin o establecer concesiones para el gerenciamiento de la actividad, en el marco de la anuencia otorgada por la Junta Departamental de Canelones.
- J) Definir o aprobar el plan de negocios y las estrategias comerciales, buscando la autosustentabilidad del emprendimiento, el impacto esperado en el desarrollo de la región y los demás objetivos trazados por la Intendencia.
- J) Contratar con los Entes del Estado u operadores privados todos aquellos servicios necesarios para el funcionamiento del Parque, así como hacer gestiones frente a autoridades nacionales tendientes al mejor funcionamiento del Parque y a la racionalización de los servicios que deben prestarse.
- J) Establecer, en acuerdo con el Intendente, el destino de las utilidades que puedan generarse; priorizando la reinversión y mejora del Parque, la mejora continua en eficiencia y eficacia de los servicios prestados, el impacto directo en la comunidad y su eventual ampliación.
- J) Llevar adelante todas aquellas acciones necesarias para mejorar los servicios o proteger los intereses del Departamento.

Art. 6.- (REGLAMENTO) La Agencia confeccionará el Reglamento General del Parque Industrial, que regulará aspectos de detalle de su funcionamiento. El mismo deberá ser aprobado por la Intendencia de Canelones y por el Ministerio de Industria, Energía y Minería, dando cuenta a la Junta Departamental.

Art. 7.- (CONTENIDOS MÍNIMOS) El Reglamento General referirá entre otros aspectos a los siguientes:

- J) Días laborables y horarios de actividad
- J) Orden y tranquilidad
- J) Normas edilicias
- J) Vigilancia y seguridad
- J) Salubridad
- J) Ingreso, egreso y circulación de bienes y de personas, tanto vehiculares como peatonales
- J) Normas complementarias sobre conexión a los servicios públicos
- J) Normas sobre tratamiento de efluentes
- J) Formulario tipo de presentación de solicitud de instalación en el Parque Industrial
- J) Formulación de guía de confección del proyecto de inversión a presentar por los solicitantes de radicación en el Parque Industrial
- J) Criterios de asignación de las inversiones y gastos a cargo de los usuarios del Parque Industrial.

Art. 8.- (FORMA DE DECISIÓN) Sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos y serán apelables ante el Intendente de Canelones. El listado de

asuntos u Orden del Día deberá distribuirse con al menos 48 horas de anticipación a la reunión, para lo cual será válida la distribución mediante el correo electrónico oficial.

Art 9.- (ÓRGANO ADMINISTRADOR) La Administración podrá ser ejercida directamente por el equipo de Dirección de la Agencia, o podrá crearse una figura de derecho privado exclusivamente para este fin, o acordarse el gerenciamiento privado de la actividad cotidiana del Parque. Mientras no se establezca un mecanismo diferente, la Gerencia General del Parque estará bajo la responsabilidad del Presidente de la Agencia Canaria para el Desarrollo.

Art. 10.- (FACULTADES DEL ADMINISTRADOR) El administrador podrá, y sin que la enumeración sea exhaustiva:

-) Contratar al personal necesario para el desarrollo de las tareas y servicios comunes que integran la propuesta comercial ofertada a las empresas a instalarse; pudiendo hacerlo bajo el régimen del derecho privado o prestarlo con personal de la Intendencia, si así lo dispone el Intendente.
-) Contratar empresas para la prestación de servicios comunes al Parque o específicos para la administración del mismo.
-) Establecer los mecanismos de cobro compulsivo que entienda necesarios ante la mora, así como iniciar las acciones judiciales necesarias para proteger los intereses de la Administración, incluyendo aquellas tendientes al desalojo.
-) El desarrollo de los aspectos contables de la gestión administrativa del Parque Industrial.
-) La elaboración de presupuestos.
-) La producción de informes periódicos sobre su gestión, o los que le sean requeridos.
-) La promoción de instalación de usuarios en el Parque Industrial.

Art 11.- (CONTABILIDAD) Los procedimientos administrativos y contables que se llevarán por parte del Administrador serán los habituales de contabilidad empresarial, no obstante lo cual la Intendencia podrá imponer, adicionalmente y en todo momento, el establecimiento de procedimientos administrativos y contables que se ajusten a requerimientos específicos de la contabilidad pública.

Art. 12.- (ÓRGANO DE CONTROL) El Control Interno será ejercido por la Unidad de Auditoría Interna de la Intendencia de Canelones, dependiente del Sr. Intendente. De ser necesario, éste podrá requerir la ayuda de la Auditoría Interna de la Nación o del Tribunal de Cuentas de la República en su caso.

Art. 13.- (ÓRGANO DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS) Todas las controversias que puedan surgir serán apelables ante la Agencia Canaria para el Desarrollo, la Dirección General Jurídico Notarial y subsidiariamente ante el Intendente de Canelones, y deberán ser resueltas dentro de los 150 días de presentadas manteniéndose la situación incambiada hasta tanto esto no se produzca. Excepcionalmente el Administrador, dando cuenta inmediata a la Agencia, o la Agencia misma, podrán disponer la inmediata suspensión de actividades cuando se presuma un potencial daño ambiental o acciones tendientes al incumplimiento de la normativa nacional o departamental.

Art. 14.- (ASAMBLEA DE USUARIOS) Habrá una Asamblea de Usuarios del Parque, que se integrará con aquellas personas físicas o jurídicas que hayan suscrito contratos aprobados de radicación en el Parque Industrial.

La representación y el voto serán de uno por empresa instalada.

Art. 15.- (CONVOCATORIA) La Asamblea podrá ser convocada a instancias de la mitad más uno de sus miembros o de la Comisión Administradora, con

indicación del Orden del Día, con una antelación de 10 días a la fecha que se fijare para la reunión.

Art. 16.- (FUNCIONAMIENTO) La Asamblea de Usuarios sesionará en primer llamado con la mayoría simple de sus componentes.

En segundo llamado sesionará con los miembros presentes.

La asistencia podrá ser personal o por representante debidamente autorizado.

Art. 17.- (VOTO) La Asamblea de Usuarios tomará resoluciones por el voto de la mayoría simple de miembros presentes en ella.

Tendrán derecho a voto en la Asamblea de Usuarios aquellos usuarios que se hallaren al día en el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias con el Parque Industrial hasta 30 (treinta) días anteriores a la fecha de la reunión. Quienes no se hallaren al día, tendrán derecho a voz, pero no a voto.

Art. 18.- (ACTAS) La Asamblea de Usuarios registrará sus actuaciones en un Libro de Asambleas foliado, firmándose al pie.

Art. 19.- (FUNCIONES Y DERECHOS) Serán cometidos y derechos de la Asamblea de Usuarios:

1. Emitir opinión y asesorar al administrador o a la Agencia en aquellos temas en que ésta se lo requiera
2. Proponer al administrador o a la Agencia iniciativas para el mejor desarrollo de las actividades del Parque
3. Emitir opinión al administrador o a la Agencia sobre modificaciones a este Estatuto y al Reglamento General del Parque Industrial
4. Proponer al administrador o a la Agencia modificaciones a este Estatuto y al Reglamento General del Parque Industrial
5. Proponer modificaciones a los criterios de asignación de gastos e inversiones que resulten del desarrollo de las actividades del Parque Industrial

Art. 20.- (DESTINO DEL PARQUE) El predio del Parque Industrial será utilizado para:

1. Radicación de industrias y actividades complementarias.
2. Obras y servicios, públicos y privados.
3. Tránsito de vehículos y peatones.
4. Espacios verdes de uso general.

Art 21.- (OTROS USOS) Además de operaciones industriales podrán realizarse operaciones de almacenaje, acondicionamiento, selección, clasificación, fraccionamiento, armado, desarmado, manipulación o mezcla de mercaderías o materias primas, siempre que estén exclusivamente asociadas a las actividades industriales del Parque Industrial.

Art. 22.- (PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES) Queda prohibido a las empresas que se instalen, el comercio al por menor dentro del Parque Industrial, salvo aquel comercio destinado al funcionamiento de sus propios emprendimientos.

Art. 23.- (PROHIBICIÓN DE USO RESIDENCIAL) Las construcciones que existan dentro del Parque Industrial no podrán ser destinadas a casa habitación, salvo cuando ello se requiriere para asegurar la custodia, el funcionamiento y el mantenimiento del Parque Industrial y de las empresas que allí se instalen. Podrán levantarse construcciones para alojamiento con carácter accesorio vinculadas a la ejecución de las obras del Parque Industrial, con el fin de posibilitar servicios de vigilancia, control u otros semejantes.

Art. 24.- (PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES) No podrán levantarse construcciones precarias o transitorias, salvo las que fueren necesarias durante las edificaciones de los emprendimientos, y mientras duraren dichas edificaciones.

Art. 25.- (RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA) Las parcelas destinadas a los emprendimientos tendrán una superficie mínima de 2.500 metros cuadrados y podrán ser enajenadas a los precios fijados en función de valores de mercado del suelo, de la infraestructura desarrollada para servirlos, de su ubicación dentro del Parque, etc., el cual será fijado por la Agencia Canaria para el Desarrollo en cada oportunidad. Podrán también arrendarse en un valor establecido con idéntico criterio, por plazos no menores a 5 años. La Agencia evaluará, en la medida en que exista demanda, el habilitar la opción de arriendo con opción a compra (leasing).

Art. 26.- (EXCEPCIONES) Como mecanismo de excepción, si la Agencia lo entendiera necesario y el Intendente estuviera de acuerdo, podrán cederse parcelas a título gratuito para aquellos emprendimientos que se entienda tienen un fin estratégico para el desarrollo de las comunidades vecinas, o un componente social que lo amerite. Estas cesiones operarán exclusivamente sobre el suelo y serán necesariamente precarias y revocables sin derecho a indemnización de especie alguna.

Art. 27.- (RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN) La propiedad será de libre transmisión, siempre y cuando el comprador esté de acuerdo con el destino que deben tener las parcelas y acepte el Estatuto y Reglamento de operación del Parque y obtenga las aprobaciones correspondientes por parte de las autoridades nacionales, departamentales y del Administrador del Parque. De igual modo podrán transferirse los arrendamientos, agregándose además el requisito de satisfacer las garantías necesarias.

Art. 28.- (DESTINO DE LAS MEJORAS DE LOS PREDIOS) En el caso de rescisión de arrendamientos, cesiones o eventuales arrendamientos con opción a compra, las mejoras introducidas serán de propiedad de la empresa instalada, excepto aquellas que no puedan o quieran ser removidas, en cuyo caso la propiedad pasará a la Intendencia, sin que exista derecho a indemnización alguna por ellas.

Art. 29.- (FACTORES DE OCUPACIÓN) La ocupación por cualquier concepto por las parcelas del Parque Industrial, así como por todas las demás afectaciones urbanísticas no superará el 90% de la superficie de la misma. Los espacios libres que resultaren como consecuencia de los retiros antes previstos se parquizarán, pudiendo destinarse a estacionamientos retiros frontales, manteniendo la permeabilidad del suelo.

Art. 30.- (ESPACIOS PÚBLICOS INTERNOS) Las áreas destinadas a tránsito de vehículos y peatones, y espacios verdes de uso general permanecerán en el dominio público del Parque Industrial.

Las áreas destinadas a servicios públicos o privados permanecerán en el dominio público del Parque Industrial, si esos servicios fueren prestados directamente por su administración.

Si los servicios fueren prestados indirectamente por medio de permisarios o concesionarios, o su prestación fuere competencia de entes de Derecho Público, podrá otorgárseles la posesión y uso de estas áreas por las formas de Derecho Público o Privado que se estimaren más convenientes, atendiendo a los requerimientos de esas prestaciones.

Solamente se otorgará la propiedad de estas áreas cuando tratándose de entes de Derecho Público o prestatarios de servicios públicos, éstos requirieren tal dominio por tratarse de un requisito condicionante de su participación.

Art. 31.- (NORMATIVA EDILICIA APLICABLE) Las construcciones e instalaciones a realizarse en el predio del Parque Industrial deberán respetar las normativas vigentes emanadas de la Intendencia, y las que en su caso entienda necesario extender la Comisión Administradora, en acuerdo previo con las correspondientes Direcciones de la Intendencia de Canelones.

Art. 32.- (RECURSOS INICIALES) La Intendencia proveerá a la Agencia, en la fase de instalación y desarrollo del Parque Industrial, los recursos humanos, técnicos y financieros que requiera para el cumplimiento de sus cometidos. La Agencia podrá también acordar con las empresas a instalarse el desarrollo de la infraestructura necesaria bajo la modalidad más conveniente para los intereses de la Administración, lo que deberá ser refrendado por resolución del Intendente.

Art. 33.- (SERVICIOS A PROVEER) La Administración garantizará que se proveerá de al menos los siguientes servicios:

1. Administración centralizada del Parque.
2. Cercado perimetral, vigilancia y control de acceso al Parque en forma permanente.
3. Sistema de caminería y circulación, comprendiendo redes principales, secundarias, perimetrales y de emergencia; todas ellas de una calidad acorde al uso previsto.
4. Alumbrado de uso común en caminería, perimetrales y áreas verdes.
5. Provisión de Sub-estación con capacidad para disponer de energía en cantidad y calidad suficiente.
6. Red de tuberías para conexión de Agua Potable así como sistemas de riego centrales, u otras alternativas disponibles en función de la demanda.
7. Canalización y tratamiento de aguas pluviales.
8. Red de tuberías para Conexión a sistema de saneamiento en los predios para evacuación de efluentes, los que deberán ser previamente tratados por cada emprendimiento para llevarlos a la calidad y volúmenes máximos dispuestos por OSE.
9. Disponibilidad de Red de Conexión Telefónica y de datos en cada predio.
10. Servicio de Emergencia Médica común al parque, más allá de la obligación legal de cobertura de cada empresa.
11. Sistema central de prevención de incendios, como soporte al necesario de cada emprendimiento.
12. Espacios comunes para restauración, los que podrán ser concesionados; así como salas de reuniones y/o conferencias con capacidad variable para uso común.
13. Espacios de estacionamiento para vehículos livianos.
14. Mantenimiento y limpieza de espacios comunes.
15. Tratamiento de residuos y disposición final de los mismos en acuerdo con la Intendencia.

Art. 34.- (EFLUENTES) Los efluentes industriales de toda naturaleza serán controlados y manipulados en forma directa por los usuarios que los generan, de acuerdo a las normas vigentes a nivel nacional y departamental.

Cada usuario será responsable de su propio pretratamiento de efluentes, en cuanto a adecuación a las normas y posterior vuelco al colector dispuesto para tal fin. Anualmente deberá presentar resultados de análisis independientes en base a muestras tomadas al azar con una frecuencia no menor a seis meses.

El Administrador podrá en todo momento encargar los muestreos que considerare necesarios, sin perjuicio de las facultades que le confiere el Art. 5 del presente Decreto a la Agencia Canaria para el Desarrollo, así como autorizar a él o los organismos competentes a llevar adelante esa tarea si éstos lo requirieran. Los costos generados por estos análisis serán de cargo del Administrador o del Ente o servicio que lo requiera en tanto sus resultados fueren normales; en caso

contrario, estos costos serán absorbidos por el usuario responsable, pudiendo recaer sobre éste las sanciones que se establezcan.

Art. 35.- (SERVICIOS PRIVADOS) Los servicios privados del Parque Industrial comprenderán entre otros:

-) Comidas, descanso, actividades culturales, sociales, recreativas
-) Depósito
-) Pesaje de vehículos
-) Instrucción y capacitación técnica
-) Guardería
-) Servicios de asesoría financiera
-) Sucursal bancaria
-) Exposición permanente o transitoria de productos industriales o artesanales
-) Otros servicios similares que la Agencia o la Asamblea de Usuarios pueda sugerir

Estos servicios podrán ser prestados directamente por el Parque, excepto la sucursal bancaria, o ser concesionados, pero su utilización dará derecho al cobro de los precios establecidos, no integrándose a los costos operativos comunes.

Artículo 36.- (OBRAS DE INFRAESTRUCTURA) Serán las destinadas a:

-) Cercamiento perimetral del parque e instalaciones de acceso, vigilancia y control.
-) Caminería interna, conexión a la vía pública y áreas de estacionamiento de uso común.
-) Iluminación del predio, acceso y entorno cercano.
-) Evacuación de aguas efluentes y pluviales.
-) Disponibilidad de servicios de telefonía.

Artículo 37.- (OBRAS DE INTERÉS COMÚN E INVERSIONES DE EQUIPAMIENTO) Serán las destinadas a:

-) Uso de la Comisión Administradora.
-) Uso de entes públicos, privados o mixtos de provisión de energía eléctrica, provisión y evacuación de agua y telefonía, y provisión de otros servicios de tipo operativo, de interés común para el Parque Industrial.
-) Servicios de interés general de cualquier naturaleza.
-) Parquización de los espacios verdes de uso común.

Artículo 38.- (INVERSIÓN EN OBRAS PUBLICAS) Las inversiones en comunicaciones, energía eléctrica, agua y saneamiento se entenderán referidas a la conexión desde las redes nacionales hasta la entrada a los lotes de los usuarios.

Artículo 39.- (CONTRIBUCIÓN A SERVICIOS PUBLICOS) Los gastos indirectos originados por servicios públicos del Parque Industrial serán prorrateados y pagados por los usuarios, según establezca el Reglamento General del Parque Industrial, considerando alguno de los siguientes criterios o una combinación de ellos:

-) Superficie de las parcelas ocupadas.
-) Consumo, utilización o demanda prevista por los usuarios.
-) Personal ocupado o a ocupar por los usuarios, según los proyectos aprobados.
-) Reparto a partes iguales entre los usuarios del servicio.

Cuando se tratare de gastos sólo imputables a uno o alguno de los usuarios, sólo serán soportados por éstos, conforme a los criterios indicados anteriormente.

Artículo 40.- (INVERSIÓN EN OBRAS PRIVADAS DE INTERÉS GENERAL) Los costos de inversión en obras privadas de interés general del Parque Industrial serán de cargo de su administración o del concesionario interesado en desarrollarlos.

Artículo 41.- (SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE USUARIOS) Las empresas industriales o de servicios conexos que soliciten su instalación en el Parque Industrial deberán presentar ante la Agencia, para su aprobación, un Proyecto de Inversión que refiera a los aspectos comerciales, técnicos, económico-financieros, sociales, edilicios y medioambientales del emprendimiento, que será sometido a estudio. Paralelamente deberán realizar las tramitaciones necesarias ante las autoridades nacionales y departamentales, de acuerdo al tipo de emprendimiento y a la normativa que lo rige.

Artículo 42.- (PEQUEÑOS EMPRENDIMIENTOS) En el caso de Microempresas o Pequeñas Empresas se requerirá presentar la información a que refiere el Art. 13º del Decreto del Poder Ejecutivo N° 524/005 del 19 de diciembre de 2005.

Serán de aplicación los dos incisos finales de dicho Artículo 13º, realizándose por la Agencia la calificación a la que refiere el inciso final.

Artículo 43.- (ANTECEDENTES Y SOLVENCIA EMPRESARIAL) Los solicitantes de instalación en el Parque Industrial deberán acreditar buenos antecedentes empresariales y solvencia económica para llevar a buen término el emprendimiento. Podrán requerirse garantías adicionales del cumplimiento de la realización del proyecto y producción propuesta.

Artículo 44.- (APROBACIÓN DE INSTALACIÓN) La aprobación de instalación de usuarios en el Parque Industrial corresponderá a la Agencia, evaluando la información presentada por los solicitantes, y la compatibilidad de sus propuestas empresariales con la naturaleza y características del Parque Industrial.

Artículo 45.- (PLAZO DE FORMALIZACIÓN) Notificadas las resoluciones favorables, los solicitantes de radicación deberán manifestar su conformidad en un plazo de 15 (quince) días hábiles desde su notificación. Los contratos de radicación deberán suscribirse al cabo de ese plazo y el inicio de obras de instalación deberá hacerse dentro de los 90 (noventa) días subsiguientes.

Artículo 46.- (CAMBIO DE USUARIO) Los usuarios del Parque Industrial tendrán derecho a transferir a terceros interesados la empresa que hubieren instalado en el mismo.

Para esto, los adquirientes deberán reunir los requisitos generales exigidos para usuarios originales.

La transferencia de la empresa no alterará las condiciones de instalación y en el caso que se prevea el cambio de giro parcial o total para la empresa adquirida, deberán cumplirse los requisitos y formalidades exigibles para un nuevo usuario.

Artículo 47.- (DERECHOS DE LOS USUARIOS) Son derechos de los usuarios:

1. Acceder satisfactoriamente a los servicios públicos y privados del Parque Industrial que hubieren sido objeto de acuerdo.
2. Participar de las reuniones de la Asamblea de Usuarios con voz y voto, esto último estando al día con las obligaciones pecuniarias que les correspondieren.
3. Solicitar ante la Agencia y/o el Intendente la resolución de cualquier diferencia que surgiere con otro u otros usuarios.
4. Transferir los derechos del acuerdo de instalación a otros aspirantes a usuarios, cumpliendo con los requisitos establecidos.
5. Retirarse del Parque Industrial por no acompañar las eventuales modificaciones del Estatuto.

6. Disponer de las mejoras particulares que hubieren efectuado, en caso de cese o resolución del acuerdo de instalación en el Parque Industrial.
7. Disponer libremente de su propiedad dentro del Parque, sin más limitantes que las que establece el Estatuto.

Artículo 48.- (OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS) Son obligaciones de los usuarios del Parque Industrial:

-) ejecutar los planes de construcción, instalación y producción presentados y aprobados, cumpliendo con los plazos establecidos
-) respetar en todos sus términos lo establecido en este Estatuto y en el Reglamento General del Parque Industrial
-) informar en forma inmediata de la ocurrencia de cualquier alteración en los procesos productivos, accidentes o cualquier otro dato relevante que pueda afectar al resto de los usuarios del Parque, a la Administración, a la Intendencia o al medio ambiente.
-) poseer Seguro que cubra Siniestros en instalaciones y operativa particulares
-) cumplir puntualmente las contribuciones pecuniarias relativas a su predio (pago de arriendo, leasing o compromisos de adquisición), al costo de inversiones y a los gastos de funcionamiento del Parque Industrial
-) satisfacer los adeudos a que se hicieren acreedores por concepto de intereses punitivos, sanciones y multas
-) informar al Administrador los datos relevantes de su actividad
-) no transferir ni ceder total o parcialmente, por cualquier título o forma jurídica, sus derechos sobre las parcelas y sus mejoras durante la vigencia de los contratos respectivos, sin cumplir previamente con lo establecido en el Art. 27
-) presentar los informes relativos a efluentes que se establecen y permitir las inspecciones que se dispongan
-) permitir el libre acceso a las inspecciones nacionales o departamentales que se dispongan sobre cada emprendimiento

El Administrador fijará plazos no menores a treinta días para cumplir con lo establecido en lo relativo a los pagos; vencidos dichos plazos, de persistir el incumplimiento, se intimará el cumplimiento en un plazo perentorio, bajo apercibimiento de ejercer el derecho de resolución del contrato de instalación en el Parque Industrial y el eventual desalojo.

Art. 49.- (OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS) Los contratos de instalación de usuarios deberán contener expresamente la obligación de éstos y de sus eventuales sucesores de aceptar y cumplir este Estatuto, el Reglamento General del Parque Industrial y las disposiciones que en su consecuencia dictare el Administrador.

Art. 50.- (CLAUSULAS RESOLUTORIAS) Los acuerdos de instalación de usuarios en el Parque Industrial contendrán en todos los casos la cláusula resolutoria por incumplimiento de los mismos, así como por incumplimiento de este Estatuto y del Reglamento General del Parque Industrial, con el posible retiro de los beneficios promocionales otorgados oportunamente y las reliquidaciones correspondientes.

Estos mismos acuerdos contendrán asimismo en todos los casos la cláusula resolutoria por incumplimiento en la satisfacción de los adeudos por contribuciones, y por intereses punitivos y sanciones y multas a que los usuarios se hicieren acreedores.

Igualmente se dispondrá en todos los casos la cláusula resolutoria a favor de aquellos usuarios que:

-) no compartan las modificaciones del Estatuto que se realicen
-) demostraran lesión en el goce de los derechos acordados por decisiones de la Administración
-) demostraran lesión o perjuicios por el incumplimiento de la Administración de las obligaciones asumidas

Art. 51.- (CONTRALOR) El contralor del cumplimiento de las normas jurídicas referentes al Parque Industrial queda cometido a la Dirección General Jurídico Notarial de la Intendencia.

La Administración del Parque Industrial sobre los usuarios o en su caso la Intendencia sobre aquélla, podrán intimar la adopción de las medidas que estimen necesarias o adecuadas a efectos de que cesen o se corrijan aquellas situaciones irregulares, contrarias a este Estatuto, al Reglamento General del Parque Industrial y a las disposiciones de la Administración, que afecten o puedan afectar el funcionamiento normal del Parque Industrial o de las actividades industriales que en él se desarrollen.

Art. 52.- (OBLIGACIÓN DE INFORMAR) Las empresas instaladas en el Parque Industrial deberán suministrar anualmente a la Intendencia, o cuando ésta lo disponga, datos relevantes acerca de su actividad: avance de inversiones, situación económica y financiera, niveles de producción, ventas, ocupación y estímulos fiscales usufructuados.

Esta información será trasladada al Ministerio de Industria, Energía y Minería, en el caso de aquellos usuarios que se hubieren acogido al régimen promocional de la Ley de Inversiones 16.906 de 7 de enero de 1998 y de la Ley de Parques Industriales No. 17.547 de 22 de agosto de 2002.

Art. 53.- (MULTAS) La desatención por los usuarios a los apercibimientos que se realicen sobre incumplimientos de las disposiciones generales, así como el incumplimiento de la obligación de informar a que refiere el Artículo anterior, darán lugar a la aplicación de sanciones y multas que se graduarán según la gravedad de la infracción de que se trate.

Estas sanciones y multas serán aplicadas por la Agencia, pudiendo ser recurridas en instancias subsidiarias ante ella misma y el Intendente.

Art. 54.- (MONTOS MÁXIMOS DE MULTAS) Las multas tendrán como límite máximo en cada caso el 1 % (uno por ciento) del monto en Unidades Indexadas del proyecto aprobado como inversión, por cada mes o fracción mayor a quince días de mora en el cumplimiento de las obligaciones de los usuarios.

En caso de reincidencia las multas podrán ascender hasta el 3 % (tres por ciento) del monto antes indicado.

Las multas se fijarán en el Reglamento General del Parque en Unidades Indexadas, y serán abonadas a la cotización vigente en la fecha efectiva de pago.

Art. 55.- (INTERESES PUNITORIOS) El incumplimiento de las obligaciones pecuniarias por arrendamientos, arrendamientos con opción a compra o gastos comunes, generará intereses punitivos a la tasa máxima legal.

Art. 56.- (MODIFICACIÓN DEL ESTATUTO) La modificación del presente Estatuto será realizada por el Gobierno Departamental y previo informe de la Agencia sobre el nuevo proyecto; independientemente de quien hubiera ejercido el derecho de iniciativa.

Art. 57.- (RECURSOS) La decisión de modificación del presente Estatuto que se adoptare, será recurrible ante la Junta Departamental, dentro de los 10 días de comunicada. El recurso sólo podrá ser interpuesto por titulares de derechos legítimos que puedan ser afectados por la modificación efectivamente realizada.

Art. 58.- (NORMAS GENERALES APLICABLES) Las actividades privadas de explotación industrial y de permiso o concesión de servicios privados en el Parque

Industrial quedan sujetas a las normas nacionales y a otras normas departamentales establecidas respectivamente para las mismas.

Art. 59.- (INTERPRETACIÓN Y VACÍOS NORMATIVOS) La interpretación de este Estatuto estará a cargo de la Agencia, como órgano decisorio del Parque Industrial, pudiendo recurrirse la misma ante el Intendente. La resolución de cualquier cuestión o aspecto no previsto en este Estatuto corresponderá en primera instancia al Administrador del Parque Industrial, pudiendo recurrirse la misma ante la Agencia y el Intendente.

Art. 60.- (RESERVA DE ESPACIOS PARA USO EN PROYECTOS DE INTERÉS DEPARTAMENTAL) La Administración deberá reservar hasta un 20 % del espacio útil efectivamente adjudicable para el desarrollo de aquellos proyectos que puedan ser de interés para la Intendencia o relevantes socialmente para la comunidad en la que está inserto el Parque; los que podrán ser reducidos en función de la demanda, en cuyo caso deberán restablecerse en la proyección de crecimiento del Parque. La adjudicación de estos espacios podrá hacerse en régimen de condominio para proyectos de menor envergadura que la superficie mínima de fraccionamiento establecida.

Se considera comprendido en esta reserva las adjudicaciones que puedan hacerse en función de lo establecido en el Art. 26.

Art. 61.- (CONTRALOR NACIONAL DE INVERSIONES) La Intendencia comunicará al Ministerio de Industria, Energía y Minería, previo informe del Administrador, toda información sobreviniente que sea pertinente sobre el funcionamiento del Parque Industrial, una vez amparado al régimen promocional de la Ley de Inversiones No. 16.906 de 7 de enero de 1998 y de la Ley de Parques Industriales No. 17.547 de 22 de agosto de 2002, y sobre la situación y actividades de sus usuarios que a su vez se hubieren amparado posteriormente a dicho régimen”.

II.- Regístrese y aplíquese la excepción prevista en el inciso 3º del Artículo 72 del Reglamento Interno, etc.

Carpeta 1324/11 Entradas 5216/12 y 5785/12
Exp. 2012-81-1010-00935



JUAN RIPOLL
Secretario General



ADRIANA ODAZZIO
Presidenta