

LEY E Nº 5049

LEY DE CREACIÓN DEL PARQUE Y DEL ENTE PRODUCTIVO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL DE BARILOCHE

Título I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo Único OBJETO

Artículo 1º - Se crea el “Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche”, el que se encuentra enclavado en la fracción de terreno individualizado mediante ley A Nº 4902, cuyo objetivo principal es la radicación de empresas productivas tecnológicas e industriales.

Artículo 2º - Se crea como organismo autárquico el “Ente Promotor del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche”, en adelante el ENTE, cuya finalidad es propender al cumplimiento de las funciones y los deberes determinados por la presente.

Artículo 3º - Una vez concluido el proceso de expropiación previsto en la ley A Nº 4902 el Poder Ejecutivo debe transferir el dominio del inmueble al Ente Promotor del Parque Productivo, Tecnológico Industrial de Bariloche, el que debe utilizarlo en los términos previstos en la presente.

La Provincia de Río Negro reserva a su favor no menos del diez por ciento (10%) de la fracción de terreno individualizado en el artículo 1º, debiendo formalizarse la respectiva inscripción registral dominial y cuyo destino debe encuadrarse en los principios establecidos en la presente.

Artículo 4º - Inicialmente, hasta tanto se proceda a la venta a terceros de las parcelas integrantes de la fracción cuya expropiación operó mediante ley A Nº 4902, la administración está a cargo del ENTE. La incorporación de nuevos adquirentes implica la conformación de una asociación que lleva adelante la administración del Parque.

Título II DEL ENTE PROMOTOR DEL PARQUE PRODUCTIVO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL DE BARILOCHE

Capítulo I DISPOSICIONES ESTATUTARIAS

Sección I RÉGIMEN-NATURALEZA Y CAPACIDAD - OBJETO Y FUNCIONES - DOMICILIO

Artículo 5º - El ENTE ejecuta todas las medidas y acciones necesarias para el fiel y acabado cumplimiento de los objetivos de desarrollo del Parque creado por el Artículo 1º de la presente para la radicación de empresas y acorde a las políticas públicas establecidas en la Ley E Nº 4618.

Artículo 6º - El ENTE es un organismo autárquico, con plena capacidad legal para realizar todos los actos jurídicos y celebrar los contratos necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones inherentes a su carácter de entidad promotora del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.

Artículo 7º - Son funciones del ENTE:

- a) Promover la radicación de establecimientos industriales, tecnológicos, productivos en general y de servicios directos prestados a las industrias y a la comunidad en su conjunto.
- b) Celebrar convenios con entes públicos o privados, argentinos o extranjeros, de cooperación y de asistencia técnica o científica para el cumplimiento de sus objetivos y funciones.
- c) Promover los mecanismos para que empresas nacionales o extranjeras se radiquen en el Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.
- d) Promover acciones tendientes a la concreción de la infraestructura y servicios necesarios para el desarrollo del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.
- e) Promover planes tendientes al mejoramiento de infraestructura extramuros, tal como la provisión de energía, red vial, de transportes y comunicaciones.
- f) Ejercer los derechos que le correspondan como concedente, locador o en cualquier otro carácter, de las tierras y/o edificios, que componen el Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.
- g) Realizar cualquier acto jurídico con el objeto de transmitir el dominio o ceder el uso de las parcelas con destino específico a la promoción o radicación de empresas cuya actividad resulte industrial, tecnológica o productiva en general.
- h) Propender a evitar mediante las condiciones de venta, la compra especulativa de las parcelas del Parque Industrial.
- i) Interactuar con la Asociación enunciada en el Título II Capítulo Único de la presente para el logro de su objeto y funciones.
- j) Asesorar a los organismos públicos correspondientes en todas las materias y casos de competencia.

Artículo 8º - El ENTE tiene su domicilio en la ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro.

Artículo 9º - El representante legal del ENTE está facultado para formalizar los trámites inherentes para proceder a la subdivisión de la fracción de terreno donde se destina el enclave del Parque, para la radicación de empresas industriales, tecnológicas y productivas.

Sección II PATRIMONIO Y RÉGIMEN FINANCIERO - GESTIÓN Y CONTROL

Artículo 10 - El patrimonio del ENTE se constituye e integra con:

- a) Los inmuebles y demás bienes de cualquier carácter que se le transfieran para el cumplimiento de sus fines.
- b) Los importes que perciba en concepto de ventas, arrendamientos y demás derechos crediticios emergentes de las operaciones que realice.
- c) Los importes de las multas, recargos e intereses que se apliquen a los

- adquirentes o locatarios, por el incumplimiento de sus obligaciones.
- d) El importe de los subsidios, legados y/o donaciones que reciba.
 - e) Los aportes que la Nación, provincia, municipio u otras jurisdicciones le concedan.
 - f) Todo otro recurso que corresponda ingresar al patrimonio del ENTE y los bienes de cualquier carácter que adquiriera en el futuro con el producido de sus recursos.

Artículo 11 - El ENTE administra y dispone de sus recursos económicos y financieros, los que deben aplicarse exclusivamente al cumplimiento de sus objetivos y funciones, según lo determine su presupuesto anual y conforme lo previsto en la presente, sobre la asignación de los resultados de los respectivos ejercicios económicos.

Artículo 12 - El ejercicio presupuestario del ENTE comprende desde el día 1 de enero hasta el día 31 de diciembre de cada año, debiendo confeccionar y aprobar la Memoria, el Balance del Ejercicio, Inventario, Cuenta de Inversión y demás cuadros anexos dentro de los sesenta (60) días de vencido el ejercicio respectivo.

Artículo 13 - El ENTE se rige en su gestión financiera, patrimonial y contable por las normas estatuidas en la presente, observando los principios rectores de la Ley H N° 3186 y su decreto reglamentario H N° 1737/98 ambas normas de aplicación supletoria. Las relaciones con su personal se rigen por la Ley de Contrato de Trabajo. El ENTE está sujeto al contralor del Tribunal de Cuentas de la Provincia de Río Negro.

Sección III ORGANIZACIÓN - DIRECTORIO

Artículo 14 - El ENTE es dirigido y administrado por un Directorio integrado por cinco (5) miembros, que permanecen en sus funciones hasta tanto se designe su reemplazo.

El Directorio se integra de la forma siguiente:

- a) Un (1) representante del Poder Ejecutivo Provincial.
- b) Un (1) representante del Poder Ejecutivo Municipal.
- c) Un (1) representante por INVAP SE.
- d) Un (1) representante por ALTEC SE.
- e) Un (1) representante por la Cámara de Comercio, Industria, Turismo, Servicios y Producción de San Carlos de Bariloche.

Los representantes del Poder Ejecutivo Provincial y del Poder Ejecutivo Municipal no pueden tener un rango menor al de Secretario. Los representantes del INVAP SE y ALTEC SE deben ser miembros titulares de los directorios de dicha sociedades del Estado. El representante del sector privado debe ser integrante del Consejo Directivo de la Cámara de Comercio, Industria, Turismo, Servicios y Producción de San Carlos de Bariloche.

Artículo 15 - El ENTE cuenta con los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Vocal, correspondiendo la Presidencia al representante de la Provincia de Río Negro y la Vicepresidencia al representante de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, con una alternancia de dos (2) años en los cargos, comenzando la Presidencia el representante de la provincia. Los demás cargos son distribuidos en la primera reunión de directorio.

Artículo 16 - El Directorio forma quórum con la presencia de tres (3) de sus miembros, uno de los cuales debe ser el Presidente o quien lo reemplace y sus resoluciones se adoptan por mayoría simple. El Presidente o quien lo reemplace tiene doble voto en caso de empate.

Artículo 17 - El cargo de Director es de carácter honorario, sin derecho a ningún tipo de retribución a cargo del ENTE, excepto el pago de viáticos.

Artículo 18 - Deberes y Atribuciones: El Directorio tiene los siguientes deberes y atribuciones:

- a) Dictar la Reglamentación pertinente para el eficaz funcionamiento del ENTE.
- b) Establecer su estructura de funcionamiento, remuneraciones del personal y organigrama.
- c) Nombrar, contratar, promover, trasladar, acordar permisos, aplicar medidas disciplinarias, aceptar renunciaciones y remover al personal de conformidad con la legislación vigente, aprobar el régimen salarial del ENTE, todo ello de acuerdo con las normas generales establecidas en la Ley de Contrato de Trabajo.
- d) Contratar servicios de técnicos y/o profesionales de acreditada capacidad para abastecer necesidades propias de la labor a cumplir.
- e) Administrar el patrimonio del ENTE, conforme a las reglamentaciones y la presente, en el marco de su objeto y funciones.
- f) Aceptar subsidios, legados y donaciones.
- g) Otorgar mandatos y poderes.
- h) Promover por ante las autoridades judiciales y/o administrativas, y por intermedio de quien corresponda, todas las acciones que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de sus funciones.
- i) Aprobar el presupuesto anual de gastos y recursos y los planes de inversión.
- j) Aprobar anualmente la Memoria, el Balance del ejercicio y cuentas de inversión.
- k) Elevar anualmente al Poder Ejecutivo, a la Legislatura de la Provincia, a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y a la Cámara de Comercio, Industria, Turismo, Servicios y Producción de San Carlos de Bariloche, un informe de gestión y sugerencias sobre medidas a adoptar en beneficio del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.
- l) Ejecutar todos los demás actos que sean necesarios para la realización de los fines y objetos del ENTE.

Artículo 19 - El Presidente del Directorio ejerce la representación legal del ENTE y en caso de impedimento o ausencia transitoria no mayor a tres (3) meses, es reemplazado por el Vicepresidente.

Artículo 20 - Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Ejercer la representación del ENTE, firmando todos los convenios, contratos y demás instrumentos públicos o privados.
- b) Convocar y presidir las reuniones ordinarias extraordinarias del Directorio.
- c) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias correspondientes, como así también ejecutar las decisiones que adopte el Directorio.

d) Ejercer la dirección administrativa del ENTE.

Sección IV CONSEJO CONSULTIVO - COMPLEJO TECNOLÓGICO

Artículo 21 - El Directorio del ENTE, cuando lo estime necesario, por cuestiones particulares, en temas específicos, con el fin de obtener asistencia no vinculante ni permanente, puede convocar a un Consejo Consultivo integrado por referentes de los sectores científicos, técnicos, laborales, empresarios y de organizaciones no gubernamentales involucrados en el tema. La participación en el Consejo Consultivo es ad honórem. Las reuniones del Consejo Consultivo son presididas por el Presidente del ENTE.

Artículo 22 - Constituye una premisa fundamental del ENTE establecer un espacio preferencial de un mínimo de un veinte por ciento (20%) de la superficie total del predio, para la instalación de un "Complejo Tecnológico" que permita la agrupación física de empresas de base tecnológica, científicas, de investigación, de innovación productiva, de informática, de comunicaciones y telecomunicaciones y todas aquellas empresas que tengan como eje de su actividad la aplicación de conocimientos científicos y tecnológicos para el desarrollo de nuevos productos y servicios.

Capítulo II RÉGIMEN DE VENTA DE PARCELAS

Artículo 23 - El ENTE, en función del objetivo principal de facilitar la radicación de empresas productivas tecnológicas e industriales en el predio, tiene a su cargo la comercialización de las parcelas del predio, debiendo determinar periódicamente los valores de venta del metro cuadrado (m²) de las parcelas, tomando como base el valor original de la tierra más las inversiones y gastos que apliquen, todo ello de acuerdo a informes y antecedentes evaluados a tal fin.

Artículo 24 - El ENTE realiza la venta de parcelas del predio a los interesados en su compra, teniendo en cuenta su proyecto productivo, para lo cual reglamenta las condiciones de entrega.

A fin de evitar la enajenación prematura o especulativa de las parcelas, las ventas se realizan bajo las siguientes condiciones mínimas:

- a) Declaración del objetivo productivo, tecnológico o industrial del proyecto y establecimiento a incorporar.
- b) Determinación de los plazos para el comienzo y terminación de las obras e instalaciones, con cronograma de etapas.
- c) Prohibición de ceder los derechos y obligaciones sobre la parcela sin haber realizado las obras civiles comprometidas, salvo expresa autorización que otorgue el ENTE a los efectos de que el proyecto presentado pueda ser concretado por el cesionario.

Artículo 25 - Si el adjudicatario no cumple con las condiciones de la venta, el ENTE puede:

- a) Aplicar multa de hasta cien (100) veces su cuota de mantenimiento por servicios comunes por cada semestre de demora en el inicio de la actividad productiva prevista.

- b) Instar judicialmente la restitución del bien, resolviendo en su caso la venta. El valor de restitución no es mayor a lo abonado originalmente por el adjudicatario.

Si el adjudicatario desiste de la ejecución de su proyecto debe notificar al ENTE, quien puede instar el mecanismo previsto en el Inciso b) del presente artículo, en cuyo caso a través de una comisión reglamentada al efecto, se determina si corresponde y en qué cuantía la devolución de valores por las mejoras introducidas, deducidas las deudas y gastos que la resolución de la venta ocasione.

Asimismo, puede el ENTE autorizar la transferencia a terceros que pudiera ofrecer el adjudicatario, correspondiendo aplicar el procedimiento dispuesto en el Artículo 39 de la presente.

Artículo 26 - Del producido de cada operación de venta, arrendamiento, leasing o concesión, el ENTE debe destinar el noventa por ciento (90%) del monto obtenido para la ejecución de obras de infraestructura y servicios destinadas al Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.

El monto equivalente al cinco por ciento (5%) debe reservarlo para hacer frente a devoluciones conforme artículo 25 de la presente. El remanente, cinco por ciento (5%), restante es destinado a gastos de funcionamiento.

Capítulo III TRÁMITES ADMINISTRATIVOS - EXENCIONES RECURSOS TRANSITORIOS - DISOLUCIÓN

Artículo 27 - La Ley A N° 2938 es de aplicación supletoria en todo lo no previsto en la presente.

Artículo 28 - El ENTE y todos sus bienes, actos y contratos están exentos de todo impuesto, tasa o contribuciones de carácter provincial.

Se invita al Municipio de la ciudad de San Carlos de Bariloche a otorgar similares exenciones al ENTE.

Artículo 29 - Se autoriza al Poder Ejecutivo a arbitrar los medios necesarios para atender las demandas derivadas en los artículos 1°, 2° y 3° de la presente como también para asegurar el funcionamiento del ENTE durante los cinco (5) primeros años de actividad y para la realización de las obras de infraestructura básicas y de seguridad necesarias para el cumplimiento de sus fines. Se invita a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche a prever contribuciones a los efectos antes mencionados.

Artículo 30 - En caso de operar la disolución y liquidación del ENTE es de aplicación la normativa vigente en la materia.

Título III DE LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE PRODUCTIVO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL DE BARILOCHE

Capítulo I DE LA ENTIDAD ADMINISTRADORA

Sección I

OBJETO Y FUNCIONES - INTEGRANTES

Artículo 31 - La entidad Administradora constituida como asociación de propietarios de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4° de la presente, tiene como objetivos y funciones:

- a) Administrar el mantenimiento del Parque y de la infraestructura básica con los recursos que aporten los propietarios, los que aporte el ENTE y los que reciba de organismos públicos municipales, provinciales, nacionales, internacionales u organizaciones y empresas nacionales o extranjeras.
- b) Atender y solucionar, dentro de sus posibilidades, los problemas de interés común de las empresas establecidas.
- c) Evitar conflictos con los usos de las tierras circundantes, propendiendo a establecer un marco de entendimiento.
- d) Gestionar las obras comunes que demande la infraestructura básica obligatoria determinada en la legislación vigente más aquellas otras que decidan las empresas que se radiquen.
- e) Interactuar con el ENTE para el logro de su objeto y funciones.
- f) Preservar la especialización funcional del agrupamiento impidiendo la implementación de otros usos en el área.
- g) Propender al cumplimiento de las normativas nacionales, provinciales y municipales de protección del medio ambiente y de los recursos naturales.
- h) Participar en eventos municipales, provinciales, nacionales e internacionales que difundan y promuevan la actividad e importancia del Parque Industrial.
- i) Estimular el desarrollo de nuevas actividades, la modernización tecnológica y ampliación de las existentes.
- j) Hacer cumplir, dentro del ámbito de su competencia, lo establecido en la presente.

Artículo 32 - Los titulares de dominio de los predios del parque industrial, se constituyen en miembros irrenunciables de la Administradora. La incorporación de los titulares de dominio es obligatoria y automática y los sucesores individuales quedan "ipso iure" integrados a la asociación a partir de la fecha de otorgado el instrumento público que opere la transmisión de dominio, por cualquier título que ésta se produjera, resultando continuadores legales de sus antecesores a todos los efectos vinculados con el agrupamiento industrial.

Artículo 33 - La Asociación de Propietarios debe prever en la constitución de su órgano de máxima autoridad, además de la participación de los propietarios, la participación de representantes de las entidades promotoras del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche, a saber:

- a) Un (1) representante por la Provincia de Río Negro, el que debe ser miembro del Directorio del ENTE.
- b) Un (1) representante por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, el que debe ser miembro del Directorio del ENTE.
- c) Un (1) representante por la Cámara de Comercio, Industria, Turismo, Servicios y Producción de San Carlos de Bariloche, el que debe ser miembro del Directorio del ENTE.

Cada adquirente debe tener una participación en la asociación de propietarios igual al porcentaje resultante del cociente entre la superficie de cada una de las

parcelas y la suma de la totalidad de la superficie de las mismas, multiplicado por ochenta y cinco (85). El total de la participación de este componente es igual al ochenta y cinco por ciento (85%).

Las entidades promotoras Provincia de Río Negro, Municipalidad de San Carlos de Bariloche y la Cámara de Comercio, Industria, Turismo, Servicios y Producción de San Carlos de Bariloche deben tener una participación porcentual en la asociación de propietarios equivalente al cinco por ciento (5%) cada una. El total de la participación de este componente es igual al quince por ciento (15%).

El total de la participación de los componentes es del ciento por ciento (100%).

Las decisiones de ese órgano tienen carácter soberano y son de cumplimiento obligatorio para todos y cada uno de los integrantes del mismo, aun cuando no hubieren participado del acto.

Capítulo II DEL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE

Artículo 34 - Cada propietario tiene una participación para la contribución en los gastos de mantenimiento, equipamiento, reparaciones de las partes comunes, igual al porcentaje resultante del cociente entre la superficie de cada una de las parcelas y la suma de la totalidad de las mismas, multiplicado por cien (100). El total de la participación de los componentes es igual a cien (100).

Los porcentuales establecidos en el párrafo anterior determinan:

- a) El valor proporcional de cada parcela con relación al valor del conjunto.
- b) El valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y las cosas comunes del Parque.

Artículo 35 - Los propietarios están obligados a contribuir a las siguientes cargas comunes:

- a) Gastos de funcionamiento, reparación y conservación de bienes y servicios comunes.
- b) Gastos de vigilancia externa, seguros y otros que revistan la naturaleza de comunes y que determine la Administradora.
- c) Gastos de administración.

Artículo 36 - Cada propietario debe mantener a su exclusivo costo la seguridad constructiva y el buen aspecto permanente de sus edificios, cuidando sus propias áreas parquizadas y la prolijidad exterior de los edificios e instalaciones. Debe además mantener por su cuenta sus veredas, como asimismo solventar las cargas que devengan de bienes y servicios externos a su propiedad. Los propietarios de terrenos baldíos deben efectuar su correspondiente mantenimiento, pudiendo la Administradora efectuarlo con cargo a su propietario.

Artículo 37 - Cada propietario se obliga a efectuar de inmediato en su establecimiento las reparaciones cuya omisión puedan representar daños o inconvenientes a las áreas, bienes y servicios comunes del Parque Industrial, siendo responsable por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta obligación.

Cualquier reforma o ampliación que pueda afectar partes de uso común debe someterse a la aprobación de la Administradora. Cada vez que sea necesario efectuar trabajos de carácter común en una parcela, el propietario permite el ingreso de las personas encargadas de proyectar, fiscalizar o ejecutar los mismos.

Artículo 38 - En caso de venta o transferencia de establecimientos de las empresas radicadas en el predio y cuyo proyecto de obras haya sido ejecutado en su totalidad, el propietario queda obligado a:

- a) Notificar a la Administradora, adjuntando información sobre el nombre o razón social del adquirente, domicilio legal y actividad industrial a desarrollar en un todo de acuerdo a lo estipulado en los artículos 24 y 25 de la presente.
- b) Notificar a su sucesor de las reglamentaciones vigentes para la radicación, el que bajo ningún concepto puede alegar ignorancia o desconocimiento de su existencia.
- c) Transferir al adquirente la cuota parte de los fondos de reserva si los hubiera, y/o las deudas por equipamiento que recaigan sobre la propiedad.

A partir de la fecha de formalización de la transferencia, el nuevo adquirente se constituye de pleno derecho en miembro activo de la Asociación de Propietarios, según lo establece el Artículo 32 de la presente.

Artículo 39 - En caso de usufructo, anticresis, locación, comodato o cualquier otra clase de acto, derecho o convención que confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre la correspondiente parcela o parte de ella, que no sea a título de dueño, el propietario queda obligado a comunicar previamente a la Administradora, brindando información sobre antecedentes comerciales, nombre, razón social y domicilio legal del co-contratante.

Los titulares de esos derechos no tienen intervención en la Asociación de Propietarios, por ende en la Administradora, permaneciendo el nudo propietario o titular del dominio como miembro activo en cuanto a sus relaciones con la entidad, sin perjuicio de ser solidariamente responsables por el pago de los gastos de mantenimiento y servicios de uso común, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados entre el titular de dominio y terceros. Cuando estos actos impliquen cambio de rubro de la explotación originaria, debe contar con la previa aprobación de la Administradora, en un todo de acuerdo con lo establecido en la presente.

Título IV DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

Artículo 40 - El Poder Ejecutivo Provincial debe, designar al representante establecido en el artículo 14 de la presente, quien debe promover las acciones tendientes para conformar la totalidad del Directorio. A tales efectos, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, INVAP SE, ALTEC SE y la Cámara de Comercio, Industria, Turismo, Servicios y Producción de San Carlos de Bariloche, deben comunicar al Poder Ejecutivo Provincial la designación de sus representantes, en igual término.

Artículo 41 - Se encomienda al Municipio de San Carlos de Bariloche el desarrollo, en el ámbito de sus competencias, de acciones de promoción para la radicación y crecimiento de las empresas que se establezcan en el predio del Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche.