

Resolución Suprema 183574
La Paz 22 ABR. 1977

Vistos y Considerando:

Que la ejecución del Parque Industrial de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra representa para el Comité de Obras Públicas de Santa Cruz una fuerte inversión en concepto de indemnización a los propietarios afectados y de construcción de los sistemas de energía eléctrica, gas, alcantarillado, pavimentación, ramales ferroviarios, estación y tratamiento de aguas servidas y desperdicios industriales.

Que el Supremo Gobierno con la finalidad de garantizar la recuperación de los recursos invertidos en la promoción del desarrollo industrial, ha promulgado el D.S. No. 14057 de 25 de octubre de 1976 por el que se autoriza al Comité de Obras Públicas de Santa Cruz, transferir o arrendar terrenos de su propiedad ubicados dentro del perímetro del Parque Industrial de dicha ciudad, en negociación directa con personas naturales o jurídicas, previo el cumplimiento de los requisitos contenidos en el Reglamento especial que deberá recibir aprobación mediante Resolución Suprema.

Que el mencionado Reglamento elaborado y aprobado por el Directorio del Comité de Obras Públicas de Santa Cruz, se ajusta a las normas civiles de venta de inmuebles y a la política del Supremo Gobierno de promover el desarrollo industrial del país.

SE RESUELVE:

Aprobar en sus 12 (doce) títulos y 37 (treinta y siete) artículos el Reglamento para la venta directa de tierras del Parque Industrial de Santa Cruz, elaborado por el Comité de Obras Públicas de Santa Cruz.

Regístrese, comuníquese, y archívese.

FDO. GRAL. HUGO BANZER SUAREZ
Fdo. Juan Lechín Suarez
Fdo. Santiago Maese Roca

REGLAMENTO PARA LA VENTA DE TERRENOS EN EL PARQUE INDUSTRIAL DE SANTA CRUZ

1. El Parque Industrial, en lo sucesivo PI. Es un proyecto realizado con el objeto de dar una oferta estable y flexible de terrenos industriales debidamente equipados de manera a regular los asentamientos industriales en la ciudad de Santa Cruz e incentivar el desarrollo industrial.
2. Para cumplir con el objetivo del PI., se define un área de 982 Has. 75 Áreas y 34 Centiáreas ubicadas al Nor- Este de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, fuera del cuarto anillo y teniendo como límite Sur el camino actual a Cotoca, que se implementará con sujeción a los lineamientos que contiene el correspondiente estudio de Factibilidad – Técnico – Económico – Financiero.
3. El Proyecto PI. Debe ser totalmente auto – financiado por la venta de los terrenos equipados a las industrias que se asienten en él.
4. Para efectuar y controlar estas ventas, el Comité delegará a un organismo especializado, la Administración, mantenimiento, buen funcionamiento y seguridad del PI.

TITULO II DEL DOMINIO

5. Los terrenos sobre los cuales se han elaborado los proyectos de infraestructura han sido adquiridos por el Comité quien actualmente ostenta su propiedad.

TITULO III DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE

6. La Administración del PI. Estará encomendada a una organización especializada a cargo de un Director, responsable de la gestión técnica, comercial administrativa y financiera, con el apoyo inmediato, de tres Ejecutivos a saber: Un Ingeniero Sanitario, un Ejecutivo Comercial, y un Ejecutivo Administrativo Financiero.
7. En el manual de procedimiento de Administración y de Control Interno del Parque Industrial de Santa Cruz, están previstas las atribuciones y organigrama de Administración.
8. La Administración del PI. Constituirá una unidad operacional, independiente, con presupuesto propio, vinculada a la estructura Organizacional futura del Comité.

Tendrá autonomía, flexibilidad administrativa y capacidad financiera y operacional para asegurar la implementación, organización, funcionamiento y gestión del PI.

9. La Administración del PI. Procurará coordinar con las instituciones públicas y/o privadas que presten servicios de apoyo a la industria para que ejecuten estos servicios en el área del PI.

TITULO IV DE LA VENTA DE LOS TERRENOS

10. Mediante D.S. N° 14057 de fecha 25-X-76, se faculta al Comité a vender terrenos dentro del área del PI. Únicamente con fines de asentamiento industrial, liberados del pago de impuestos y timbres de transferencia.
11. La venta de terrenos se realizará mediante un contrato de compraventa, bajo condición resolutive de reserva de propiedad, con la industria, conforme lo establece el Art. 585 del Código Civil vigente.
12. Las industrias interesadas en instalarse en terrenos del PI. Deberán presentar a la Administración del mismo los siguientes antecedentes básicos.
 - a) Personalidad Jurídica.
 - b) Registro e inscripción en el o los organismos correspondientes.
 - c) Solvencia tributaria y solvencia fiscal de no ser deudores al Estado.
 - d) Estudio de factibilidad de la industria en su fase de anteproyecto definitivo
 - e) Un plano de ubicación del terreno justificando la superficie requerida.
 - f) Presentación del formulario técnico y del Económico- financiero debidamente llenados a la Administración del PI.
 - g) Ultimo balance de apertura.
13. La aceptación de solicitudes para asentamientos industriales en el PI. Dependerá del previo análisis que realice la administración del PI.
14. No podrán instalarse en el PI las industria que:
 - a) Se consideren altamente nocivas
 - b) Se estimen altamente peligrosas y
 - c) Incorporen muy poco valor agregado a la materia prima necesaria para su proceso productivo.

A las industrias con estas características se les indicará una localización más apropiada, de acuerdo a las normas establecidas por el consejo del Plan Regulador de Santa Cruz.

TITULO V
DE LAS OBLIGACIONES DEL ADQUIRIENTE

15. La industria aceptada para instalarse en el PI deberá someterse a las obligaciones siguientes:
- a) Firmar un contrato de compraventa de terreno.
 - b) Cumplir con las obligaciones que se acuerden en dicho contrato.
16. El contrato de compra-venta estipulará las siguientes obligaciones que corresponde cumplir al adquirente:
- a) Cancelar el valor del terreno en el plazo establecido por el contrato.
 - b) Concluir la obra civil y el montaje del proyecto industrial aprobado e iniciar la actividad industrial de la fábrica en el plazo establecido por el contrato.
 - c) Acatar las normas que se establezcan para el funcionamiento y buena administración del Parque, especialmente en materia de uso de avenamientos, normas que regulan los desperdicios o desechos industriales sólidos, líquidos y gaseosos y de seguridad de higiene industrial.
 - d) Cercar por su cuenta cada lote de terreno adquirido, de acuerdo a reglamentación especial establecida por la Administración del Parque.
17. El contrato de compra-venta estipulará las siguientes prohibiciones de los adquirentes:
- a) Modificar el fin para el cual fue solicitado el terreno, sin autorización de la Administración del Parque.
 - b) Modificar, sin autorización de la administración del Parque, el plano de la Obra civil proyectada que constituirá parte integrante del contrato.
 - c) Vender el terreno con las obras civiles concluidas, construidas en sujeción a los planos aprobados por la Administración del Parque, sin intervención directa de esta.
- La venta a un tercero supone la implícita aceptación del comprador de someterse a las condiciones, prohibiciones, obligaciones y sanciones contenidas en el presente reglamento, así como para las condiciones contractuales acordadas entre la Administración del Parque y el industrial adquirente vendedor.
18. Será de responsabilidad de cada industrial adquirente, gestionar directamente y pagar la conexión de la red del PI a su instalación interna de los servicios de agua

potable, alcantarillado pluvial y sanitario, energía eléctrica, gas y acceso al desvío ferroviario interno del PI.

19. Será de responsabilidad de cada industrial adquirente el reconocimiento y pago de las tarifas correspondientes al uso y mantenimiento de los servicios incorporados y por incorporarse.
20. La injerencia administrativa en el PI. Es de carácter operacional sobre toda su área. Sus disposiciones y obligaciones que imponga deberán merecer el acatamiento de todos los usuarios. Con ello, se persigue planificar, coordinar, fiscalizar e implantar progresivamente todas las actividades que permitan un normal y funcional desarrollo del PI. Se justifica así la imposición de una tasa de administración y mantenimiento de los servicios, por las ventajas que se ofrecen y se reciben.
21. Mientras el valor de la parcela con infraestructura no fuera cancelado totalmente por el industrial adquirente, no adquiere el derecho de propiedad. La transferencia se perfeccionará con el pago de la última cuota. En venta de terreno cuyo valor se convenga a pagarse a plazo, se hará con reserva de propiedad del Comité. Sin embargo, el industrial poseedor del terreno asume para sí todos los riesgos desde el momento que ingresa en su posesión.

TITULO VI DE LAS OBLIGACIONES DEL PARQUE INDUSTRIAL

22. La Administración del PI garantizará la adecuada coordinación y funcionamiento de los servicios que se incorporen.
23. Los servicios de infraestructura del Parque serán los siguientes:
 - a) Urbanización del PI.
 - b) Energía eléctrica.
 - c) Agua Potable
 - d) Ferrocarril
 - e) Alcantarillado pluvial y sanitario
 - f) Pavimentación.
24. Una vez construidos, los sistemas enunciados en el artículo anterior, su operación y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad de organismos especializados de acuerdo a convenios a suscribirse ante la Administración del Parque y el organismo respectivo.
25. El PI construirá por etapas, conjunto discontinuos de galpones de superficie cubierta destinados a albergar a la pequeña industria y artesanía.

26. El precio de la venta del terreno con infraestructura y galpón será el resultado de adicionar el valor del terreno al valor del galpón. Su venta se estará regida a las mismas condiciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones previstas en el presente reglamento para la venta de terrenos en general del PI.

TITULO VII DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL CONTRATO

27. El precio de venta de los terrenos estará regido de acuerdo a un plan de recuperación de los fondos invertidos en el PI. Este plan será aprobado periódicamente por el Comité y el precio que se determine será controlado en cada contrato de compra-venta por la Contraloría Departamental.
28. El terreno será cancelado en el plazo y condiciones establecidas en el contrato.
29. El uso de los servicios de infraestructura del PI, no se consideran incluidos en el precio del terreno, y deberán ser objeto de pago independiente de parte de las industrias responsables de su administración.
30. Los gastos de la Administración del PI serán recuperados mediante tarifas a las industrias instaladas, de acuerdo con la superficie de terreno por cada una que hubieran adquirido.
31. El valor que representa la incorporación de las mejoras introducidas al terreno por el industrial propietario, será reconocido por la Administración como de propiedad exclusiva de este industrial.

TITULO VIII DE LAS RESOLUCIONES DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

32. La Administración del Pi dará por resuelto el contrato, de pleno derecho y sin necesidad de intervención judicial, conforme lo establece el Art. 569 del Código Civil vigente, en las siguientes circunstancias:
- a) Por voluntad de las partes
 - b) Por voluntad de parte del comprador
 - c) Por incumplimiento de las obligaciones del adquirente establecidas en el Art. 16 del Presente Reglamento.
 - d) Por contravenir las prohibiciones estipuladas en el art, 17 del presente reglamento
 - e) Por falta de pago de 6 amortizaciones continuas o discontinuas, del valor del terreno, mas los intereses correspondientes.

En caso de quedar resuelto el contrato por las causales a) b) la Administración del Parque devolverá el monto de las amortizaciones al adquiriente, quedando el monto del dinero correspondiente a los intereses a beneficio del PI en concepto de indemnización.

Si el contrato quedara resuelto por las causales de los incisos c) d) e) el monto de las amortizaciones e intereses pagados hasta ese momento quedarán definitivamente consolidados a favor del PI.

La resolución que determine la Administración del PI será notificada por escrito al industrial adquiriente quien inmediatamente deberá suspender toda actividad de la industria o proyecto industrial y retirar sus instalaciones.

El plazo para la desocupación del terreno será de 180 días desde su notificación, en caso de tener concluidas sus obras civiles, con o sin instalaciones industriales; 30 días si las obras civiles del proyecto no están concluidas.

Por cada día de demora injustificada en la desocupación del terreno, se aplicará una multa pecuniaria a establecerse en el contrato de compra-venta.

TITULO IX DE LAS SANCIONES

33. El comprador aceptará las sanciones prescritas en el contrato por la infracción de las cláusulas contenidas en el mismo. Asimismo, la Administración del PI podrá iniciar la acción penal contenida en el artículo 222 del Código Penal contra el industrial adquiriente que actúa de mala fe en el incumplimiento del contrato.
34. La Administración del Parque se reserva el derecho de autorizar las conexiones de los servicios de infraestructura a las industrias que se asiente en el PI, cuando estas cumplan con todos los requisitos.

Asimismo se reserva el derecho de ordenar la suspensión y/o corte del suministro de estos servicios cuando el industrial adquiriente incurra en el incumplimiento y/o contravenga las obligaciones y prohibiciones prescritas en el presente reglamento, así como del contrato de compra-venta aunque el valor del terreno haya sido cancelado en su totalidad.

TITULO X
DE LA TRASFORMACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS
EN CONTRATOS DE COMPRAR-VENTA

35. Aprobado El presente reglamento los contratos de arrendamiento con promesa de venta, vigentes en ese momento, continuarán sin variación, debiendo procederse a la suscripción del respectivo contrato de compra-venta de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento.

TITULO XI
DE LA REVISION DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

36. El contrato de compra-venta de terrenos del Parque Industrial antes de su formalización estará sujeto a revisiones periódicas por la Administración del Parque y puede ser modificado en sus partes y/o formas, cuando esta Administración lo vea conveniente. Dichas modificaciones estarán sujetas a aprobación del Comité. Las modificaciones regirán para los nuevos contratos.

TITULO XII
DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE REGLAMENTO

37. El presente reglamento entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por el Supremo Gobierno y podrá ser revisado periódicamente por la Administración del Parque, para su aprobación mediante Resolución Suprema.