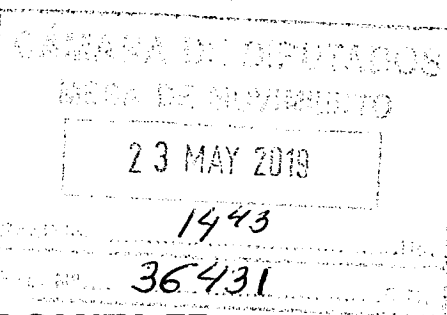


1443  
E/C



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
SANCIONA CON FUERZA DE  
LEY:**

**CREACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA TURISTICA**

**ARTÍCULO 1 - Objeto.** El objetivo del presente proyecto de ley es el fomento, promoción, facilitación y regulación de las actividades de explotación turística y/o emprendimientos inmobiliarios con ese específico fin, por iniciativa privada y/o pública, en zonas rurales, ribereñas, lacustres, anegables, inundables o con riesgo de inundación, áreas y zonas naturales protegidas, de manera sostenible, sustentable y económicamente viable.

**ARTÍCULO 2 - Creación y definición.** Créase la UIT (Unidad Inmobiliaria Turística) entendiéndose por tal a aquella superficie mínima referencial apta exclusivamente para emprendimientos, actividades y/o explotaciones turísticas y/o recreativas-educativas conexas con aquellas, que se desarrollen en el futuro en zonas rurales, ribereñas, anegables, inundables o con riesgo de inundación, y en áreas o reservas naturales protegidas, de dominio público y/o privado, por iniciativa también pública y/o privada, que la autoridad de aplicación fijará para cada una de las zonas y áreas mencionadas en base a las distintas capacidades de uso de los suelos, a las actividades que en ellas puedan desarrollarse y a las posibilidades del entorno ambiental, conforme, en su caso, a las prescripciones de la ley 12175 y a los parámetros técnicos que determine la normativa aplicable.

**ARTÍCULO 3 -** La UIT mínima de referencia no podrá ser menor a MIL METROS CUADRADOS (1.000 m<sup>2</sup>). No obstante la autoridad de aplicación podrá autorizar una superficie menor, cuando, considerado en su totalidad el proyecto que se presente, esa menor superficie constituya una mejora integral de la situación preexistente y el impacto ambiental fuere positivo,



conforme dictamen previo y vinculante del Ministerio de Medio Ambiente a través de sus órganos competentes

**ARTÍCULO 4** - Los loteos o fraccionamientos de terrenos en las zonas indicadas, para su enajenación por cualquier título, cesión, locación, permisos, concesiones de uso, etc., con destino a su aprovechamiento económico por emprendimientos públicos y/o privados que tengan por finalidad el desarrollo y explotación del turismo natural, cuya superficie mínima será la determinada por la UIT que fije la reglamentación para cada zona, deberán ser aprobados por la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 5 - Autoridad de Aplicación.** A los fines de la autorización y aprobación del loteo, evaluación de los proyectos de desarrollo turístico, aprobación del plan y estudio de factibilidad ambiental, y contralor del cumplimiento del destino y actividades estipuladas en la presente ley será autoridad de aplicación el Ministerio de la Producción, a través de la Secretaría de Turismo, y el Ministerio de Medio Ambiente.

**ARTÍCULO 6** - El Ministerio de Medio Ambiente y la Secretaría de Turismo a través de sus organismos competentes, así como el Servicio Provincial de Catastro actuarán de manera conjunta y coordinada, a los efectos de la reglamentación, de las acciones que sean necesarias para la implementación de los mecanismos creados por esta ley y el seguimiento y control de su cumplimiento por parte de los interesados.

**ARTÍCULO 7 - Presentación de proyectos.** A los fines de la solicitud del loteo o fraccionamiento de terrenos que regula esta ley, el solicitante, sea propietario, comprador, locador, cesionario, permisionario, o concesionario del terreno cuyo loteo se solicita, deberá elevar a la autoridad de aplicación un proyecto del emprendimiento de desarrollo turístico que pretenda llevarse a cabo sobre el área a fraccionarse y dimensiones de la fracción o lote, como asimismo un pedido de estudio de factibilidad ambiental, el que



se llevará a cabo por el equipo interdisciplinario idóneo que la autoridad de aplicación designe.

Los actos de disposición o división de inmuebles comprendidos en esta ley no pueden ser aprobados ni autorizados, si como consecuencia de ellos surgen parcelas cuyas superficies no representen como mínimo una UIT, o que constituyéndola, el remanente del inmueble dividido pierda capacidad productiva, salvo el caso excepcional establecido en el artículo 2 de la presente.

**ARTÍCULO 8 - Áreas naturales.** En el caso de las áreas naturales protegidas y de reservas naturales de dominio público o privado establecidas en el artículo 20 de la ley 12175, será la Autoridad de Aplicación quien determine la inclusión de las mismas al régimen de esta ley, las dimensiones de los lotes, y la oportunidad y metodología para la presentación de proyectos.

**ARTÍCULO 9 - Evaluación y aprobación de proyectos.** Evaluada la propuesta, el órgano de aplicación podrá autorizar el loteo de los inmuebles rurales donde se proyecte desarrollar el emprendimiento turístico y/o recreacional propuesto. Una vez autorizado el proyecto, la fracción del terreno a lotearse y/o subdividirse quedará automáticamente y sin necesidad de reconocimiento previo por ninguna autoridad, enmarcado como una unidad inmobiliaria turística (UIT).

**ARTÍCULO 10 - Requisitos.** Presupuestos mínimos que deberá contener el proyecto de explotación turística presentado:

- a) Localización del loteo o fraccionamiento de terreno;
- b) Accesibilidad;
- c) Especificación de las características del emprendimiento que se proyecta;
- d) Si brindará servicio de hotelería, y en su caso, cantidad de plazas;
- e) Mejoras proyectadas;
- f) Servicios públicos mínimos requeridos;



- g) Construcciones, cerramientos y otras estructuras proyectadas;
- h) Tratamiento de residuos sólidos y/o líquidos;
- i) Acciones de conservación del medio ambiente y del paisaje.

**ARTÍCULO 11** - Los emprendimientos proyectados deberán referir exclusivamente a la explotación del turismo natural, en cualquiera de sus manifestaciones: ecoturismo, rural, de aventura, agroturismo, agroecoturismo, ornitológico, ictioturismo. No se podrán autorizar proyectos de turismo cinegético.

**ARTÍCULO 12 - Usos y aprovechamiento de terrenos.** Cuando en el proyecto se contemple la construcción de edificaciones, estas deberán ser de tipo lacustre; cerramientos, caminos, o infraestructura de cualquier tipo, y en lo que fuere posible, deberá preverse la utilización de accesos naturales y materia prima natural existente en la zona de que se trate, previendo causar el menor impacto ambiental negativo. Deberá cuidarse que las construcciones no alteren de manera decisiva el hábitat natural, la flora y la fauna y el paisaje del lugar.

Respecto del uso y aprovechamiento de terrenos ubicados en zonas anegables, inundables o con riesgo de inundación son de aplicación los artículos 2, 14, 15 y 16 de la ley 11.730.

**ARTÍCULO 13** - Aprobado el proyecto presentado, las partes deberán abonar un monto equivalente al 0,03% del valor fiscal del inmueble loteado, si fuera de propiedad privada.

**ARTÍCULO 14** - Los desarrollos turísticos que sean autorizados de conformidad a esta ley podrán acogerse al régimen de beneficios establecidos por las leyes de promoción industrial y/o turística vigentes en la provincia, en las condiciones en que estas le sean aplicables

**ARTÍCULO 15** - Invitase a los municipios y comunas de la provincia a adherir a la promoción y favorecimiento de emprendimientos turísticos a



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

través de la creación de un régimen especial de tributos (exención, reducción o diferimiento), u otros beneficios que incentiven la instalación de los mismos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

**ARTÍCULO 16 - Régimen de sanciones.** Las infracciones que pudieren cometerse con relación a lo dispuesto por la presente ley, su reglamentación y las disposiciones que por vía resolutive adoptare la Autoridad de Aplicación, se sancionarán con las penalidades que a continuación se expresan, teniendo en cuenta la gravedad de la infracción.


- a) Apercibimiento verbal o escrito;
- b) Suspensión de permiso u otras formas de actividades autorizadas;
- c) Cancelación de permisos u otras formas de actividades autorizadas, clausura transitoria o definitiva;
- d) Decomiso de bienes muebles, semovientes y de todo elemento que hubiere participado en el acto sancionado;
- e) Multas de valor equivalente a entre 50 y 5000 litros de nafta especial, graduable conforme a la gravedad de la acción sancionada y/o el carácter de reincidente del o los involucrados.

**ARTÍCULO 17 - Erogaciones.** Las erogaciones que demande la aplicación de la presente ley serán atendidas con recursos de las partidas presupuestarias provinciales de acuerdo al presupuesto anual del gobierno de la Provincia de Santa Fe.

**ARTÍCULO 18 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.**

  
SUSANA BEATRIZ BERTONE  
Diputada Provincial

  
PATRICIA TEPP  
Diputada Provincial

  
HÉCTOR DELEIRO GREGORET  
Diputado Provincial



## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El objetivo del presente proyecto de ley, en consonancia con el Plan Estratégico Provincial 2025 de la Secretaría de Turismo dependiente del Ministerio de la Producción de la provincia, y con los lineamientos propuestos por el proyecto de Ley de Turismo (Expte 31822 HCD) es el fomento, promoción, facilitación y regulación de las actividades de explotación turística y/o emprendimientos inmobiliarios con ese específico fin, por iniciativa privada y/o pública, en zonas rurales, ribereñas, lacustres, anegables, inundables o con riesgo de inundación, áreas y zonas naturales protegidas, de manera sostenible, sustentable y económicamente viable, teniendo en cuenta que si bien las actividades económicas (y el turismo es una de ellas) tienen como fin la obtención de lucro, en este caso, además, la actividad turística puede ser motorizadora y generadora de empleos directa o indirectamente relacionados con ella y principalmente teniendo en cuenta que en las zonas y áreas implicadas, es el turismo la única alternativa productiva, sea por sus propias condiciones naturales (áreas inundables o de riesgo) o bien por que la normativa específica protectoria de los recursos naturales, así lo dispone (zonas o áreas naturales protegidas).

Nuestra provincia, en este sentido, tiene un enorme potencial, en tanto posee territorios y recursos naturales inexplorados, o inconveniente/irracionalmente explotados, y a la vez, lo que representa una oportunidad de activar o reactivar el sistema económico productivo de las distintas regiones, ciudades y pueblos de la provincia, una alternativa laboral para sus poblaciones (comercio, artesanías, servicios, etc)

Tenemos en Santa Fe lugares de gran interés turístico y ecológico: sitios RAMSAR (Jaaukanigas, Humedal laguna Melincue y el bioprovincial Delta e Islas del Parana), que ocupan alrededor de 700.000 has del territorio provincial, y también áreas naturales protegidas y reservas



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

naturales de dominio provincial y privado, sin contar las tierras de propiedad privada improductivas desde la perspectiva agropecuaria, pero con una enorme aptitud para el desarrollo de la industria del turismo y la recreación.

Respecto de los Sitos RAMSAR, específicamente, un informe publicado conjuntamente por la Secretaría de la Convención de Ramsar sobre los Humedales (Ramsar, Irán, 1971) y la Organización Mundial del Turismo (OMT) en 2012 denominado "Destino humedales: promoviendo el turismo sostenible" afirma: *"Los humedales pertenecen a los ecosistemas más productivos del mundo y proveen a las personas servicios esenciales tales como agua, alimentos, materiales de construcción, transporte y protección de las costas, así como un lugar para el turismo y la recreación. A nivel mundial, los humedales ofrecen oportunidades importantes para el turismo y la recreación, generando ingresos para los gobiernos, para la propia industria del turismo y también para las comunidades locales."*

La ley provincial 12175 (Sistema Provincial de Áreas Naturales Protegidas) plantea como principios generales la protección y conservación de esas áreas y como uno de los objetivos primordiales de la conservación el de *"...f) Facilitar el desarrollo del turismo ecológico racionalmente planificado y controlado"* y clasifica esas zonas o áreas según su titularidad dominial y características y modalidades de conservación, "utilidad" e intervención del Estado (art. 20) admitiendo y promoviendo en algunas categorías el desarrollo de actividades turísticas, recreativas y productivas conexas y no nocivas para el medio ambiente

Respecto de las áreas rurales, zonas ribereñas, inundables o con riesgo de inundación y la provincia cuenta con normativa que regula tanto su identificación y zonificación, así como los diversos aspectos referidos a su régimen de uso, restricciones, prohibiciones, y la promoción de acciones que permitan la actividad económica humana racional y compatible con esos ambientes (arts 17 y 19 ley 11730).

En relación a esas actividades o explotaciones económicas que tienen que ver con los recursos naturales y con el suelo, la ley



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

provincial n° 9319, en su art. 2 establece que "Se entiende por unidad económica la superficie mínima, de conformación adecuada, que asegure la rentabilidad de la empresa agraria de dimensión familiar y un adecuado proceso de reinversión que permita su evolución favorable.". El Decreto Reglamentario n°3872/14 establece la UEA, según las zonas, en una superficie de entre 20 y 2500 has.

Evidentemente, la explotación turística de las zonas mencionadas, por definición, no es propiamente agraria, no refiere a la explotación agrocomercial, agroindustrial o forestal del suelo y demás recursos naturales, no hay actividad extractiva, ni siembra, ni de crianza o pastoreo de animales a gran escala (actividades esencialmente agrarias) sino que promueve un derecho humano fundamental: el derecho a un medio ambiente sano, a su goce, a su aprovechamiento paisajístico, a su disfrute, lo que implica, además actividades que fomenten y aseguren actividades de sustentabilidad, protección y mejoramiento de esos biomas.

Así lo entiende la ley provincial n° 9319, en cuanto excluye de su propio ámbito de aplicación "*el o los lotes destinados a asentamientos de viviendas, centros deportivos y turísticos*" (art. 6, inc c), por lo que, en virtud de esa exclusión, los lotes referenciados por el artículo requieren, para un aprovechamiento racional y sostenible, de una normativa que, sin violentar el marco legal aplicable a las zonas y áreas en cuestión, determine, conforme a las posibilidades de uso de cada una de ellas, una unidad mínima económica que permita las subdivisiones, loteos o fraccionamiento de los fundos allí localizados para su venta, cesión, locación, otorgamientos de permisos o concesiones de uso, con destino exclusivo a actividades o emprendimientos turísticos, recreativos y/o educacionales que sean compatibles con el ambiente, sustentables y sostenibles.

Todo ello permitiría impulsar el turismo natural en todas sus manifestaciones, como uno de los puntales económicos contemplados por el plan estratégico de la provincia en esta materia, uno de cuyos objetivos es la planificación de acciones que hagan atractiva la posibilidad de inversiones públicas o privadas con acompañamiento del Estado para





## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

impulsar el desarrollo turístico de las distintas regiones, generando las condiciones necesarias a través de políticas integrales en apoyo de proyectos o iniciativas de turismo considerando las particularidades y posibilidades de cada una de ellas, lo que además de acrecentar los movimientos turísticos locales y provinciales, significaría un impulso relevante para las economías de las localidades que se encuentran en las zonas beneficiadas por estas políticas.

  
SUSANA BEATRIZ BERTO  
Diputada Provincial

  
PATRICIA TEPP  
Diputada Provincial

  
HECTOR DELEINO GREGORET  
Diputado Provincial

