



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Diputadas y Diputados de Santa Fe:

La Comisión de Industria, Comercio y Turismo ha considerado el proyecto de Ley **49292 CD – FP-PS** de los diputados Garibay, Lenci, Blanco, Pinotti y de las diputadas Balagué, Ulieldin, Cattalini, Corgniali y Bellati por el cual se establecen las medidas conducentes para la creación, promoción, modernización y funcionamiento de los Parques Industriales de la Provincia de Santa Fe; y, por las razones expuestas en los fundamentos y las que podrá dar el miembro informante, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente texto con modificaciones:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y :

PARQUES INDUSTRIALES

ARTÍCULO 1 - Objeto. El objeto de la presente ley es establecer las medidas conducentes para la creación, promoción, modernización y funcionamiento de los parques industriales de la provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 2 – Objetivos. En tal sentido se abordarán los siguientes objetivos:

- a) promover la instalación de industrias en la provincia, como así también la ampliación y modernización de las existentes;
- b) propender a una radicación ordenada de los establecimientos industriales, en armonía con el medio ambiente y con los núcleos urbanos;
- c) propiciar la integración y complementación de las actividades industriales en aspectos productivos, técnicos y comerciales;
- d) crear, a través de la localización concentrada de establecimientos industriales, las condiciones que permitan la reducción de los costos de inversión en infraestructura y servicios;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- e) generar espacios que reúnan las condiciones requeridas para posibilitar la relocalización de establecimientos industriales, en los casos en que éstos se encuentren en conflicto con la población o el medio ambiente;
- f) propiciar la dotación de infraestructura y servicios en los parques industriales de la provincia de Santa Fe;
- g) impulsar el desarrollo eficiente, económico, social y medioambientalmente sostenible de las actividades económicas, mejorando la gestión y calidad del suelo industrial y la competitividad de las empresas;
- y,
- h) promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas que se instalen o relocalizan y a las comunas y/o municipios que realicen actuaciones tendientes a mejorar los parques industriales.

ARTÍCULO 3 – Definiciones.

- a) parques Industriales: Entiéndase por parques industriales, a toda extensión de tierra, dotada de infraestructura y servicios de uso común, cercado perimetral, accesos controlados, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, y con el objetivo de la radicación de actividades industriales, logísticas, científico tecnológico y de servicios; y,
- b) zonas industriales: Es una porción delimitada de la trama urbana, diseñada y subdividida para la radicación exclusiva de establecimientos manufactureros y de servicios, dotada de condiciones de infraestructura desarrolladas por el municipio o comuna.

ARTÍCULO 4 – Desarrollo. Los parques industriales podrán desarrollarse a partir de algunas de las situaciones siguientes:

- a) a través de un nuevo desarrollo, de parte de un promotor privado o público;
- b) a través la recuperación de instalaciones industriales en desuso y, que sean reacondicionadas para la radicación de actividades económicas;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- c) por la ampliación en terrenos contiguos a una empresa privada existente, incorporando una o varias nuevas industrias del mismo grupo económico o no, con la finalidad de integrar o completar procesos;
- d) por adecuación de Enclaves tecnológicos existentes: las zonas vinculadas a uno o varios parques científico-tecnológicos, o a redes tecnológicas organizadas que físicamente se encuentran ubicadas en distinto emplazamiento, y estén destinadas a concentrar empresas de alto componente tecnológico o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación de tecnología.

ARTÍCULO 5 – Clasificación. Los parques industriales pueden ser, públicos, privados o mixtos, en función del sujeto que los promueva y ejecute, a saber:

- a) son públicos, aquellos que disponga desarrollar el estado provincial, las municipalidades o comunas; conjunta o separadamente; reservándose la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del parque;
- b) son privados, aquellos que propongan desarrollar las personas de existencia ideal, cualquiera sea su forma jurídica, incluyendo cooperativas y fideicomisos, o particulares con responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del parque;
- c) son mixtos, aquellos que se propongan desarrollar por sociedades con participación estatal, integradas por el estado provincial, las municipalidades o comunas; conjunta o separadas; por una parte; y personas humanas o existencia ideal, reservándose la sociedad constituida la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del parque. Será considerado parque industrial mixto cuando la participación estatal en los órganos de administración y control no sea inferior al cuarenta por ciento (40%).

La clasificación se establecerá al momento de ser autorizados a funcionar y deberá consignarse en la denominación del parque industrial autorizado.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 6 - Organización. Los parques industriales deberán ser, planificados conforme al régimen Conjunto Inmobiliario, de conformidad con las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación, considerando las siguientes particularidades:

a) unidad funcional privativa: las unidades funcionales que constituyen partes privativas son destinadas a la radicación exclusiva de instalaciones industriales que revistan las características determinadas en el artículo 2 de la presente ley. Su utilización estará sujeta a las restricciones y condiciones que surgen de la presente ley, su reglamentación, la legislación medioambiental y las propias que surjan del reglamento de conjunto inmobiliario. La reglamentación de la presente podrá contemplar dentro de estas unidades, espacios para forestación y parquización, depósitos, garajes o espacios de estacionamiento de vehículos y las condiciones que entienda pertinente establecer.

La superficie cubierta destinada a uso industrial exclusivo, no puede superar el 70% (setenta por ciento) de la superficie total de la parcela.

La presente ley se refiere a espacios de uso industrial exclusivo, parcelas industriales o unidades funcionales privativas de modo indistinto;

b) espacios destinados a uso común: son aquellos destinados a su utilización por el conjunto de usuarios de parcelas industriales y por el personal que presta servicios en el parque industrial;

Son comunes los espacios determinados con este carácter en el reglamento de conjunto inmobiliario, incluyendo los destinados a vías de circulación y playas de maniobras, estacionamiento de vehículos, espacios verdes, forestación de calles y perimetrales;

c) cerramiento y acceso: Los parques industriales tendrán establecido un límite perimetral determinado que debe encontrarse cerrado, con accesos que pueden contar con un sistema de control de ingreso y egreso según establezca el reglamento de Conjunto Inmobiliario; y,

d) comercios, servicios y otras actividades económicas. Podrán radicarse en el parque industrial actividades no industriales donde se incluyen servicios de logística, comercios, otros servicios y actividades económicas que tengan



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

por objeto satisfacer las necesidades funcionales del parque, a criterio de la autoridad que promueva el parque y previa consulta al consorcio o su órgano de administración, con las mayorías que determine el reglamento de Conjunto Inmobiliario, y en defecto de previsión por éste, mayoría absoluta.

ARTÍCULO 7 - Funcionamiento interno. Los parques industriales se regirán por el régimen legal aplicables a los conjuntos inmobiliarios. Cada parque deberá dictar su propio reglamento interno por el cual se establezcan particularidades de cada uno de ellos, conteniendo normas de convivencia, así como las disposiciones necesarias para garantizar el normal desenvolvimiento de las actividades industriales. También podrán contener medidas tendientes a la prevención de siniestros dentro de los espacios de uso común. Cada parque puede prever sanciones por incumplimientos a los reglamentos de conjunto inmobiliario o reglamentos internos para las empresas radicadas en los parques industriales.

CAPÍTULO 11

REQUISITOS Y HABILITACIONES DE UN PARQUE INDUSTRIAL.

ARTÍCULO 8 – Ejecución de Parques Industriales. La ejecución de parques industriales en el territorio de la provincia de Santa Fe, estará sujeta a autorización del poder ejecutivo provincial; la que podrá otorgarse una vez que se apruebe la viabilidad técnica, económica y financiera del emprendimiento y su encuadramiento a la presente Ley.

ARTÍCULO 9 – Creación de la Comisión Interministerial. Créase la Comisión Interministerial de Parques Industriales, conformada por representantes de las distintas áreas del gobierno provincial que intervienen en la evaluación de un proyecto de radicación de un parque industrial. La misma será presidida por la Autoridad de Aplicación de la presente ley y tendrá las siguientes funciones:

a) análisis y estudio de la prefactibilidad de los proyectos presentados; y,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

b) análisis y estudio de la factibilidad previo a la autorización de un Parque Industrial.

ARTÍCULO 10 - Etapa de Prefactibilidad. Los interesados en el desarrollo de un Parque Industrial estarán obligados a presentar ante la Comisión Interministerial la siguiente información para su evaluación:

- a) análisis de la factibilidad urbana de acuerdo con la localidad;
- b) evaluación hídrica de terreno;
- c) evaluación del acceso al terreno desde rutas y caminos existentes en la zona;
- d) evaluación de los costos para la provisión de servicios, energía y agua; y,
- e) una evaluación sobre la potencial demanda de los lotes del parque.

La comisión podrá pedir cualquier otra información que considere pertinente a los fines del análisis de prefactibilidad

ARTÍCULO 11 - Factibilidad. Una vez aprobada la prefactibilidad, el interesado deberá realizar y presentar los siguientes estudios y proyectos:

- a) proyecto ejecutivo, en el que se especifique el diseño integral del asentamiento, incluyendo los aspectos urbanísticos internos y de las áreas linderas sujetas a protección, junto con las etapas previstas para su desarrollo total;
- b) la aprobación del emprendimiento proyectado por parte de la autoridad local;
- c) estudio hídrico sobre inundabilidad de conformidad a la normativa vigente en la materia;
- d) el estudio de impacto ambiental aprobado por la autoridad provincial competente; y,
- e) el mecanismo previsto para el financiamiento del emprendimiento.

ARTÍCULO 12 - Todos los parques industriales deberán considerar en su proyecto ejecutivo, el concepto de sostenibilidad, en cuanto a:

- a) sustentabilidad ambiental en el manejo de sus residuos;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- b) uso de energías alternativas o de propia generación para su funcionamiento; y,
- c) plan o programa de responsabilidad social empresaria.

CAPITULO III

CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 13 - Créase el Fondo Provincial. Créase el Fondo Provincial para Infraestructura de Parques Industriales (FOPROPI), el que se integrará por:

- a) el producido de la venta de lotes en parques industriales públicos Provinciales;
- b) los fondos que se obtengan de las multas que se apliquen por incumplimientos a la presente ley, a su decreto reglamentario y normas consecuentes;
- c) los aportes provenientes del presupuesto provincial; los que no deberá ser menor al 2% del presupuesto asignado al Ministerio de Producción, Ciencia y Tecnología o la cartera ministerial que en el futuro lo reemplace;
- d) la devolución de los montos otorgados a los parques industriales; y,
- e) todo otro aporte, independientemente del origen, que tenga como destino mejorar el estado de los Parque industriales. Este fondo se destinará para el financiamiento de obras de infraestructura de carácter intramuros y/o extramuros, en Parques Industriales reconocidos por el estado provincial o en vías de cumplimentar su reconocimiento. Podrá destinarse también para la adecuación de los parques industriales reconocidos al régimen de propiedad instado por el Código Civil y Comercial de la Nación. Las obras de infraestructura a ejecutar con los aportes del Fondo deberán tener un aporte complementario de parte de los interesados.

La administración del Fondo estará a cargo de la autoridad de aplicación

ARTÍCULO 14 – Utilización de Fondos. El Poder ejecutivo podrá utilizar el fondo creado en el artículo precedente, para el otorgamiento de aportes



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

No Reintegrables o líneas de créditos, a efectos de que las comunas y municipios de la provincia adquieran terrenos destinados al desarrollo de parques industriales.

ARTÍCULO 15 – Utilidad Pública. Declárase de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles en que los municipios o comunas de la provincia de Santa Fe resuelvan establecer un parque industrial.

Autorizándose a los gobiernos locales a realizar los trámites expropiatorios en el marco de las previsiones de la ley 7534.

ARTÍCULO 16 - Infraestructura. En los casos de parques industriales públicos o mixtos, el gobierno provincial podrá realizar las obras de infraestructura extramuros necesarias, autorizándose a tal efecto la realización de lo siguiente:

- a) a la Dirección Provincial de Vialidad, para la realización y ejecución de obras de caminos pavimentados perimetrales y los que enlacen al Parque con las rutas principales;
- b) a Aguas Santafesinas S.A. a los fines de la ejecución de las obras que resulten necesarias para dotar a los Parques Industriales de agua corriente, y conductos para la evacuación de efluentes cloacales e industriales; y,
- c) a la Empresa Provincial de la Energía para la realización de las obras que resulten necesarias para garantizar la provisión del servicio eléctrico.

CAPITULO IV

RADICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INDUSTRIAS

ARTÍCULO 17 - Radicación de empresas. Las industrias existentes que se relocalizan en los parques industriales serán consideradas como industrias nuevas, en lo que refiere a su encuadramiento en los regímenes de promoción industrial vigentes, aplicándose de manera automática el régimen de promoción industrial por el término de 10 años.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTICULO 18 – Tarifa Diferencial. A los fines de estimular y promover la radicación de industrias en los parques industriales reconocidos, la EPE establecerá una tarifa diferencial sobre las tarifas normales en las distintas categorías de los usuarios industriales ya establecidas, tanto en el costo de KW como de la cuota del servicio. Este beneficio se aplicará solo a las industrias instaladas en los parques industriales.

ARTICULO 19- En los parques públicos autorizase al poder ejecutivo al otorgamiento de escritura traslativa de dominio de manera excepcional, para aquellas industrias a las que le resultare indispensable a los fines de acceder a líneas de crédito de promoción de actividades industriales. A tal fin, y en todos los casos, las industrias interesadas deberán acreditar de manera fehaciente los siguientes requisitos:

- a) el otorgamiento y la aprobación o preaprobación del crédito solicitado y que el mismo tenga como fin el avance o culminación del proyecto presentado;
- b) que no exista otra garantía real suficiente de la empresa que pueda afectarse a tales fines;
- c) que se haya abonado la totalidad del pago del lote adquirido; y,
- d) que se haya presentado el proyecto de radicación ante la autoridad pertinente y conste en el instrumento traslativo de dominio que se otorga con cargo de poner en marcha el proyecto dentro del plazo de dos años, caso contrario se ejecutará el pacto de retroventa.

Las industrias solicitantes deberán evidenciar un importante grado de avance del proyecto de radicación aprobado. La autoridad de aplicación establecerá por vía reglamentaria los parámetros a considerar a tales fines.

ARTICULO 20 - El poder ejecutivo podrá establecer una línea de financiamiento especial con tasa de interés subsidiada, a las empresas interesadas en la adquisición de lotes en los parques industriales y/o para la ejecución de la infraestructura edilicia.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 21- Previsiones. En relación a los precios y las condiciones de venta de las parcelas, deberán observarse las siguientes previsiones:

a) parcelas en los parques industriales públicos, son determinados por la jurisdicción estatal responsable de la venta, en base a los precios de plaza vigentes al momento de la operación, deduciendo los descuentos promocionales que cada caso aconseje y considerando el valor de la tierra y las mejoras del asentamiento. Esta jurisdicción queda facultada a cobrar la parte proporcional de las mejoras ejecutadas con posterioridad a la formalización de la compraventa, en proporción a la superficie o al uso que cada adquirente realice de la mejora, a exclusivo criterio del organismo estatal responsable de la venta y en las condiciones financieras que éste determine; y,

b) en los casos de parques mixtos y/o privados, las condiciones de venta serán determinadas por los promotores del parque industrial debiendo observarse las normas que determina la presente ley. La fijación de los precios de venta queda a exclusivo criterio de los propietarios de cada asentamiento.

ARTÍCULO 22- Superficies. La superficie adquirida por cada empresa en un parque industrial, no podrá superar el 60% de la superficie total afectada a uso industrial exclusivo.

En casos excepcionales, cuando las necesidades de crecimiento o expansión de las empresas lo justifiquen, podrá autorizarse la adquisición de una superficie mayor, previa acreditación de que se ha ejecutado el proyecto que motivó la radicación y que las necesidades de expansión de la empresa requieren una superficie mayor.

CAPITULO V

CONTROL Y PENALIDADES

ARTÍCULO 23 - Los particulares adquirentes de parcelas en los parques industriales públicos que desistan de ejecutar o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de parcelas a su favor, en



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

forma permanente o transitoria, podrán optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) en los casos de no haber ejecutado mejoras: Deben comunicar la decisión adoptada al organismo responsable de la venta de parcelas, renunciando a la ejecución del proyecto. En tal caso las sumas abonadas serán retenidas por el vendedor en concepto de indemnización, cesando desde esa fecha los compromisos pendientes de pago, produciéndose la rescisión del contrato de compraventa suscripto. Se consideran nulas todas las ventas que pudieran concretarse a favor de terceros en estas condiciones;

b) en los casos de haber concretado mejoras: el adquirente podrá optar por alguna de las siguientes posibilidades:

- 1) transferir a terceros los terrenos y las mejoras ejecutadas, sujeto a la aprobación del organismo responsable de la venta de parcelas y en la medida en que el nuevo propietario se comprometa a someter a la autoridad gubernamental responsable de la promoción, el proyecto industrial a desarrollar en dichas parcelas, en un todo de acuerdo a lo establecido en la presente ley y su reglamentación; y,
- 2) proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas a los vendedores en las condiciones establecidas en el inciso a.

c) en los casos de haberse producido la puesta en marcha del establecimiento industrial y los propietarios por cualquier motivo no continúen su explotación, podrán transferirlos a terceros, en venta, alquiler u otras formas de arrendamiento, sujeto a la aprobación de los responsables de la ejecución del Parque Industrial, y al compromiso expreso del adquirente, inquilino o arrendatario de dar continuidad al emprendimiento aprobado o a desarrollar uno nuevo.

ARTÍCULO 24 - Régimen de sanciones. Facúltese a la autoridad de aplicación a implementar un régimen de sanciones por incumplimiento a la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

normativa establecida en esta ley y su decreto reglamentario, para los parques industriales y las empresas radicadas en ellos.

Las sanciones a aplicarse serán:

Para el parque industrial:

- a) apercibimiento;
- b) multa;
- c) suspensión de acceso a créditos provinciales y beneficios de programas y regímenes de incentivos provinciales; y,
- d) pérdida del reconocimiento oficial.

Para las empresas radicadas, cuando el control esté a cargo de la Dirección General de Industrias, podrá aplicar sanciones de:

- a) apercibimiento;
- b) multa;
- c) suspensión o denegación de beneficios promocionales; y,
- d) resolución contractual.

Las sanciones impuestas deberán graduarse conforme a la naturaleza de la infracción, su gravedad y el carácter de reincidente que pudiere revestir el infractor.

Una vez firme la resolución que imponga la sanción, ante la falta de pago de las multas que se establezcan en el término que se otorgue por reglamentación, la autoridad de aplicación queda facultada a su ejecución por vía judicial.

La reglamentación determinará los alcances de la aplicación del presente régimen.

ARTÍCULO 25- Expropiación. Con el objetivo de dar la máxima utilización posible a los Parques Industriales existentes, declarase de utilidad pública y sujetos a expropiación los lotes ubicados en los parques industriales en que no se verifique una actividad industrial oportunamente autorizada. Todo el proceso se regirá por lo establecido en la ley 7534, y el lote será puesto nuevamente a la venta para radicación de una industria.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTICULO 26 - Relevamiento. La autoridad de aplicación deberá realizar los relevamientos de datos y demás tareas tendientes a disponer de información actualizada y pertinente sobre los parques industriales localizados en la provincia y los establecimientos productivos radicados en los mismos, todos ello en el marco y bajo las previsiones de la Ley N° 6533 y normas complementarias y modificatorias.

La autoridad de aplicación deberá elaborar un mapa censal de parques industriales radicados en la provincia de Santa Fe. En el se detallarán sus principales características dotacionales y de servicios, con el fin de realizar las actuaciones tendientes a la atracción de empresas para su radicación en la provincia de Santa Fe.

ARTICULO 27 - Consejo Consultivo. Créase el Consejo Consultivo Provincial de Parques Industriales, compuesta por representantes del poder ejecutivo, de los parques industriales y de la Federación Industrial de Santa Fe (FISFE); a los fines de asesorar a la Autoridad de Aplicación acerca de la aplicación de la presente ley, y el cumplimiento de los objetivos señalados en su artículo 1 °. Asimismo este Consejo está facultado para solicitar informes y emitir dictámenes no vinculantes. El Consejo así creado deberá reunirse al menos 4 veces al año para tratar temas inherentes a la materia.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DE FORMA.

ARTÍCULO 28 - Déjese sin efecto las previsiones de las Leyes 11525, 11778 y 13131.

ARTÍCULO 29- Todas las áreas industriales reconocidas al momento de la sanción de la presente Ley, pasarán a tomar la denominación de "Parque Industrial". Los industriales reconocidos bajo la legislación que se deroga, cuya denominación fuera "Oficial", pasarán automáticamente a ser denominados "Parques Industriales Públicos".



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 30 - Los parques industriales no sometidos al régimen de conjunto inmobiliario tendrán acción ejecutiva para el reclamo de las expensas y gastos comunes hasta su efectiva migración a dicho régimen. El órgano de administración o, en su defecto, uno de los propietarios, podrá reclamar el total de la deuda por dicho concepto en beneficio del parque industrial. Mientras no se encuentre acreditado el pago de las expensas, el deudor de ellas tendrá suspendido sus derechos políticos dentro de la asamblea o cualquier otro órgano deliberativo.

ARTÍCULO 31 - El Ministerio de Producción, Ciencia y Tecnología será Autoridad de Aplicación de la presente ley. A tal efecto, contará con amplias facultades para verificar y evaluar el cumplimiento de las obligaciones de los parques industriales y los adquirentes de partes privativas de uso industrial, que deriven del régimen establecido por esta ley y su reglamentación.

ARTÍCULO 32 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de Comisión mixta, 02 de noviembre de 2022.

Garibay – Martinez – Julierac - Blanco