

Un instrumento para el desarrollo regional:



El Parque Industrial Gral. Manuel Savio

Equipo Técnico:
Adrián Consoli.
Christian Héctor Lence.
Mónica Lence.
Maximiliano Ortiz.
Mario José Ricciuto.

I.- Introducción

El objetivo de esta investigación se circunscribe al análisis desde una perspectiva productivista y empresarial del funcionamiento del Parque Industrial General Savio, situado en el Partido de General Pueyrredón.

La actividad industrial tiene una fuerte incidencia en la Provincia de Buenos Aires y debido a ello es que proyectamos nuestra mirada crítica de la situación del Parque Industrial de la ciudad de Mar del Plata, entendiendo que sus vínculos con los distintos agentes económicos propician una clara estrategia de desarrollo regional.

El principal desafío que nos propusimos como Movimiento Productivo Argentino consiste en diagnosticar la situación de funcionamiento de este Parque Industrial a fin de detectar tanto los aspectos positivos como sus falencias, defectos o errores a efectos de elaborar propuestas concretas lo que, por cierto, enaltece la tarea.

Desde éste espacio sabemos que el potencial del empresario marplatense es lo que le ha permitido sobreponerse a los permanentes deterioros industriales padecidos entre 1990 y 2001, que ha tenido como consecuencia la falta de mano de obra calificada para la industria, el aumento de costos, las restricciones impositivas, y las condiciones de desventaja ante la competencia internacional, entre otras; a ello debemos adicionar las políticas desalentadoras para el desarrollo de la industria nacional que han generado una marcada restricción de la demanda internacional para los productos nacionales hasta los años posteriores a la convertibilidad donde gradualmente se fue observando una mejora en la cuenta corriente de la balanza de pagos propiciada por modificaciones en el tipo de cambio.

En la primera etapa de este trabajo analizaremos algunos aspectos del mercado laboral de la ciudad de Mar del Plata para alcanzar una visión general del contexto social y laboral que rodea al Parque así como las repercusiones diversas que afectan a distintos sectores de la economía.

En la segunda etapa realizaremos un diagnóstico general sobre el funcionamiento del Parque Industrial General Savio, tomando fuentes de información vinculadas directamente al Parque Industrial marplatense tales como empresas que allí funcionan, el consorcio que lo administra y funcionarios municipales vinculados a su desarrollo, sin dejar a un lado cuestiones ilustrativas tales como el funcionamiento de otros parques industriales y la bibliografía relacionada al tema; serán considerados aspectos como: infraestructura, servicios, seguridad, facilidades de acceso, cercanía al puerto, empresas que lo componen, diseño y regímenes de promoción industrial que rigen sobre él.

Como hemos dicho, en el diagnóstico de funcionamiento no nos pasará inadvertida la evaluación del contexto económico, social y demográfico en el que se desenvuelve el Parque Industrial General Savio ya que si lo hiciéramos incurriríamos en el error de efectuar un análisis meramente objetivo.

Idénticos términos valen para la comparación con otros parques industriales de la Provincia de Buenos Aires: bajo ningún punto de vista se deben “copiar” estos modelos sin tener en cuenta que funcionan en otros contextos económicos, sociales y demográficos con otros volúmenes o flujos económicos en materia industrial, aunque por supuesto no se deben desconocer las características positivas, ventajas y lineamientos generales a efecto de determinar su aplicabilidad a nuestro parque industrial.

En respuesta al nuevo contexto económico que se presenta en la actualidad expondremos qué instrumentos y acciones políticas implicaron cambios en el marco legal, avances en el plano institucional y los instrumentos de apoyo. Es decir, estudiaremos qué se ha hecho en materia de políticas públicas en pos de permitir un desarrollo industrial que vincule y coordine la actividad de los parques industriales, fomentando un desarrollo equilibrado, armónico e integrado en la ciudad de Mar del Plata.

Finalmente relejaremos las ventajas de la industria marplatense, sus empresarios y los trabajadores de ella ya que éstos son algunos de los factores que influyen sobre el nivel de vida, el nivel de consumo y nivel de empleo de la región.

II.- Algunos aspectos que deben considerarse.

II.- a.- Perfil Laboral del Aglomerado Mar del Plata-Batán.

Considerando al mercado laboral como la instancia intermedia entre el contexto económico y el bienestar de los hogares es inevitable abordar algunas de sus problemáticas con diversas repercusiones en los distintos sectores sociales.

En el mercado de trabajo los trabajadores son los oferentes de una mercancía cual es la fuerza de trabajo, siendo las empresas las demandantes de la mercancía. El desempleo aparece como una situación de desequilibrio en este mercado ya que se trata de un exceso de oferta de trabajo. Este aspecto funcional del mercado de trabajo sirve para entender la forma en que las transformaciones económicas afectan el entramado social de la ciudad de Mar del Plata.

La posibilidad de acceso al empleo es uno de los factores más relevantes para arribar a la tan ansiada inclusión social que permita salir de la pobreza y mejorar la perspectiva de los hogares más

vulnerables. Altos niveles de desempleo, como los que se registraron en la ciudad de Mar del Plata luego del desgaste económico de los años noventa teniendo como punto de ebullición la crisis desatada en diciembre de 2001, afectan de forma directa no solo a las familias involucradas en esta afección sino también a los sectores productivos. Si bien hoy las situaciones más complicadas post-convertibilidad en algunos casos han sido superadas, aspectos como la desocupación, subocupación y trabajo no registrado continúan manteniendo una presencia relevante en el contexto socioeconómico local y nacional.

Orientado este análisis al sector productivo industrial las variables más relevantes a utilizar son las indicadores del nivel educativo, tasa de desempleo, tasa de subocupación y tasa de actividad, entre otras. Los datos utilizados para este análisis fueron extraídos de la Encuesta Permanente de Hogares Continua (EPH) del INDEC que desde el año 1995 (año base) viene suministrando información sobre la población de las distintas regiones y su mercado de trabajo, incluyendo al Aglomerado Mar del Plata-Batán. En cuanto a los datos y proyecciones poblacionales, éstos fueron extraídos de las base de datos de la Dirección Provincial de Estadística del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

En el cuadro que se presenta a continuación se muestran datos recopilados en el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda realizado en el año 2001, apareciendo expuestas las principales variables demográficas que caracterizan a la población del Partido de General Pueyrredón y su participación relativa en el total de la Provincia de Buenos Aires.

Cuadro 1: Población del Partido de General Pueyrredón

Población	Ambos sexos	Varones	Mujeres
Cantidad de habitantes	564.056¹	267.738	296.318
Población urbana	551.330	261.025	290.305
Población rural	12.726	6.713	6.013
Participación en la Provincia (en %)	4,1	4,0	4,2
Participación en el resto de la Provincia (en %)	11,0	10,7	11,3
Densidad (hab./ km²)	386,3		
Grupos de Edad			
0 – 14	23,4	25,2	21,8
15 – 64	62,7	63,3	62,2
65 y más	13,9	11,6	16,0
Hogares			
Cantidad de hogares	176.162		
En viviendas con buenas condiciones de habitabilidad (en %)	90,2		

¹ Cabe aclarar que el valor de 564.056 habitantes es el que corresponde al Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda realizado en el 2001. Las proyecciones de la cantidad de habitantes para períodos siguientes según la Dirección Provincial de Estadística son 616.025 habitantes para 2007 y 620.835 habitantes para 2008 respectivamente.

En viviendas deficitarias (en porcentaje)	9,8		
Con NBI ² (en %)	8,9		
En viviendas con agua corriente de red pública (en %)	88,4		
En viviendas con desagüe cloacal a red pública (en %)	77,1		
Con hacinamiento crítico (en %)	2,8		

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la Dirección Provincial de Estadística y Municipalidad del Partido de General Pueyrredón.

Como dato saliente señalamos que el 97.74% de la población del Partido de General Pueyrredón se concentra en zonas urbanas, mientras que solo el 2.25% reside en zonas rurales. Este fenómeno ocasiona una importante presión demográfica urbana que repercute sobre la dinámica del empleo.

II.- b.- Tasa de Actividad, Tasa de Empleo, Tasa De desocupación y Tasa de Subocupación.

El cuadro siguiente muestra las tasas de actividad, empleo, desocupación y subocupación en el aglomerado Mar del Plata-Batán mostrando los valores trimestrales a partir del año 2003.

Cuadro 2: Evolución trimestral de las tasas de actividad, empleo, desempleo y subocupación en el Aglomerado Mar del Plata-Batán, a partir del 1º trimestre de 2003

Años	Trimestres	Tasa de Actividad	Tasa de Empleo	Tasa de Desempleo	Tasa de Subocupación
2003	1º trim.	50,6	41,5	18,1	14,4
	2º trim.	48,9	40,8	16,5	20,9
	3º trim.	44,1	36,7	16,8	15,3
	4º trim.	49,1	41,3	15,9	16,2
2004	1º trim.	51,8	45	13,1	15
	2º trim.	47,3	40,9	13,6	16,2
	3º trim.	46,7	41,2	11,9	14,5

² NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas): El INDEC define este concepto como la condición que afecta a personas o grupos sociales que, en razón de situaciones de marginalidad o carencias, no logran satisfacer sus demandas en salud, alimentación, vivienda, vestimenta y trabajo. Se consideran hogares con NBI aquellos en los cuales está presente al menos uno de los siguientes indicadores de privación: hogares que habitan viviendas con más de 3 personas por cuarto (hacinamiento crítico), hogares que habitan en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo), hogares que habitan en viviendas que no tienen retrete o tienen retrete sin descarga de agua, hogares que tienen algún niño en edad escolar que no asiste a la escuela, hogares que tienen 4 ó más personas por miembro ocupado y en los cuales el jefe tiene bajo nivel de educación (sólo asistió dos años o menos al nivel primario).

	4° trim.	49,8	43	13,5	15,8
2005	1° trim.	50,4	44,3	12,2	13
	2° trim.	47,5	41,4	12,9	14,7
	3° trim.	48,7	42,3	13,3	14,9
	4° trim.	50,3	44,2	12,2	12,6
2006	1° trim.	48,5	43,5	10,4	11,3
	2° trim.	48,3	42,7	11,6	13,4
	3° trim.	48,6	43	11,4	12,3
	4° trim.	46,5	43,5	6,5	10,6
2007	1° trim.	46	41,7	9,4	8,4
	2° trim.	48,3	43	10,9	10,9
	3° trim. ³	*	*	*	*
	4° trim.	49	43,7	10,9	10,8
2008	1° trim.	46,8	43,2	7,6	8,2
	2° trim.	45,6	40,9	10,3	10,7

Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC

El INDEC define las tasas que se presentan en el cuadro 2 como:

- Tasa de actividad (TA): calculada como porcentaje entre la población económicamente activa y la población total.
- Tasa de empleo (TE): calculada como porcentaje entre la población ocupada y la población total.
- Tasa de desocupación (TD): calculada como porcentaje entre la población desocupada y la población económicamente activa.
- Tasa de subocupación horaria (TS): calculada como porcentaje entre la población subocupada⁴ y la población económicamente activa.
- Tasa de subocupación demandante: calculada como porcentaje entre la población de subocupados demandantes y la población económicamente activa.

³ Durante el 3° trimestre de 2007, los Aglomerados Mar del Plata-Batán, Bahía Blanca-Cerri y Gran La Plata no fueron relevados por causas de orden administrativo, mientras que los casos correspondientes al Aglomerado Gran Buenos Aires no fueron relevados por paro del personal de la EPH. En virtud de ello, no se presentan datos correspondientes a los dominios de estimación: Total de 31 Aglomerados Urbanos, Aglomerados del Interior, Total de Aglomerados de 500.000 y más habitantes, Total de Aglomerados de menos de 500.000 habitantes, Región Gran Buenos Aires y Región Pampeana. Se recomienda tener presente que el dominio Aglomerados Urbanos Relevados no resulta comparable con el dominio Total de 31 Aglomerados Urbanos.

Fuente: INDEC. Encuesta Permanente de Hogares

⁴ Población subocupada: Se refiere a los ocupados que trabajan menos de 35 horas semanales por causas involuntarias y desean trabajar más.

- Tasa de subocupación no demandante: calculada como porcentaje entre la población de subocupados no demandantes y la población económicamente activa.

La tasa activa antes definida debe interpretarse como oferta de trabajo. La formalización estricta del mercado requeriría de una función de oferta de trabajo, es decir, de una relación estabilizada entre cantidades ofertadas de trabajo y sus determinantes. Entre éstos, el salario ocupa generalmente un lugar destacado. La relación entre las dos variables es directa: a mayor salario, mayor trabajo ofertado⁵. Sin embargo, no suele ser posible identificar con precisión la función de oferta de trabajo, pues su construcción involucra un amplio conjunto de hipótesis explicativas de cómo modificaría la cantidad ofertada de trabajo ante un cambio en sus determinantes.

La solución “imperfecta” pero que en la práctica se utiliza para solucionar esta cuestión es utilizar solamente cantidades ofertadas. A los efectos del análisis más inmediato de los problemas del empleo, la profundidad del conocimiento de la oferta de trabajo suele limitarse entonces al de la cantidad ofertada que sí puede ser aproximada utilizando las estadísticas disponibles.

El indicador primario a utilizar para abordar la cantidad ofertada de trabajo es la tasa de actividad. Sus determinantes están afectados por consideraciones de largo y de corto plazo.

Los determinantes de largo plazo de la tasa de actividad definen, en términos generales, la proporción de personas que se integran a la fuerza de trabajo disponible con relación a la población total. Se trata de factores relacionados con características estructurales de las sociedades que sólo varían en períodos prolongados y que inducen una tendencia dura en la trayectoria en el tiempo de la tasa de actividad⁶. Los factores de corto plazo que alteran al conjunto de la oferta de trabajo y que alejan a la tasa de actividad de su tendencia de largo plazo están vinculados al ciclo económico en particular y a la inestabilidad de las economías y de las sociedades en general. Por ejemplo, ante la pérdida sustancial de ingresos del hogar podría decidirse que algún miembro de la familia que no tenía carga laboral, tuviera que salir a buscar trabajo. Este nuevo integrante de la fuerza de trabajo se conoce como trabajador adicional.

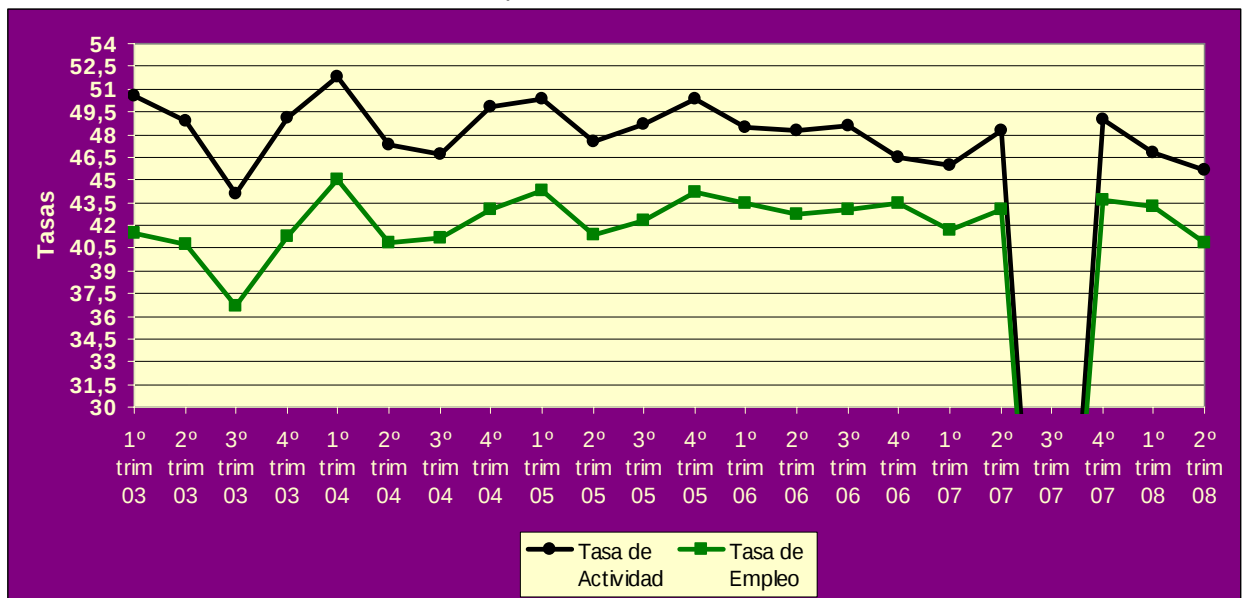
⁵ Es por este motivo que la oferta de trabajo es una función creciente del salario. Por otra parte, puede ocurrir que una vez que el trabajador gana lo imprescindible para subsistir, a medida que el salario sube el trabajador reduce su oferta de trabajo, porque para niveles tan bajos de salario sólo está interesado en garantizar su mínimo vital.

⁶ A modo de ejemplo, la mayor actividad laboral de la mujer registrada en el mundo a partir de la posguerra induce un aumento de la Tasa Activa; inversamente, la disminución de la cantidad de años trabajados por las personas, posibilitado por las mejores condiciones de retiro y la mayor productividad de las economías, ejerce una presión de sentido descendente en la tendencia de largo plazo de la tasa de actividad.

Alternativamente, puede pensarse que condiciones adversas a la prestación de la fuerza de trabajo⁷ desalienten la búsqueda por parte de aquellos que están participando de la oferta de trabajo, aunque se encuentren sin empleo. Este efecto desaliento también incide en la variabilidad a corto plazo de la cantidad de personas que componen la fuerza de trabajo.

El efecto desaliento y el trabajador adicional, son sólo algunos condicionantes de corto plazo de la magnitud de la fuerza de trabajo y de la tasa de actividad. Este tipo de fenómenos pueden imprimir, aún en ausencia cambios estructurales significativos, altos grados de volatilidad en la oferta de trabajo y en todas las variables relacionadas, notablemente con los resultados “de mercado” en que ella participa, como la desocupación y la subocupación.

Gráfico 1: Evolución trimestral de las tasas de actividad y empleo en el Aglomerado Mar del Plata-Batán a partir del 1º trimestre de 2003⁸



Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC

La comparación entre la Tasa de Actividad y Empleo del gráfico anterior permite dar cuenta que desde el año 2003 la brecha entre las tasas de actividad y empleo fue levemente disminuyendo en términos porcentuales, observándose en el 2º trimestre de 2003 una diferencia entre TA y TE de un 8.1% mientras que en el mismo trimestre del año 2008 la diferencia entre el porcentaje de la población económicamente activa respecto de la población total (TA)

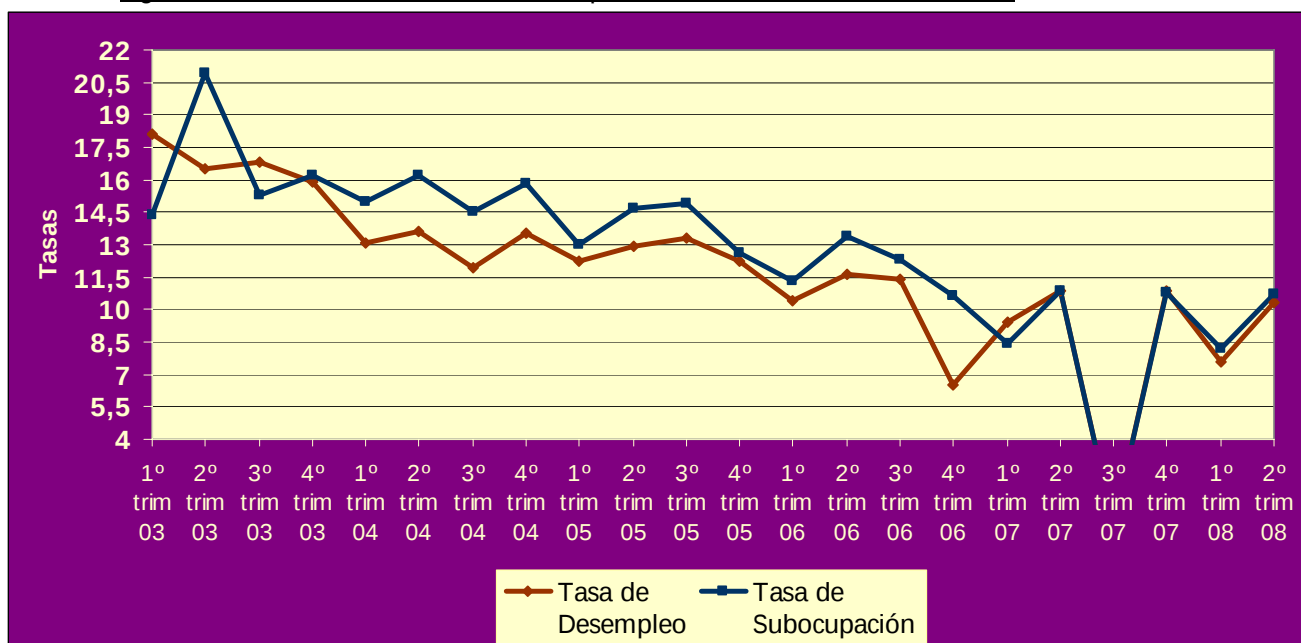
⁷ Casos de rigidez en el mercado laboral se dan en circunstancias de alto desempleo, bajos salarios, reducción de personal, entre otras.

⁸ La serie se discontinúa en el tercer trimestre de 2007. (Ver nota 3)

y el porcentaje de la población ocupada respecto de la población total (TE) fue de un 4.7%.

Esta disminución en términos porcentuales de las tasas de actividad y empleo en el período señalado indica una mejora en la condiciones del mercado de trabajo. El crecimiento acelerado de la tasa de empleo por encima de la tasa de actividad refleja las mayores posibilidades de acceder a un empleo en el marco del Aglomerado Mar del Plata-Batán. Cabe destacar que las menores diferencias de la brecha existente entre TA y TE registran niveles de 3 y 3.6 puntos porcentuales correspondientes al cuarto trimestre de 2006 y primer trimestre de 2008 respectivamente.

Gráfico 2: Evolución trimestral de las tasas de desempleo y subocupación en el Aglomerado Mar del Plata-Batán a partir del 1º trimestre de 2003⁹



Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC

En un contexto favorable del mercado de trabajo en términos de “cantidad”, se presentan a continuación un conjunto de indicadores que permiten su caracterización en términos de calidad. Los indicadores utilizados son la tasa de subocupación y la tasa de desempleo.

Al inicio de la serie se observa como la tasa de desempleo supera a la tasa de subocupación en casi 4 puntos porcentuales. Esta brecha indica la diferencia entre el porcentaje de la población

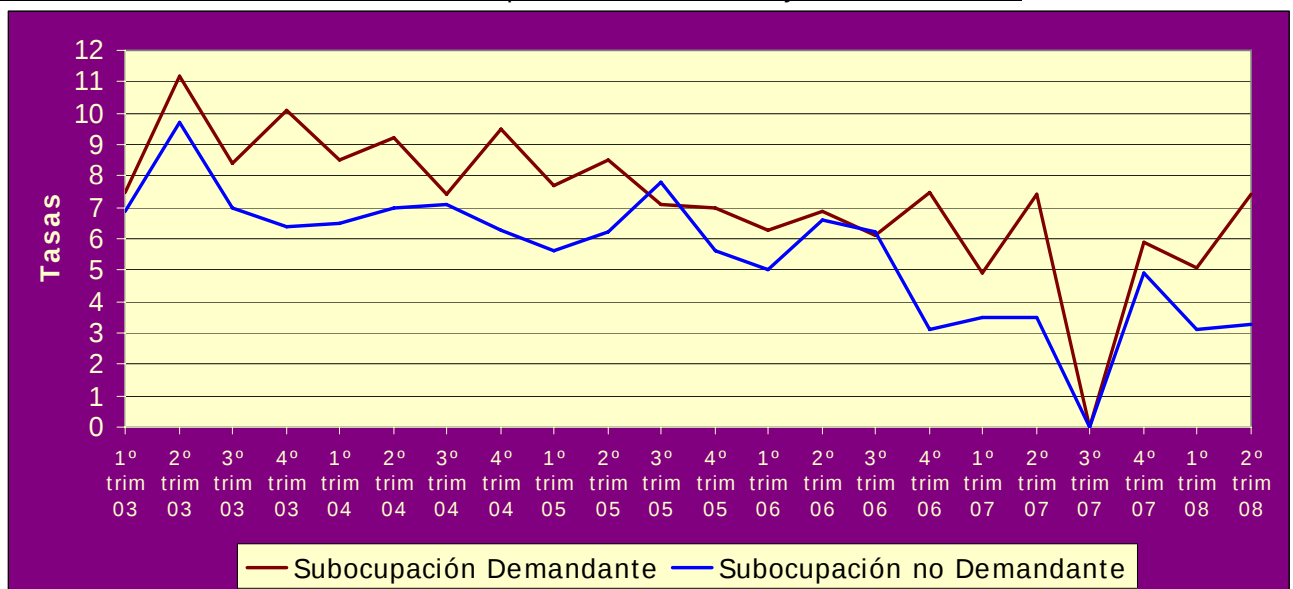
⁹ La serie se discontinúa en el tercer trimestre de 2007. (Ver nota 3)

desocupada respecto de la PEA¹⁰ (TD) y el porcentaje de la población subocupada respecto de la PEA (TS). Si bien ambas tasas fueron disminuyendo a lo largo del período, la proporción de personas que deseaban trabajar más horas fue aumentando, por lo que en el año 2008 el porcentaje de subocupados supera al de desempleados, es decir, se registra una diferencia de -0.4 pp. entre las tasas de desempleo y subocupación.

Al analizar el nivel de subocupación en función de los datos proporcionados por la EPH para los primeros dos trimestres de los años 2007 y 2008 observamos una leve disminución en el porcentaje de personas que se encuentran subocupadas. Si se observa el comportamiento del subempleo en los primeros años de la serie, éste registra valores mucho mayores a los actuales, alcanzando en el segundo trimestre de 2003 un valor cercano al 21%.

Concretamente el subempleo en el segundo trimestre de 2008 afecta al 10.7% de la PEA, lo que implica una mejora de un 0.2% respecto a igual trimestre del año anterior. Tal como se especificó al inicio de este apartado la tasa de subocupación se subdivide en subocupación demandante y subocupación no demandante. La mejoría antes aclarada se debe a una disminución de 0.2% de la tasa de desocupación no demandante. La evolución del porcentaje de personas subocupadas demandantes y no demandantes puede apreciarse en el gráfico siguiente.

Gráfico 3: Evolución Tasas de Subocupación Demandante y no Demandante



Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC

¹⁰ PEA (Población Económicamente Activa): Es el conjunto de personas integrado por quienes tienen trabajo y por aquellos que, sin tenerlo, lo buscan activamente. Está compuesta por la población ocupada más la desocupada.

Respecto a los subocupados podemos distinguir entre quienes están dispuestos a trabajar más horas y buscan activamente otra ocupación, de aquellos que no buscan otra actividad.

Los primeros se incluyen en la categoría subocupados demandantes. Al segundo trimestre de 2008 el porcentaje de la PEA del Aglomerado Mar del Plata-Batán que se encuentra en esta condición es de un 7.4%, valor idéntico al registrado en el mismo trimestre del año anterior. Tal como se observa en el gráfico 3 la evolución tanto de la tasa de subocupación demandante como de la no demandante permite dar cuenta de la disminución que éstas experimentan a partir del último trimestre de 2005.

En los cuadros que se muestran a continuación se efectúa la comparación entre el total de Aglomerados Urbanos y el Aglomerado Mar del Plata-Batán para los primeros dos trimestres de los años 2007 y 2008 respectivamente.

Cuadro 3: Comparación con el resto del país año 2007

Tasas de:	Total de Aglomerados Urbanos (31)		Aglomerado Mar del Plata-Batán	
	Año 2007		Año 2007	
	1° trimestre	2° trimestre	1° trimestre	2° trimestre
Actividad	46,2	45,6	46	48,3
Empleo	42,4	42,1	41,7	43
Desocupación	8,1	7,5	9,4	10,9
Subocupación	9,3	9,1	8,4	10,9
Subocupación demandante	6,7	6	4,9	7,4
Subocupación no demandante	2,6	3,1	3,5	3,5

Cuadro 4: Comparación con el resto del país año 2008

Tasas de:	Total de Aglomerados Urbanos (31)		Aglomerado Mar del Plata-Batán	
	Año 2008		Año 2008	
	1° trimestre	2° trimestre	1° trimestre	2° trimestre
Actividad	45,9	45,9	46,8	45,6
Empleo	42	42,2	43,2	40,9
Desocupación	8,4	8	7,6	10,3
Subocupación	8,2	8,6	8,2	10,7
Subocupación demandante	5,8	6,3	5,1	7,4
Subocupación no demandante	2,4	2,3	3,1	3,3

Como se observa en el cuadro 3 las tasas de actividad y empleo del primer trimestre de 2007 no presentan grandes diferencias

respecto del total de 31 aglomerados urbanos mientras que las del segundo trimestre del mismo año registran valores por encima del resto del país (2.7 pp. y 0.9 pp. respectivamente). Lo contrario sucede al efectuar el mismo análisis en el cuadro 4, donde la mejora en las tasas del aglomerado Mar del Plata-Batán en comparación con el resto del país se observan en el primer trimestre del año 2008, siendo éstas de un 0.9 pp. y 1.2 pp. respectivamente.

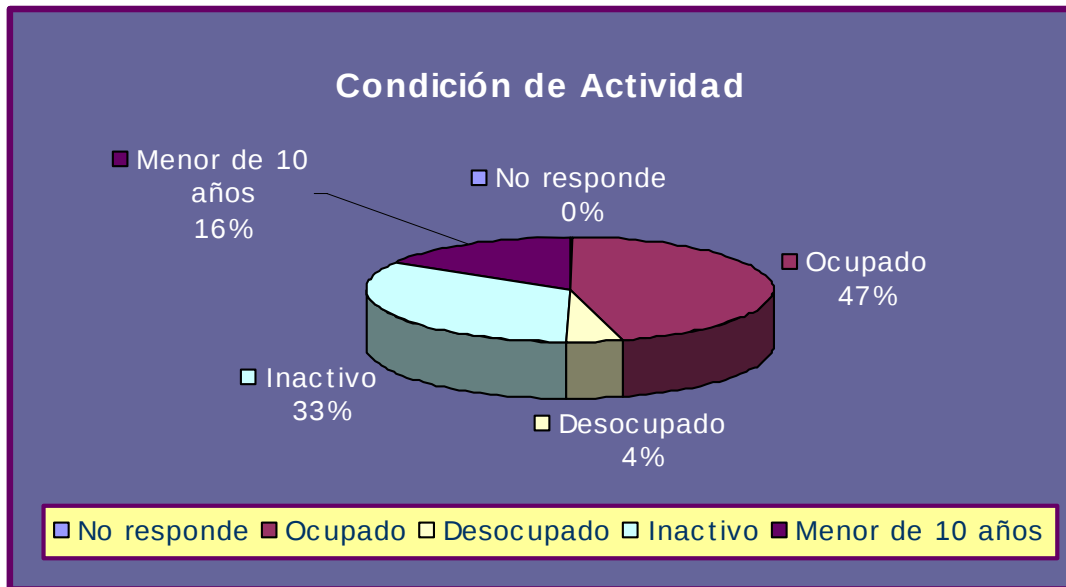
Al observar la tasa de desempleo encontramos que en ambos trimestres del año 2007 se reflejan desmejoras respecto del resto del país, registrándose la más considerable en el segundo trimestre de 2008 con una diferencia de 3.4 pp. respecto del total del país. En el año 2008, la misma tasa muestra un comportamiento inverso al registrado en el primer trimestre de 2007 donde esta tasa registra un valor por debajo del resto del país de casi un 1%, mientras que el trimestre siguiente mostró una desmejora respecto al total de 31 aglomerados urbanos de 2.3 pp. Si se comparan las tasas de desocupación de los segundos trimestres de los años 2007 y 2008 se observa que la tasa de desempleo mejoró en el último año siendo un 1.1% menor a la registrada el año anterior.

La tasa de subocupación solo registró mejoras en el primer trimestre de 2007, manteniéndose estable en el mismo trimestre de 2008 y registrando valores desfavorables para los segundos trimestres de los años analizados.

II.- c.- Condición de la Población Económicamente Activa (PEA).

En el gráfico que se presenta a continuación reflejamos la Condición de Actividad de las personas del Aglomerado Mar del Plata-Batán de acuerdo las mediciones correspondientes al primer trimestre de 2007 según la Encuesta Permanente de Hogares realizada por el INDEC.

Gráfico 3: Condición de Actividad de la PEA, Aglomerado Mar del Plata-Batán

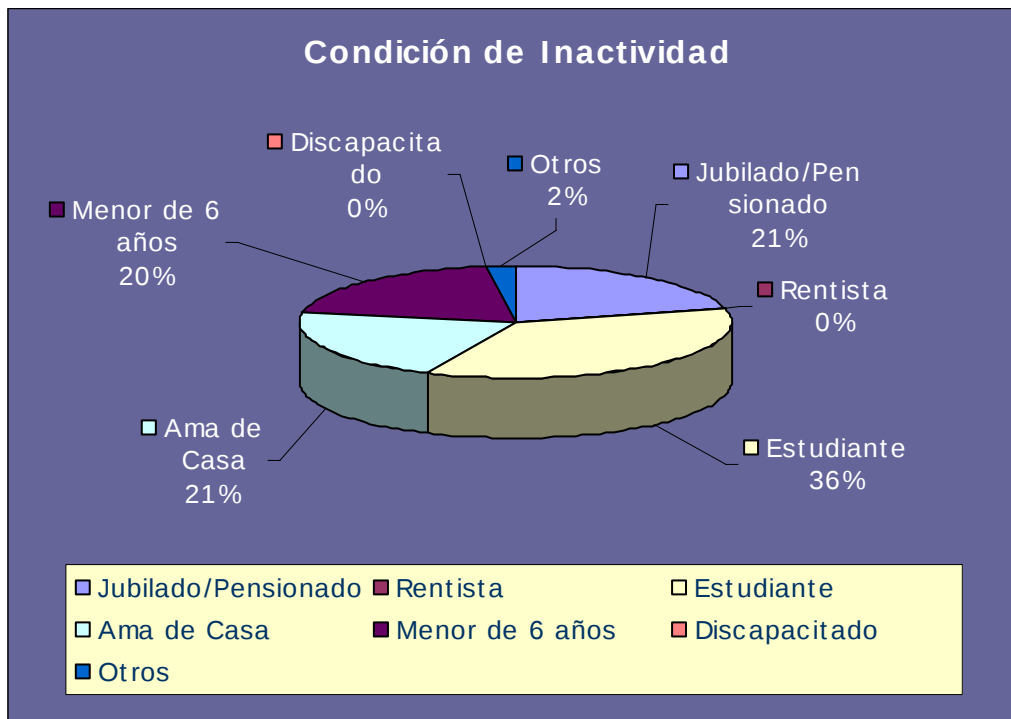


Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC (Primer Trimestre de 2007)

Se observa que si bien el porcentaje de personas ocupadas en el primer trimestre de 2007 en el Aglomerado Mar del Plata-Batán alcanza un 47% hay un porcentaje elevado de personas inactivas¹¹, rondando el 33%. Las condiciones de inactividad se muestran en el gráfico continuo.

¹¹ Según la Dirección General de Estadística y Sistemas de Información de La Rioja, la población inactiva está integrada por las personas que no tienen trabajo y no lo buscan activamente. Pueden distinguirse los inactivos marginales -como los desocupados desalentados- y los inactivos típicos, que no están dispuestos a incorporarse al mercado de trabajo.

Gráfico 4: Condición de inactividad

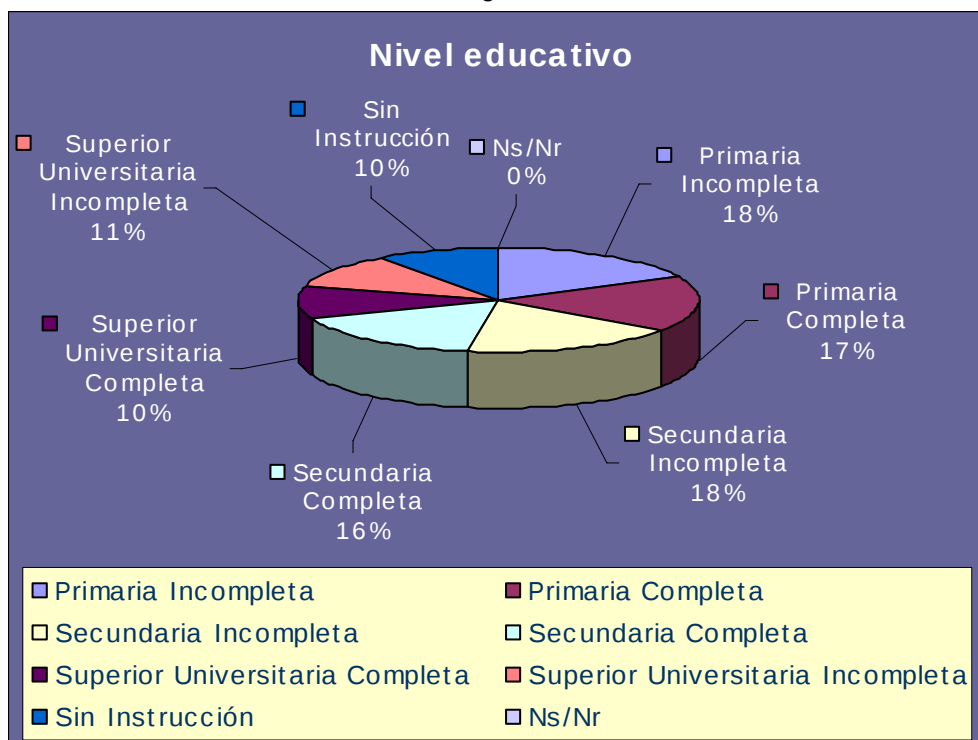


Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC (Primer Trimestre de 2007)

II.- d.- Nivel educativo en el Aglomerado Mar del Plata-Batán.

Analizando algunos aspectos adicionales del perfil laboral de este Aglomerado respecto al nivel de instrucción encontramos que casi el 90% de las personas la ciudad saben leer y escribir, asistiendo a un establecimiento educativo tanto público como privado una proporción cercana al 94%. De estos datos iniciales básicos hemos tabulado los datos de la EPH a fin de obtener información mas detallada del nivel educativo de las personas de este Aglomerado. Los resultados se exponen en el gráfico 5 presentado a continuación.

Gráfico 5: Nivel educativo Aglomerado Mar del Plata-Batán



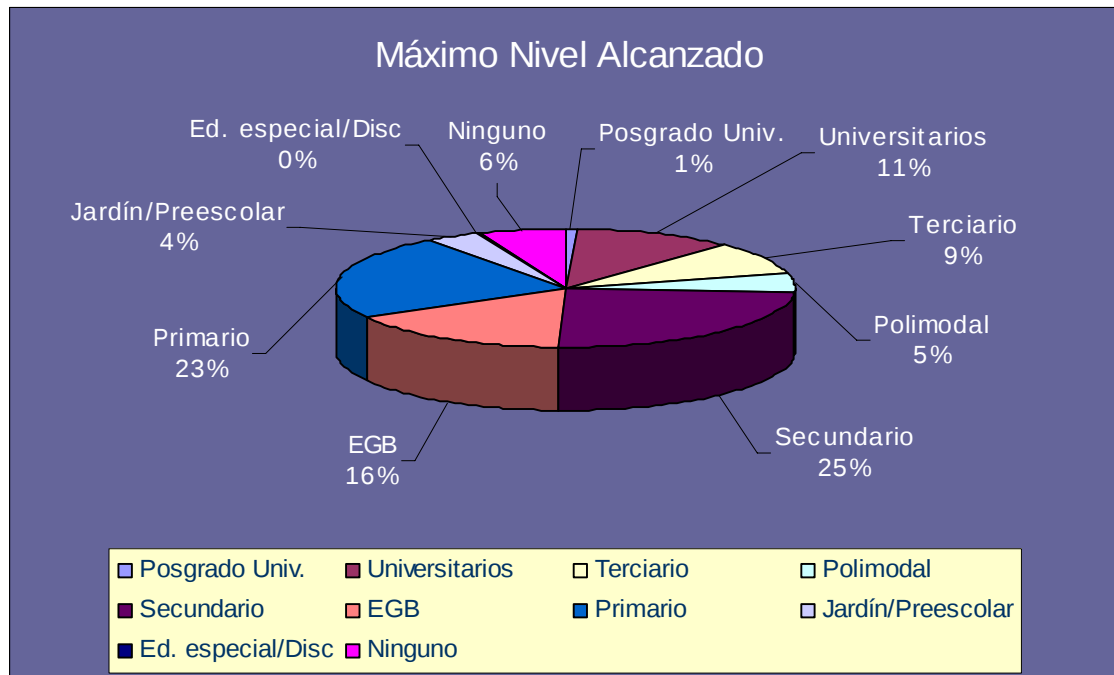
Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC (Primer Trimestre de 2007)

Es importante destacar que el porcentaje de personas sin instrucción se equipara con el porcentaje de personas con educación superior universitaria completa. Nótese que los niveles correspondientes a estudios primarios y secundarios tanto completos como incompletos presentan valores similares. Para sintetizar, el porcentaje de personas que alcanzan niveles de instrucción primaria, secundaria y universitaria completa llega casi al 44% del total de los casos.

II.- d.- i.- Nivel educativo alcanzado.

A continuación se presentan los datos referidos al máximo nivel educativo alcanzado según los datos de la EPH correspondientes al primer trimestre de 2007.

Gráfico 6: Máximo Nivel Educativo Alcanzado en el Aglomerado MdP-Batán



Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC (Primer Trimestre de 2007)

Como datos de interés debe remarcarse que sólo el 30% de las personas que iniciaron sus estudios universitarios (11% del total de personas encuestadas) concluyeron los mismos. A su vez los estudios terciarios y primarios presentan los valores porcentuales más altos de finalización, siendo de un 74% en ambos casos. Luego de éstos se ubican los estudios secundarios que presentan un porcentaje de personas que concluyeron los mismos del 62%.

Finalmente es de destacar que los porcentajes de deserción más elevados se registran en E.G.B y Polimodal con valores de 94% y 71%, respectivamente.

II.- e.- Población ocupada según rama de actividad.

Si se analiza la composición de la población ocupada según rama de actividad se debe señalar que el aglomerado Mar del Plata-Batán tiene una estructura productiva basada fuertemente en los servicios. Este sector es el que ocupa más trabajadores, alcanzando a un 55.6%. Observando la evolución de las participaciones relativas de los distintos sectores en la actividad económica local es preciso señalar que a partir del año 1995 hasta el año 2008 este sector fue incrementando su participación como generador de puestos de trabajo.

En segundo lugar se ubica el comercio, que representa un 19% del total de ocupados en términos de volumen de empleo.

Gráfico 7: Población Ocupada por Actividad en el Aglomerado MdP-Batán



Fuente: EPH-INDEC

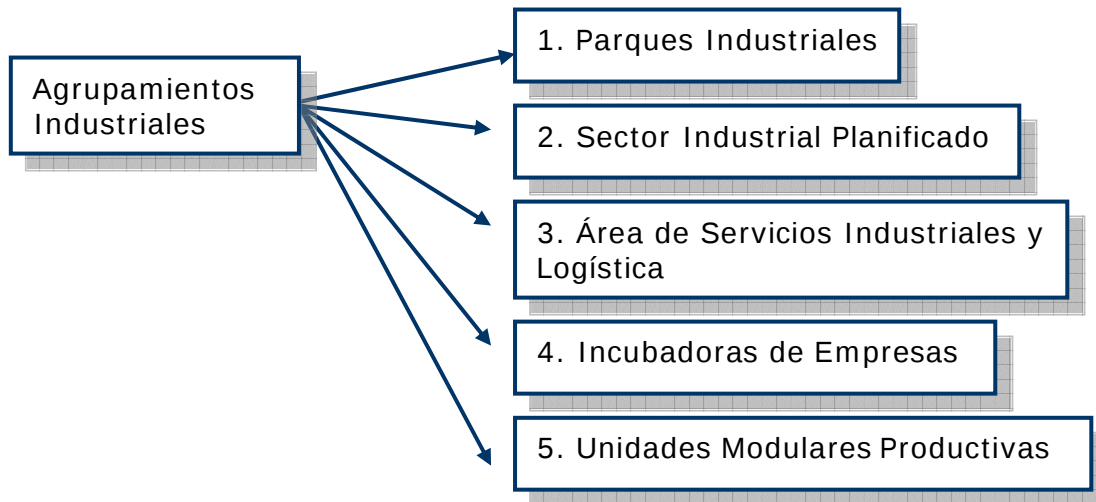
En tercer lugar se ubica la Industria Manufacturera con el 15.2% del total de ocupados. Analizando la serie histórica en función de la participación de la población ocupada por actividad desde octubre de 1995, observamos que la participación relativa de la industria en términos de generación de empleo ha sufrido fluctuaciones que se corresponden con los cambios económicos que experimentó el país desde esa década.

No nos pasa inadvertido que al inicio de la serie (octubre de 1995) la industria ocupaba casi el 20% de los trabajadores de este Aglomerado, cayendo este valor por debajo del 13% cuatro años más tarde. Al señalar anteriormente las fluctuaciones sufridas por la rama industrial a lo largo de estos 13 años, deben interpretarse estos valores teniendo en cuenta el contexto económico en el que se desarrollan.

En este sentido y poniendo los datos en consonancia con la política económica llevada a cabo diremos que si bien en octubre de 1999 la industria evidenció una ocupación de personas menor a la que venía registrando, en los primeros meses de 2007 casi alcanzó un porcentaje del 17%, siendo uno de los hechos más relevantes para esta recuperación en años postconvertibilidad la modificación del tipo de cambio real permitiendo al sector industrial gozar de una mayor competitividad.

III.- Conceptos generales.

III.- a.- Clasificación de los Agrupamientos Industriales por categorías (según ley 13744).



1.- Parque Industrial: Es una porción delimitada de la Zona Industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios, dotada de la infraestructura, equipamiento y servicios, en las condiciones de funcionamiento que establezca el Poder Ejecutivo Provincial. En esta figura donde se encasilla el Parque Industrial General Savio.

2.- Sector Industrial Planificado: Es una porción delimitada de la Zona Industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios dotada de las condiciones de infraestructura que determine el Poder Ejecutivo Provincial.

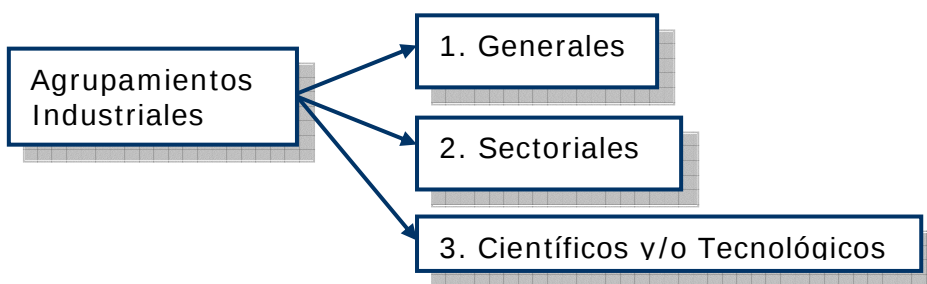
3.- Área de Servicios Industriales y Logística: Son los agrupamientos de servicios complementarios para las industrias, que cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial.

4.- Incubadoras de Empresas: Es aquel espacio físico diseñado para el asentamiento transitorio de microempresas o pequeñas empresas manufactureras o de servicios, que cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial, pudiendo localizarse en forma independiente o dentro de otro Agrupamiento Industrial, incluyendo aquellas microempresas o pequeñas relacionadas con la incubadora

de empresa, en tanto se haya excedido el espacio físico destinado a su funcionamiento.

5.- Unidades Modulares Productivas: Serán espacios para instalaciones vinculadas a procesos tecnificados, que podrán ubicarse en áreas rurales y/o complementarias (zonas industriales y/o mixtas), siempre vinculadas a caminos de acceso o rutas.

III.- b.- Clasificación de los Agrupamientos industriales de acuerdo al sector al que pertenecen sus empresas (según Ley 13744).

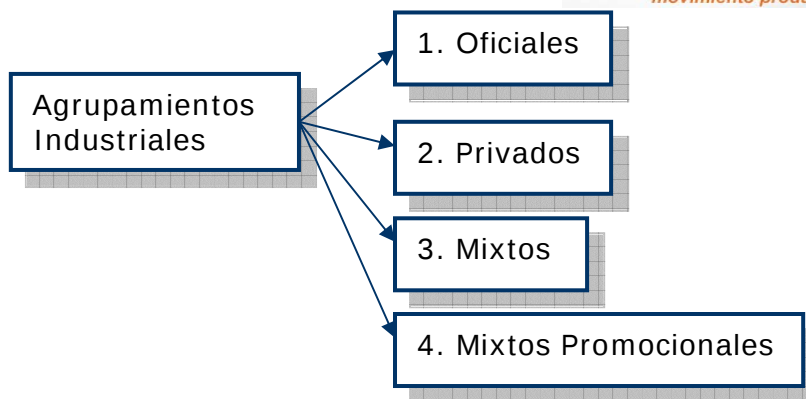


1.- Generales: son los destinados al asentamiento de todo tipo de actividades manufactureras y de servicios. En estos supuestos no será necesario adicionarle denominación especial alguna.

2.- Sectoriales: son aquellos destinados a radicar empresas que pertenezcan a un mismo rubro de producción industrial o sus afines, el cual será definido en el acto administrativo de aprobación del respectivo Agrupamiento.

3.- Científicos y/o Tecnológicos: son aquellos destinados a la radicación de empresas orientadas al desarrollo de tecnología o a la producción de bienes de alto contenido tecnológico que adicionalmente cuenten o se encuentren vinculados con centros y/o laboratorios de investigación, pudiendo prestar servicios directos o remotos a empresas localizadas dentro o fuera del Agrupamiento.

III.- c.- Clasificación de los Agrupamientos Industriales de acuerdo a quien propicie la iniciativa (según Ley 13744).



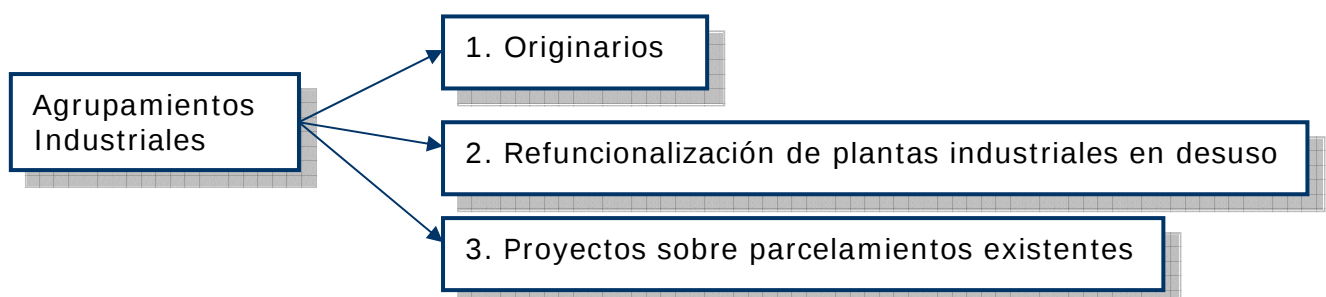
1.- Oficiales: serán los promovidos y gestionados por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires, de las Municipalidades y/o de la Nación.

2.- Privados: serán los promovidos y gestionados por iniciativas particulares de personas jurídicas.

3.- Mixtos: serán los promovidos y gestionados conjuntamente por organismos oficiales y privados.

4.- Mixtos Promocionales: serán aquellos en los que el Estado aporta los inmuebles a afectarse, sobre el que se transferirá a título oneroso la titularidad dominial a los particulares, una vez que estos hayan realizado la inversión productiva necesaria para el emprendimiento previa certificación de los organismos de contralor, conforme la reglamentación.

III.- d.- Clasificación de los Agrupamientos Industriales según el origen de su emplazamiento (según Ley 13744).



Cabe aclarar que la ley 13744 en el art. 27 inc. c) admite la adaptación de los proyectos sobre parcelamientos existentes en cualquiera de las formas previstas en el art. 24, es decir, Agrupamientos Industriales de las categorías: Parque industrial,

Sector Industrial Planificado, Área de Servicios Industriales y Logística, Incubadoras de Empresas o Unidades Modulares Productivas.

Para sintetizar, el Parque Industrial General Savio recibe la clasificación de Agrupamiento Industrial:

- Parque Industrial
- Originario
- General: actualmente 51 industrias desarrollan su actividad en los sectores, alimenticio, metalmecánica, construcción, química, textil, maderero, polímeros, gráfico y combustible.
- Oficial: La administración del Parque Industrial está a cargo del Consorcio de Copropietarios del Parque Industrial Gral. Manuel Savio, creado en 1996 por la Ordenanza Municipal N° 10.411¹², conformado mayoritariamente por propietarios empresarios radicados en el Parque. Más adelante veremos que esta clasificación no es la más exacta, sino que por el tipo de Parque Industrial sobre el que hemos de realizar el análisis, también se acerca a la figura de Parque Industrial Mixto.

III.- e.- Otras definiciones de Parque Industrial.

Parque industrial: es un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un plan general, dotado de infraestructura - carreteras, medios de transporte- y servicios públicos, que cuente o no con fábricas construidas (por adelantado) y con servicios e instalaciones comunes necesarios para el establecimiento de plantas industriales. (Definición según MECON, Ministerio de Economía y Producción).

Parques y Sectores Industriales: se definen como instrumentos físicos de ordenamiento y generadores de crecimiento económico-productivo. Al congregarse industrias y actividades de servicios incentivan la concentración de insumos y productos en correspondencia al desarrollo de los Corredores Productivos. (Definición según CITAB, Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses).

Parque industrial: Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. (Definición según Secretaría de Economía de México).

¹² Modificada por: Ordenanza 11307 art.10.1, Ordenanza 12656 art. 10 y 14, ordenanza 14515 art. 10º punto 10.1. Abrogación: Ordenanza 16694.

Parque Industrial: es un terreno urbanizado, dotado de infraestructura y servicios comunes necesarios para el establecimiento de plantas industriales, que debe reunir una serie de requisitos mínimos: calles internas afirmadas, iluminación de calles y accesos, abastecimiento de agua de uso industrial, desagües cloacales y pluviales, abastecimiento y distribución de gas y luz eléctrica, líneas telefónicas, servicios de vigilancia, bomberos y balanza de camiones. (Según José Luis Díaz Pérez, a cargo de la Subsecretaría de Industria, que depende de la Secretaría de Industria, Comercio y PyME del Ministerio de Economía de la Nación).

III.- f.- Objetivos de un parque industrial.

Un parque industrial satisface diversos objetivos:

1.- Facilita a cada industrial la disponibilidad inmediata de un terreno para la construcción de una fábrica o de un local más adecuado a sus necesidades cumpliendo así, también, el rol de elemento de ordenamiento urbanístico (planificación del desarrollo regional y urbano).

2.- Hace posible que entre las empresas del parque se produzca un cierto grado de complementación e integración. Este concepto responde al objetivo que debe perseguir el Parque Industrial como medio de desarrollo económico o, más específicamente, de mejora (o aumento) del nivel de actividad industrial y empleo.

3.- Permite a las empresas contar con ciertos servicios comunes que cada una de ellas no podría financiar por si misma (salón de exposición y ventas, unidades de control de calidad, salas de reuniones, salas de conferencias, comedores, etc.)

4.- Si todas o la mayoría de las empresas son del mismo rubro facilita:

- La transferencia tecnológica
- La normalización de la producción para acometer programas
- conjuntos de exportación.
- La instalación de servicios como bancos, correos, administradoras de fondos de pensión, entre otros, que tienen, en los empresarios del parque, prácticamente una clientela cautiva.

De acuerdo a cómo se encuentra caracterizado por la ordenanza 16694, el Parque Industrial Gral. Savio está destinado a cumplir las siguientes misiones:

a.- Fomentar el desarrollo económico nacional, acelerando el desarrollo industrial regional.

- b.- Promover una más rápida reindustrialización regional y por ende del país.
- c.- Facilitar la infraestructura y los servicios para la radicación en el Parque de empresas industriales tradicionales y empresas de tecnología avanzada.
- d.- Aumentar el volumen de empleo local, regional y nacional, duradero y calificado.
- e.- Lograr una distribución regional más equilibrada del empleo y la producción y, en consecuencia, un crecimiento regional más equilibrado.
- f.- Promover cambios estructurales en la producción y el empleo, especialmente su diversificación.
- g.- Ser un instrumento para la creación de nuevas oportunidades de empleo especializado e investigador.
- h.- Capacitar recursos humanos (mano de obra) a todo nivel y aumentar su productividad.
- i.- Ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la región.
- j.- Incrementar en mayor proporción el producto bruto local y regional, teniendo en especial consideración las pautas y recomendaciones establecidas por el MERCOSUR para la región.
- k.- Atraer inversiones privadas, tanto nacionales como extranjeras.
- l.- Promover la creación y el desarrollo de micro, pequeñas y medianas industrias nacionales.
- m.- Mejorar la calidad de los productos y aumentar la productividad y competitividad local y regional.
- n.- Promover el comercio local y regional, luego el nacional.
- ñ.- Generar exportaciones.
- o.- Sustituir importaciones.
- p.- Producir elementos que constituyen insumos para diversas industrias localizadas en la región y en el país.
- q.- Producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial nº 11.459.
- r.- Promover la cooperación interempresarial.
- s.- Incrementar la riqueza de la comunidad, promoviendo la cultura de la calidad y de la innovación tecnológica, de la productividad, de la competitividad y de la higiene y seguridad industrial de las empresas e instituciones generadoras del saber, instaladas en el Parque o asociadas a él.
- t.- Promover la aplicación de nuevas tecnologías (innovadoras) en el sector productor de bienes y de servicios, público y privado.
- u.- Aportar y promover la transferencia de tecnología, desde las universidades y los centros de investigación, desarrollo e innovación

tecnológica (I+D+i)¹³, tanto públicos como privados, hacia el sector industrial.

v.- Propiciar nuevos mecanismos de vinculación universidad - empresa. Generar flujo de conocimiento y tecnología entre las universidades, las instituciones de I+D+i, las industrias/empresas y los mercados (nacionales e internacionales).

w.- Ofrecer programas de ayuda a la incubación y creación de empresas innovadoras y de rápido crecimiento basadas en el conocimiento.

x.- Potenciar las actividades académicas de todas las universidades que se integren al presente proyecto.

y.- Aportar al desarrollo de una cultura emprendedora, a la creación de empresas "spin-off"¹⁴ universitarias y a la creación de empresas innovadoras de base tecnológica (EIBT).

y.- I.- Encuadrar sus actividades dentro de lo normado por la "Federación Bonaerense de Parques Científicos y Tecnológicos" (FBPCyT) y por la "Asociación de Incubadoras, Parques y Polos Tecnológicos" (AIPyPT) de la República Argentina.

y.- II.- Impulsar la integración de un sistema de ciencia, tecnología y empresa, en el marco del "Plan Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva" de la Nación y de los programas específicos de la "Comisión de Investigaciones Científicas" (CIC) de la Provincia de Buenos Aires.

De lo expuesto colegimos que la instalación de un Parque Industrial pretende no solo el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbanas sino también lograr un uso adecuado del suelo proporcionando condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable; todo ello bajo el manto del estímulo a las estrategias de desarrollo industrial de la región.

III.- g.- Ventajas que presenta la creación de un Parque Industrial.

¹³ Las siglas I+D+i significan Investigación + Desarrollo + Innovación tecnológica.

¹⁴ "Spin-off" es un término anglosajón que expresa la idea de la creación de nuevas empresas en el seno de otras empresas u organizaciones ya existentes, sean públicas o privadas, que actúan de incubadoras. Con el tiempo acaban adquiriendo independencia jurídica, técnica y comercial. Conocida también como Empresa de Base Tecnológica, suele estar ligada a la universidad y contribuir a la transferencia de hallazgos científicos desde esta al sector social en forma de productos innovadores. (Fuente: Universia, Red de Universidades, España)

La localización de una empresa en un parque industrial genera ventajas competitivas, desde que:

1.- El parque industrial es estudiado en conjunto y planificado para evitar que se presenten diversos tipos de problemas (calles estrechas, falta de lugares de estacionamiento de vehículos, insuficiencia de instalaciones de agua, electricidad, alcantarillado, etc.)

2.- El parque industrial contempla un entorno de trabajo agradable para empresarios y trabajadores (calles bien trazadas, ambiente limpio y ordenado, jardines, iluminación adecuada, etc.)

3.- El parque industrial es fácil de encontrar para personas que vienen de provincias o del extranjero y quieren ubicar a una de las empresas o al conjunto mismo.

4.- El parque industrial funciona de acuerdo a un reglamento interno que impone a las empresas que lo constituyen obligaciones respecto a las normas mínimas de ecología (no contaminación acústica, visual, del aire, de las redes de alcantarillado, etc.)

5.- Por el hecho de que el terreno completo se urbaniza de una sola vez, pueden lograrse economías por el uso de equipos pesados para el movimiento y transporte de tierras, apertura de zanjas, etc. Si el parque contempla la construcción de galpones semejantes se logran ahorros en honorarios de arquitectura, en tiempo de diseño, en cuanto a especificación de materiales, respecto del proceso de adquisición de esos materiales.

6.- Subvenciones de capital.

7.- Sistemas de crédito a largo y corto plazo y planes de locación-compra.

8.- Exenciones impositivas.

9.- Fábricas construidas de antemano.

10.- Terrenos baratos.

11.- Tarifas de agua y electricidad subvencionadas.

12.- Simplificación de procedimientos.

13.- Uso de instalaciones y servicios de producción comunes.

14.- Suministro garantizado de materias primas y materiales intermedios.

III.- h.- Necesidad de apoyo estatal para la creación de parques industriales.

En el mundo son muy pocos los países que han logrado desarrollar parques industriales sin apoyo del gobierno desde que su desarrollo y promoción es un modo tanto de respaldar la inversión de los empresarios industriales de manera concreta como de gestionar el desarrollo de la infraestructura con la intención de apoyar el

desarrollo de las empresas establecidas o bien los proyectos nuevos, coadyuvando a administrar, operar e impulsar proyectos que estimulen el desarrollo de la región.

Ello muestra que en la instalación y desarrollo de un parque industrial el Estado es un actor que no puede encontrarse ausente, propiciando esencialmente la seguridad jurídica que deviene del respeto de las reglas de funcionamiento predispuestas eliminando las trabas burocráticas que limiten el desarrollo.

III.- i.- Antecedentes que deben considerarse al proyectar un parque industrial.

Al preparar un proyecto orientado a buscar financiamiento para la creación de un parque industrial deben aclararse previamente las necesidades básicas que debe satisfacer el parque, considerando cuestiones tan básicas como: a.- los eventuales destinatarios de la iniciativa; b.- la localización del emprendimiento; c.- el tamaño de los terrenos; d.- los servicios especiales que podrían ser requeridos por las empresas a las cuales está destinado el parque.

Establecidas estas necesidades básicas, el proyecto debe contemplar información sobre:

- 1.- Población existente en el área en que se espera localizar el proyecto.
- 2.- Número y tipo de empresas a las que se espera interesar.
- 3.- Capacidad de gestión de los empresarios que podrían participar en el parque.
- 4.- Disponibilidad de mano de obra.
- 5.- Calificación de la mano de obra.
- 6.- Existencia de vías de acceso.
- 7.- Disponibilidad de energía eléctrica, agua y alcantarillado.
- 8.- Proximidad a los centros de abastecimiento de materias primas.
- 9.- Proximidad a los centros de comercialización de la producción del parque.
- 10.- Disponibilidad de servicios públicos como correos, teléfonos, asistencia médica, etc.

III.- j.- Algunos comentarios.

III.- j.- i.- Población:

“Un parque industrial no se puede establecer con éxito a menos que esté situado en un centro de población o en las proximidades del

mismo. Sólo en tal ubicación se encontrarán las condiciones necesarias para estimular el crecimiento industrial”¹⁵. “La viabilidad de crecimiento industrial está relacionada directamente con el tamaño de la ciudad o con el tamaño del centro metropolitano adyacente e inversamente con la distancia de un centro importante”¹⁶.

III.- j.- ii.- Número y tipo de empresas a las que se espera interesar:

Un parque industrial está destinado a servir tanto a las empresas existentes como a las nuevas que se puedan ir creando. Respecto a las empresas existentes, es necesario investigar sus perspectivas de desarrollo ya que si se trata de empresas que están subsistiendo con dificultades no se las puede considerar como potenciales participantes en el proyecto.

Es fundamental que existan empresas con potencial de desarrollo para que sean capaces de solventar el costo del traslado o instalación en el Parque sin posibilidad alguna de caer en el incumplimiento de los plazos para desarrollar la obra por cuestiones de solvencia financiera.

III.- j.- iii.-.- Capacidad de gestión de los empresarios que podrían participar en el parque.

No es fácil para quienes proyectan un parque industrial evaluar la capacidad de gestión de los empresarios de una región. Un indicador útil puede ser la agresividad de éstos para colocar su producción en el mercado nacional y externo ya que ello estaría mostrando que han logrado reducir sus costos a un nivel competitivo y que la calidad de su producción satisface los requerimientos del mercado.

III.- j.- iv.- Disponibilidad de mano de obra

Al proyectar un parque industrial en una determinada localización es necesario tener presente que el traslado de las empresas al parque puede significar que el personal de ellas no pueda viajar hasta la nueva ubicación de la empresa, lo que exigiría reemplazar a algunos trabajadores por personal del sector. Dado que, generalmente, el traslado al parque puede significar una ampliación de la empresa, para ello será necesario contratar además nuevo personal. Si la zona

¹⁵ Pautas para el establecimiento de parques industriales en los países en desarrollo ONU.

¹⁶ B. Harris, en Industrial States in Europe and the Middle East (citado en obra anterior).

donde se instala el parque carece de población, faltará la mano de obra y se encarecerá su contratación fuera del área.

III.- j.- v.- Calificación de mano de obra

Cuando el parque industrial está orientado a empresas del mismo rubro (calzado, por ejemplo) si en el área en que se instalará el parque industrial no se cuenta con suficiente mano de obra calificada, quienes proyectan el parque podrían incluir al crearlo una escuela técnica para capacitar personal en la preparación de las diversas etapas que comprende la fabricación de calzado.

III.- j.- vi.- Vías de acceso

El establecimiento de un parque industrial ocasiona un aumento significativo del flujo vehicular en el sector. Al proyectar un parque industrial se debe considerar que los caminos de acceso deben ser pavimentados y estar en condiciones de soportar el crecimiento del flujo de camiones particularmente.

III.- j.- vii.- Disponibilidad de energía eléctrica, agua y alcantarillado

Las necesidades de energía eléctrica, agua y alcantarillado de un parque dependerán del número de empresas que se vaya a instalar en él y del tipo de actividad que desarrollan. Pero, al seleccionar el terreno, debe tenerse en cuenta que si está más bajo que el nivel del alcantarillado cercano el costo de construcción del parque se elevará pues será necesario construir un largo emisario para eliminar las aguas servidas. También es importante asegurarse que la empresa de agua potable esté dispuesta a ampliar sus redes matrices para abastecer al parque o, de lo contrario, sería necesario contemplar la construcción de una pileta para almacenar este elemento y hacer posible que él llegue a las empresas con una presión razonable.

En cuanto a energía trifásica si el terreno está ubicado cerca de las líneas de tensión se reducirá el costo de llegar con la energía al parque.

III.- j.- viii.- Proximidad a los centros de abastecimiento de materia prima

Al proyectar un parque industrial se debe tener presente que las empresas que deberán trasladarse a él probablemente estén localizadas en lugares cercanos a la fuente de producción o de comercialización de las materias primas. Si el parque quedara

demasiado alejado de tales centros de abastecimiento es posible que se eleve el costo de las materias primas por concepto de fletes y ello se constituya en una causa de rechazo del parque por parte de los industriales.

III.- j.- ix.- Proximidad a los centros de comercialización de la producción del parque

Lo mismo que la distancia del parque a los centros de abastecimiento recarga el costo de las materias primas, la comercialización de los productos terminados será también perjudicada si los centros donde se venderá la producción quedan demasiado alejados del parque industrial. Si la producción se espera exportarla, desde el punto de vista de costo de transporte, el ideal sería que el parque se ubique cerca de los lugares de embarque (puerto marítimo o puerto aéreo).

III.- k.- Criterios para definir un Proyecto de Parque Industrial.

Los parámetros a analizar para avanzar, o no, en la implementación de un parque industrial son:

- 1.- Si existe una real necesidad de crear un parque industrial.
- 2.- Quiénes son los interesados en la realización de la idea.
- 3.- Cuántos son los industriales que están interesados realmente en trasladarse al parque.
- 4.- Si el parque proyectado está orientado a una actividad determinada o a actividades diversas. Se debe tener en cuenta que un parque para una actividad única es más difícil de vender.
- 5.- Si se dispone de terrenos adecuados (terreno plano para uso industrial, cerca de las redes de agua potable y alcantarillado, próximo a la red de corriente trifásica, y con acceso a una o más vías camineras que sean susceptibles de absorber el mayor flujo de tránsito que el parque necesariamente generaría).

III.- l.- Elementos que inciden en el Costo de Implementación de un Parque Industrial.

Otro elemento en base al cual se evalúa su implementación consiste en la conveniencia de hacerlo, que básicamente consiste en la evaluación del costo de su establecimiento

Entre los principales factores que inciden en el costo encontramos:

1.- Costo de terreno: Está dado por el precio pagado más los gastos generales por la operación de compra.

2.- Costo de loteo y urbanización: El aspecto que requiere más estudio es el loteo y la urbanización.

3.- Costo de mantenimiento y enajenación de los terrenos: Debe tenerse presente que la inversión en terrenos para construir un parque industrial es de monto significativo, resultando proporcionalmente equivalente el de su mantenimiento mientras no se comercialicen.

IV.- Operatoria de un Parque Industrial: el Parque Industrial General Savio.

IV.- a.- Inicios.

El Parque Industrial de Mar del Plata ha sido creado mediante la Ordenanza municipal 3402 (del 28 de diciembre de 1973), norma a partir de la cual mereciera sanción el decreto provincial 898/75.

La Ordenanza aludida dispone la creación de un Parque Industrial en el ámbito del Partido de General Pueyrredón, que tiempo después fuera bautizado como Parque Industrial “General Manuel Savio” (Ordenanza 4741 del 21 de octubre de 1980.)

Cabe consignar que ninguna de estas normas trataba de modo íntegro el funcionamiento del complejo, siendo necesario el ordenamiento de sus textos (hecho que se produjo mediante decreto 2619/91.).

La primer norma que regula en forma ordenada y sistemática el funcionamiento del Parque Gral. Savio es la Ordenanza 10411.

En la misma se produce su reestructuración y se prevé su asiento en terrenos municipales, previéndose la “radicación de industrias que contribuyan al desarrollo económico-social y al bienestar de la población del partido,” (conf. Art. 1º.)

En sus inicios se preveía la financiación del funcionamiento con fondos municipales y provinciales, modificándose dicho criterio a medida que los empresarios fueron adquiriendo parcelas para el desarrollo de sus actividades y dichos terrenos se escrituraron a nombre de éstos la operatoria puede denominarse mixta, desde que conviven empresas privadas asentadas en terrenos de su titularidad que se encuentran en un predio municipal.

En la actualidad la Ordenanza 10411 ha sido reemplazada por la que lleva el número 16694 (del 10 de marzo de 2005), a la que luego nos referiremos.

IV.- b.- Objetivos.

El principal objetivo que persiguió la creación del Parque Industrial General Savio fue la constitución de un Polo Industrial, que actualmente dista mucho de ser cumplido.

Una de las principales causas de esta “demora” consiste en el hecho que en sus comienzos muchos sujetos vieron la oportunidad de un negocio inmobiliario a partir de la creación del parque, procediendo a la compra de parcelas sin finalidad productiva sino para ofrecerlos a verdaderos empresarios a fin de que éstos pudieran ampliar sus instalaciones. Esto generó un gran abandono de terrenos sin ningún tipo de desarrollo de actividad y un alto en la radicación de empresas.

Este problema fue solucionado con la modificación de la ordenanza municipal en la parte atinente al dominio y administración de las parcelas industriales, estableciendo la necesidad de acreditación de determinados requisitos en forma previa a la escrituración de los terrenos.

IV.- c.- Ubicación.

El Parque General Savio se encuentra ubicado en el Km. 6,5 de la Ruta Provincial N° 88 en las cercanías del casco urbano de la ciudad de Batán, a 8 km. de la Ruta Provincial N° 11, a 9.5 km. de la Ruta Nacional N° 226 y a 12 km. de la Autovía 2 (Ruta Nacional N° 2).

Constituye uno de los puntos estratégicos más importantes para la radicación y desarrollo de empresas industriales dada su conexión directa a los mercados de consumo más destacados, rutas provinciales, aeropuerto internacional y el puerto sito en la ciudad de Mar del Plata, erigiéndose este “nudo” de vías de comunicación en un modo ágil de vinculación con otras localidades y con las terminales de transporte.

Cincuenta y cinco son las empresas que desarrollan su actividad en los sectores alimenticio, metalmecánico, construcción, química, textil, maderero, polímeros, gráfico y combustible.

El grado de desarrollo de las empresas permite que sus proyecciones excedan los límites zonales teniendo para algunas el mercado externo una representación de más del cincuenta por ciento de su producción total.

Ubicación: Ruta Provincial N° 88 Km. 6,5
Superficie total del parque: 260 ha

Superficie parcelas industriales: 94 ha
Superficie reservas municipales: 7 ha
Superficie vial: 7 ha
Superficie destinada a forestación: 57 ha
Superficie futura ampliación: 95 ha

Extraído de <http://www.parqueindustrialmdp.com.ar/infraestructura.asp>

IV.- c.- i.- Rutas de acceso.



Extraído de <http://www.parqueindustrialmdp.com.ar/plano.asp>

IV.- d.- Infraestructura.

- ❖ Energía Eléctrica: con subestación transformadora de 33/132 Kv. 2 x 5 MVA para distribución de red trifásica de media tensión.
- ❖ Gas Natural: conectado al Gasoducto Tandil-Mar del Plata, cámara de regulación con presión de distribución a red interna 10 kg./cm².
- ❖ Red Cloacal: sistema interno conectado a red troncal sobre Ruta Provincial N°88 y vinculada al sistema de la 3ra. Cloaca Máxima.
- ❖ Desagüe Pluvial: sistema de ejecución final.

- ❖ Pavimento: calles interiores con hormigón de 20cms de espesor en calles colectoras de 10.5 m y en calles secundarias de 7 m.
- ❖ Sistema Telefónico: suministrado por la Cooperativa Batán.
- ❖ Forestación: superficie perimetral destinada a reserva forestal y cortina de protección ambiental con plantaciones de pinos.
- ❖ Transporte: el servicio de ómnibus de pasajeros es provisto por la Empresa Batán S.A., que realiza recorridos regulares entre Batán y Mar del Plata e ingresa en el Parque Industrial.
- ❖ Unidad Operativa de Servicios: compuesta con personal Municipal que brinda servicios de mantenimiento y corte de césped en lugares comunes.
- ❖ Servicio de Vigilancia: empresa de seguridad privada, con control de entrada y servicio de rondines.
- ❖ Centro de Servicios: servicio de cafetería y restaurante.
- ❖ Beneficios: Al igual que en cualquier otro emprendimiento de esta naturaleza la radicación de empresas les reporta los siguientes beneficios operativos:
 - Menor costo de la infraestructura y de los servicios comunes centralizados.
 - Mayor seguridad en el abastecimiento de energía eléctrica, gas, comunicaciones, etc.
 - Permite un mejor control del medio ambiente en el mismo predio y en el tejido urbano.
 - Beneficios promocionales.
 - Menor costo de los terrenos.

La radicación en el Parque General Savio implica para el empresario el acceso a las siguientes exenciones y/o beneficios tributarios¹⁷:

- ❖ Exención de Derecho de Construcción, de Oficina y Habilitación.
- ❖ Exención de Tasas Municipales de Seguridad e Higiene y de Alumbrado, Barrido y Limpieza (7 años).
- ❖ Exención de Impuesto Provincial sobre los Ingresos Brutos (7 años).
- ❖ Exención de Impuesto Provincial Inmobiliario (7 años).
- ❖ Se puede acceder a los beneficios otorgados por la Ley Provincial de Promoción Industrial (Ley N° 13656) entre los que se destacan exenciones impositivas provinciales y prioridad en la provisión de productos a entes estatales.

¹⁷ En la mayoría de los Parques Industriales de la Provincia de Buenos Aires las exenciones en tasas municipales no superan los 5 años al igual que los impuestos provinciales a los ingresos brutos e inmobiliario. Esta es una de las ventajas del Parque Industrial Gral. Savio.

El Parque Industrial Gral. Savio puede considerarse como una de las mejores alternativas para la radicación industrial, no sólo por los beneficios enumerados anteriormente, sino también porque:

- ❖ Garantiza una rápida puesta en funcionamiento de las instalaciones debido a que cuenta con una amplia variedad de servicios. Sólo se necesita la inversión productiva para el inicio de actividades.

- ❖ Se encuentran disponibles lotes de distintas superficies, que ofrecen dimensiones adecuadas para cualquier requerimiento.

- ❖ La infraestructura de servicios disponibles, las condiciones ambientales y la rapidez de acceso a importantes vías de comunicación, permiten una inmediata conexión con el MERCOSUR y el resto de los mercados.

- ❖ Muchas de las empresas radicadas en el Parque Industrial poseen una trayectoria destacada en el quehacer productivo de la región.

IV.- e.- Gestión del Parque.

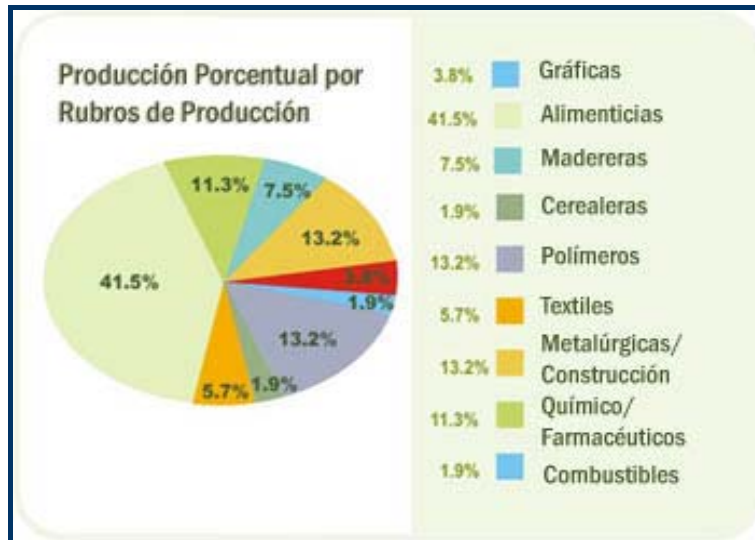
La gestión del Parque Industrial General Savio se encuentra a cargo de un Consorcio.

En una primera etapa los gastos comunes generados a partir de los servicios básicos eran erogados por los propietarios a través del pago mensual de una cuota de gastos comunes calculada por el Consejo de Administración, integrado por las empresas allí radicadas.

Cada empresa designaba un miembro para que la represente dentro del Consejo. En la actualidad el Consejo sesiona de esta forma, aunque los gastos comunes son pagados por intermedio de una empresa administradora llamada Administrar S.A..

Administrar S.A. se encarga de dirigir, controlar, coordinar y administrar consorcios de edificios, countries y complejos habitacionales, entre otros. Ofrece mayor presencia personal, transparencia administrativa y comunicación permanente con los miembros del Consejo de Administración, la Administración y los integrantes del consorcio, atendiendo las necesidades y urgencias con mayor eficiencia.

IV.- f.- Producción porcentual por rubros de producción.



Extraído de <http://www.parqueindustrialmdp.com.ar/plano.asp>

IV.- g.- Plano de Lotes.



Extraído de <http://www.parqueindustrialmdp.com.ar/plano.asp>

FRACCION I

FRACCION II

FRACCION III

- 14  Argen Pesca S.A
- 15  Catesur S.R.L.
- 16, 17, 18  Sup. Alcázar Toledo Hnos.
- 20,21  Químicos Essiod S.R.L.
- 23,24  Mayoral Juan B.
- 26  Aciar Jorge Rubén
- 29  Pueyrredón Plug System S.R.L.
- 4  Alej. J García y Cía. S.R.L. / Longhi Raúl Hnos S.R.L.
- 1  FRISAC
- 20,21  Cabrales
- 23,24  Nucete Jimena Francisco
- 25,26,27,28  Polímeros MDP S.R.L.
- 30  Sambuceti Jorge
- 31  Premix S.R.L.

QUINTA 1	QUINTA 2	QUINTA 3
----------	----------	----------

- | | | |
|--|---|--|
| 1  Textil Debar S.R.L |  | Ecología y Naturaleza S.A |
| 2,18  Solana S.R.L | | 1,21  Ind. Sta. María del Mar S.R.L |
| 3  Com. Inal 2005 S.A | | 3  Patuto Hnos. |
| 4  Pinturas 328 S.R.L | | 6,7,14,15  Teramal S.A |
| 5,6,8,12,13,14,15,5A,7  Metalúrgica Bonano S.A | | 8  Flexo Atlantic |
| 10  Laboratorios Químicos S.R.L | | 10  Técnicos y Asociados |
| 11  Química Industrial Kubo | | 11  Omega Sur S.A |
| 16  Ufi Technic S.R.L | | 16,17  Recomb S.A |
| 17  Agustín Matera | | 18  Gráfica Magenta S.R.L |
| 21  Aluve S.A | | |

QUINTA 4	QUINTA 5	QUINTA 7
 Pepsico Snacks Arg. S.A	1  Zepolarg	1  Lab. Pharmamerican
	2,21  Norgreen S.A	2,3  Comaco S.R.L
	6  Frigorífico Toumedo	4,5  Bordatex S.A
	7,8,10,13  Fidex S.A	6,7  Mar del Plata Harinas
	9  Maremil S.A	8,9,10  Terramare S.R.L
	11,12  Canadian Nutrition S.A	11  Explorar S.A
	14,15,15a  Naika S.A	12  Bandelplast S.R.L
	14,15,15a  Qm Equipment S.A	14  Latin Am. Surf Corp. S.A

		20	Horacio Siringo	15,5a	Kimpa S.A
				17,18	Melograno Hnos.

Extraído de <http://www.parqueindustrialmdp.com.ar/plano.asp>

IV.- h.- Funcionamiento del Consorcio de Administración: Aspectos Principales de la Ordenanza Municipal 16694.

El funcionamiento del Consorcio del Parque Industrial General Savio se enuncia en los artículos 9 y 10 de la ordenanza municipal n° 16694 sobre el dominio y administración de parcelas industriales, mediante la cual se autoriza al Departamento Ejecutivo a ejercer la Administración del Parque Industrial a través de un Consorcio de Administración.

Dicho Consorcio es creado por el artículo 9 y se encuentra conformado por dos miembros designados por el Departamento Ejecutivo y por los copropietarios del Parque Industrial. El municipio forma parte del Consejo de Administración pero no puede ser designado como Administrador.

En el artículo 10 se aclara que la estructura del Consorcio estará constituida por los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración y un Administrador, teniendo el Consorcio de Administración las siguientes funciones:

a.- Proponer anualmente planes y acciones tendientes al desarrollo integral y equilibrado del Parque Industrial.

b.- Realizar los trabajos necesarios para una adecuada conservación y mejoramiento de la forestación preservadora del Parque Industrial en los términos establecidos en el artículo 8 inc. 3¹⁸.

c.- Realizar las tareas de mantenimiento y mejoras de las áreas comunes, definidas en el artículo 8 inciso 1¹⁹.

d.- Explotar y/o dar en concesión, de acuerdo al régimen establecido por la Autoridad de Aplicación, las áreas destinadas a servicios comunes, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 55 de la Ley Orgánica de las Municipalidades y normas complementarias.

e.- Llevar a cabo todas aquellas acciones tendientes a promover las actividades y ventajas industriales del Parque Industrial, como gestionar la radicación de industrias en el lugar.

En cuanto al Consejo de Administración la ordenanza 16694 prevé en su artículo 17 que se integre por un (1) miembro designado por el Departamento Ejecutivo Municipal y diez (10) representantes

¹⁸ Para mayor información ver texto de la ordenanza municipal n° 16694.

¹⁹ Para mayor información ver texto de la ordenanza municipal n° 16694.

de los Propietarios radicados en el Parque Industrial, ocho (8) de los cuáles revestirán el carácter de titulares y los otros dos (2) actuarán como suplentes en caso de ausencias o impedimentos de los titulares, los que en ningún caso percibirán remuneración por la gestión.

Por su lado los Consejeros Propietarios serán designados y/o removidos por la Asamblea de Propietarios por mayoría porcentual. Su designación deberá recaer en diez (10) de los propietarios o sus representantes legales. Los miembros del Consejo de Administración serán reelegibles indefinidamente. En el supuesto de renuncia, muerte o incapacidad, deberá convocarse a la Asamblea de Propietarios para cubrir la o las vacantes.

Los deberes principales del Consejo de Administración son (ord. 16694 art. 20):

- 1.- Proponer al Administrador, renovarlo y sancionarlo.
- 2.- Contratar y despedir al personal del Parque Industrial cuando existan razones fundadas.
- 3.- Proponer a la Asamblea de Copropietarios del Parque Industrial la retribución del Administrador y del personal del Parque Industrial.
- 4.- Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de los predios.
- 5.- Convocar a las Asambleas, suscribiendo las convocatorias con firma del Presidente y Secretario o sus reemplazantes legales.
- 6.- Redactar el Orden del Día de las Asambleas.
- 7.- Rendir cuenta del ejercicio financiero y gestión en forma trimestral, a la Asamblea de Copropietarios.

Son derechos y obligaciones del Consejo de Administración (ord. 16694 art. 22):

- 1.- Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios e interpretar y hacer cumplir el Reglamento del Parque Industrial.
- 2.- Pagar con los fondos comunes las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del Parque Industrial y sus servicios así como los necesarios a fin de mantener en buen estado de uso y condiciones de seguridad, comodidad y decoro las instalaciones comunes del Parque Industrial.
- 3.- Recaudar las cuotas fijadas por la asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes y extraordinarias.
- 4.- Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes de uso común y de servicio del Parque Industrial, a cuyo fin podrá hacer uso del Fondo de Reserva que establece el artículo 26º de la presente .

5.- Llevar un libro de Administración y otro de Actas, ambos rubricados ante la Dirección de Personas Jurídicas de la Pcia. de Buenos Aires, en los mismos quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos comunes y extraordinarios, y las Actas y Resoluciones de las Asambleas de Copropietarios, respectivamente.

6.- Llevar un Registro de Propietarios e Inquilinos, consignando sus nombres y apellidos, razón social y domicilios legales, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjere.

7.- Remitir a los titulares de las parcelas con diez (10) días de anticipación al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria la Rendición de Cuentas del ejercicio vencido siempre que no hubiera sido del conocimiento de los propietarios con anterioridad.

8.- Certificar las deudas por aportes para gastos comunes.

9.- Llevar la Contabilidad de la Administración.

10.- Representar al Parque Industrial directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, judiciales, municipales, provinciales y nacionales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Parque Industrial.

11.- Verificar las infracciones al Reglamento del Parque Industrial, procediendo conforme a sus propias atribuciones.

12.- Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal, de las normas que se le impartan, las que se consignarán en un Libro Especial destinado a ese efecto, que se hallará en la sede de la Administración.

13.- Atender los reclamos de los propietarios las que se harán constar en un Libro Especial a tal efecto.

14.- Efectuar citaciones para las Asambleas sean ellas Ordinarias o Extraordinarias, de manera fehaciente.

Adicionalmente se prevé la constitución de un fondo de reserva para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales e imprevisibles en forma de una contribución ajena a la ordinaria. Sobre el particular resuelve anualmente la Asamblea Ordinaria, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y de su forma de pago. El fondo de reserva queda depositado en el Consejo de Administración, quién podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 22 y/o para compensar las deudas comunes con la previa autorización del Consejo de Administración, debiendo rendir cuentas en las oportunidades de celebrarse las Asambleas Generales Ordinarias.

Un aspecto esencial que regula la ordenanza 16694 es todo lo referido a las condiciones de transferencia, plazos e intereses y otras

normas relativas a las parcelas que integran Parque Industrial. Al respecto se establece en el Título III:

Transferencia a título gratuito (Artículo 28): El Departamento Ejecutivo transferirá a título gratuito la simple tenencia del lote, con cargo de ejecución del proyecto aprobado, cuando a su criterio, la radicación cumpla con algunos de las siguientes condiciones:

a.- Que sea declarada de interés económico por la Dirección General de la Producción.

b.- Ocupe una cantidad mínima de trabajadores, durante el tiempo y condiciones que determine el Poder Ejecutivo.

c.- Utilice insumos generados por otros sectores productivos de la zona.

d.- Incorpore tecnologías de punta innovadoras o consideradas estratégicas por su impacto en el medio económico-regional.

La transferencia, será autorizada mediante una Ordenanza dictada por el Honorable Concejo Deliberante y se efectivizará respetando las disposiciones del artículo 56º de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Transferencia a título oneroso (Artículo 29):

a.- El precio de venta de los lotes se determinará por el que resulte menor al momento de la presentación del pedido, entre la tasación efectuada por el organismo municipal que el Departamento Ejecutivo determine y la valuación fiscal.

b.- La forma de pago podrá ser una de las siguientes, a convenir entre las partes contratantes:

i.- Al contado: se abonará al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión. Bajo esta modalidad de pago podrá abonarse también, como mínimo el veinte por ciento (20%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión del inmueble y el saldo a noventa (90) días corridos, el cual generará un interés igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a 30 días.

ii.- A plazos: veinticinco por ciento (25%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión y el saldo en cinco (5) cuotas anuales iguales y consecutivas. Las cuotas generarán un interés igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a un año.

c.- El Departamento Ejecutivo no podrá suscribir instrumentos que impliquen compromiso de transferencia, como así tampoco hacer entrega de la posesión del lote, ni percibir suma alguna destinada a la adquisición de una parcela, hasta tanto el recurrente:

- i.- Obtenga la aprobación del proyecto en la forma y condiciones establecidas por el Departamento Ejecutivo.
- ii.- Exhiba el informe de Uso de Suelo permitido para ejercer la respectiva actividad industrial en dicho predio.

Para el caso de incumplimiento de lo establecido en el artículo 28 y/o de los modos y plazos inherentes al cargo de ejecución del proyecto, será de aplicación el artículo 29 convirtiéndose la Transferencia a Título Oneroso.

La transferencia efectuada según lo establecido en el artículo 29 inciso 3 ítems 1 y 2 podrá ser revocada por incumplimiento del transferido a lo establecido como obligación emergente por el Departamento Ejecutivo.

Asimismo se establecen determinadas cláusulas básicas que deben contener los contratos de compraventa que tengan por objeto alguna de las parcelas; ellas son:

a.- Fijarán las normas de pago del precio convenido, el que no podrá ser inferior a la tasación efectuada conforme al artículo 29º inciso 1.

b.- Establecerán una cláusula por la cual el adquirente no deberá utilizar el lote asignado para otro fin que la explotación industrial del rubro previsto, debidamente autorizado por el Departamento Ejecutivo. Cualquier modificación requerirá autorización expresa fundada del Departamento Ejecutivo.

c.- Los adjudicatarios de los lotes industriales deberán además:

i.- Cumplir con los plazos previstos para la iniciación de las obras de la planta industrial a la que se destinará el lote y con el plan de inversiones prefijado. Desde la firma del boleto de compraventa y con la autorización de la Dirección de Obras en un plazo de 180 (ciento ochenta) días el adquirente deberá realizar las obras de nivelación de terreno y colocación del cerco perimetral de acuerdo a lo previsto en el C.O.T²⁰. A partir de la fecha de aprobación de los planos de obra el adquirente deberá cumplimentar en un plazo de 360 (trescientos sesenta) días la primera etapa del Cronograma de Obras y Estudio Económico que presentara ante la Dirección General de la Producción.

ii.- Proceder a la puesta en marcha de la explotación de la planta industrial en los plazos previstos y comprometidos para cada una de las etapas del proyecto. El incumplimiento de los plazos mencionados dará derecho al Departamento Ejecutivo a rescindir la operación de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

²⁰ Código de Ordenamiento Territorial.

iii.- A tales fines los boletos de compraventa y/o instrumentos de transferencia mencionarán expresamente los plazos detallados en el presente inciso.

d.- Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos 2 y 3, de este artículo, dará lugar al Departamento Ejecutivo a:

i.- Intimar al adquirente al cumplimiento de su obligación dentro del término de quince días, aplicándole una multa equivalente al dos (2 %) por ciento mensual del valor del inmueble, por el lapso del incumplimiento y bajo apercibimiento de dar por rescindido el contrato.

ii.- Dar por rescindido directamente el contrato autorizando a la vendedora a demandar los daños y perjuicios correspondientes y el reintegro del inmueble.

e.- Sin perjuicio de lo preceptuado en el inciso 4) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa, el adquirente incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa. En el caso de mora en el pago del precio de venta, la misma producirá la caducidad de los plazos convenidos y dará derecho al cobro total de lo adeudado como si la operación fuese de plazo vencido. En tal caso deberá abonarse el interés punitivo equivalente a 1.5 veces la tasa establecida en el artículo 29 inciso 2.1, hasta la total cancelación del crédito otorgado.

f.- Para el caso de incumplimiento y/o interpretación de alguna cláusula contractual la Asesoría Letrada Municipal será el organismo de intervención necesaria.

g.- Establecerán con precisión la ubicación, medidas, destino y valor total del predio.

h.- Los contratos de compraventa serán redactados por el Departamento Ejecutivo en un todo de acuerdo al contrato tipo que el mismo elabore.

i.- Los indicadores urbanísticos y los usos del suelo correspondientes son los específicos para el Parque Industrial contenidos en el Código de Ordenamiento Territorial. Valdrá también el premio por unificación de parcela a que hace referencia el Art. 3.2.2.10. del Código de Ordenamiento Territorial.

j.- Establecerán que, cuando se trate de realizar construcciones, o ampliaciones o instalaciones complementarias, las mismas deberán contar con la aprobación municipal.

k.- Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina la Ley Provincial 10.119²¹ que correspondan a cada predio industrial son a cargo del adquirente, desde la firma del contrato. A tal efecto se efectuarán valuaciones en forma individual,

²¹ Derogada por Ley Provincial 13744

computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que pudieran corresponderles.

l.- En el boleto de Compra y venta y en la escritura de compraventa y/o transferencia según se trate el caso, deberá transcribirse que, todo acto de disposición y/o administración (transferencia, locación, etc.) deberá contar indefectiblemente con la autorización previa del Departamento Ejecutivo, y observar en un todo el régimen establecido en la presente ordenanza.

m.- El Municipio tiene la potestad de convenir con el adquirente lo dispuesto en el artículo 1204 del Código Civil (pacto comisorio expreso).

IV.- i.- Servicios del Parque Industrial.

En la actualidad los servicios que ofrece el Parque son apenas suficientes para satisfacer las necesidades básicas de las empresas instaladas, llegando esto a un punto tal que la instalación de alguna nueva haría colapsar espacialmente la provisión de energía eléctrica.

La principal causa de esto debe buscarse tanto en el alto costo de conexión de los servicios como también en la no correspondencia entre el costo y la capitalización del que lo eroga.

En efecto, quien pretenda instalarse en el Parque Industrial y quiera contra con la provisión de energía eléctrica deberá pagar la instalación adquiriendo transformados, cables y medidores, elementos que en el mismo momento en que se provee la energía por la Empresa Distribuidora de Energía Atlántica pasan al patrimonio de ésta.

No más alentador es la provisión del servicio de agua y de cloacas: el mismo es decididamente insuficiente y no existe propuesta alguna para mejorar la calidad del servicio.

Finalmente el sistema de comunicaciones presenta las mismas falencia, con velocidades de navegación insuficientes e imposibilidad de una adecuada conexión a la Internet. Ello, como podrá suponerse, atenta en forma directa contra el acceso a la información y la rápida transferencia de datos tan esencial en estos días

IV.- j.- El Parque Industrial y las Empresas.

El régimen organizado por la Ordenanza 16.694 beneficia a todas las empresas instaladas por igual no introduciendo distinción relacionadas con el rubro de producción, cantidad de empleados, escala de comercialización o ubicación. La misión esencial consiste en generar un ambiente favorable para el desarrollo de las empresas allí

instaladas, contando con una ventaja adicional respecto a otros parques como la de tener 2 años adicionales de exenciones en impuestos y tasas y una ubicación estratégica que permite la ágil vinculación con otras localidades y terminales de transporte.

Debe considerarse que uno de los principales objetivos al crearse el Parque Industrial fue el de propiciar un ambiente favorable para la radicación de industrias en el mismo sin dejar de lado lo establecido por la ley provincial 13656 respecto a la promoción y el desarrollo industrial en la provincia. Las facilidades que las empresas tuvieron en cuanto a la adquisición de los terrenos se relacionan con el cumplimiento de tales objetivos.

En la actualidad no hay espacio para la radicación de nuevas empresas ya que las parcelas que se encuentran libres (más de 30 parcelas) están reservadas para futuras ampliaciones de las empresas ya instaladas.

Este es un aspecto negativo que merece señalarse, desde que la llegada de nuevas empresas debería contemplarse en forma conjunta con el proyecto ya existente de ampliación del mismo en orden a permitir:

a.- Amplía la infraestructura del Parque Industrial en lo que corresponde a los servicios de energía eléctrica, gas, desagües, redes cloacales, entre otros.

b.- La aglomeración de una mayor cantidad de empresas permite reducir sus costos obteniendo mayores ganancias, absorbiendo mano de obra y generando nuevos puestos de trabajo.

c.- Además de abaratar los costos económicos de estas industrias, la ampliación del mismo contribuye hacia la disminución de los costos sociales de la comunidad, salvando aquellas externalidades negativas sobre las que se recae al instalar las industrias en zonas urbanas, concentrando controles ambientales, infraestructura de servicios y conformando una administración única.

d.- Las principales empresas del Partido de General Pueyrredón, como las metalmecánicas, textiles, madereras y de construcción pertenecen a industrias que no requieren, por su ocupación e infraestructura, exclusivamente ser trasladadas al Parque. En caso de llevar a cabo el proyecto de ampliación del Parque, podría darse lugar a aquellas empresas que necesitan, para su producción, de un mayor espacio que posibilite la instalación de estructuras propicias para sus actividades.

Los obstáculos que han encontrado quienes han pretendido instalarse en el Parque Industrial han sido:

a.- Ausencia de terrenos disponibles: como fue señalado las parcelas que actualmente se encuentran desocupadas en el Parque Industrial (más de 30 parcelas) están reservadas para futuras ampliaciones de las empresas ya instaladas.

b.- Trabas burocráticas: como los proyectos son analizados por la Secretaría de Producción de la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, muchas veces los empresarios tienen problemas para que el análisis se produzca en tiempo y forma, por lo que esta demora a veces afecta la velocidad con la que las empresas llegan a radicarse en el Parque.

c.- Errores administrativos: en algunos casos los empresarios que tienen el proyecto aprobado, la escrituración del terreno, la habilitación correspondiente, la empresa ya instalada y produciendo, han querido renovar la habilitación, trámite que se realiza cada 2 años, y en el proceso anexar un nuevo producto y han encontrado que el terreno figuraba como baldío.

d.- Problemas con el proyecto: algunas empresas presentaron proyectos que posteriormente tuvieron algunas dificultades con el certificado de aptitud ambiental así como también con el plazo y el tipo de obras que deseaban llevar a cabo lo que generó una devolución negativa del proyecto en cuestión.

IV.- k.- Créditos para las Empresas.

Hay un programa impulsado por el Banco Provincia para lograr beneficios especiales para las empresas que se instalen en Parques Industriales de la Provincia de Buenos Aires denominado “Fuerza Parques Productivos” y agrupa a Micro, Pequeñas y Medianas Empresas que se dediquen exclusiva o mayormente a actividades industriales.

A su vez, está destinado a la financiación de inversiones que se realicen para trasladar la empresa a un agrupamiento industrial reconocido por la Provincia de Buenos Aires, o para ampliar, mejorar y ser parte de un emprendimiento situado en un agrupamiento industrial reconocido por la misma Provincia.

La tasa del crédito es variable en función del promedio de la tasa Badlar y es repactada en períodos regulares semestrales contados a partir de la fecha de efectivización de los préstamos. La Tasa Badlar Total a aplicar al nuevo semestre surgirá del promedio de dicha tasa correspondiente al mes inmediato anterior al período de repactación. El subsidio de la tasa por el Ministerio de la Producción de la Provincia de Buenos Aires permite que los productores bonaerenses accedan al financiamiento con una tasa del 16.01%²².

IV.- l.- Oferta Exportable del Parque Industrial.

²² Esta tasa es la vigente para el mes de Diciembre de 2008

Es importante destacar que existe demanda internacional para los productos de las empresas que funcionan en el Parque Industrial. Muchas de las empresas instaladas directamente exportan toda su producción así como también existen aquellas que exportan solo una parte de la misma. Los principales destinos de las exportaciones de las industrias radicadas en el Parque Industrial General Savio son Estados Unidos, España, Francia, Alemania, Italia, Colombia, Brasil, Paraguay, Uruguay, Chile, así como también algunos países del continente africano y asiático.

Actualmente existe una institución denominada Fundación Exportar integrada por el sector público y privado cuyo objeto consiste en asistir a la comunidad empresarial en sus esfuerzos por comercializar con eficacia sus productos competitivos en el plano internacional, con miras a acceder, ampliar y diversificar sus exportaciones.

Esta fundación tiene una fuerte presencia en la organización de Ferias y Rondas de Negocios Internacionales permitiendo que el empresario tome contacto directo con los potenciales compradores de sus productos y servicios, ampliando la oferta exportable, promocionando las exportaciones y facilitando el acceso al circuito exportador de pequeñas empresas que por lo general no cuentan con los recursos necesarios para iniciar la promoción de sus productos en el exterior.

Si bien este resulta un instrumento eficaz para las tareas consignadas, muchas veces el esfuerzo se desvanece por cuestiones ajenas a la marcha normal de los negocios: cuando no las trabas burocráticas estatales echan todo por la borda.

En cuanto al funcionamiento de la Fundación ha sido señalado en no pocas oportunidades que es un aspecto a mejorar la promoción de vínculos entre clientes y proveedores de similar escala comercial dado que ello muchas veces se ha visto frustrado, intentando promover también asociaciones de grupos de productos de más de una empresa del parque para así optimizar resultados.

IV.- m.- Proyecto de Ampliación.

Existe un proyecto para ampliar el Parque Industrial, que ya fue presentado en la Secretaría de Producción y aún no obtuvo aprobación.

Los miembros del Consorcio ya han pedido formalmente la ampliación y velan para que esto se lleve a cabo pero la traba principal hasta el momento es la insuficiencia de fondos

IV.- n.- Pasantías con Universidades.

Muchas de las empresas radicadas en el Parque Industrial han celebrado convenios de pasantías con diversas Facultades de la Universidad Nacional de Mar del Plata, siendo permanente el intercambio de información entre ambos organismos.

Así se trabaja en conjunto con la Facultad de Ingeniería con el fin de lograr un sello de calidad interna del Parque Industrial de modo tal de complementar el proyecto de armado de un Consorcio de exportación en el cual los productos que salgan con este sello permitan lograr una diferenciación de lo producido en el Parque Industrial General Savio.

También los miembros de la Facultad de Ingeniería ofrecen asesoramiento permanente para la calibración de equipos, mejoras en los rendimientos de algunas máquinas o simplemente aportando ideas a la hora de mejorar el proceso productivo.

IV.- ñ.- Consideraciones especiales.

El número de empleados que trabaja en el Parque Industrial asciende a aproximadamente dos mil cien personas, siendo el sector industrial que mas empleados requiere el sector alimenticio con una incidencia de más del cuarenta por ciento (40%).

La mayoría de los empleados de las empresas son operarios, siguiendo los técnicos y en tercer lugar los profesionales y administrativos.

En el último tiempo las empresas han tomado mayor conciencia de la importancia de contratar profesionales a lo largo del proceso productivo, aunque el tipo de empleado que las empresas industriales más requieren es el operario. Las dificultades que se repiten sin distinción de rubro es la dificultad para la contratación de operarios calificados y con experiencia.

Otro elemento que es considerado por los empresarios ala hora de contratar personal es el lugar de residencia: en la mayoría de los casos privilegian a quienes vivan en la ciudad de Batán ya que la cercanía al Parque les permite prescindir del servicio de micro ómnibus para llegar a trabajar. Esto les conviene a los empresarios por varias razones:

- las demoras y paros en el servicio de transporte son importantes por lo que para algunos empresarios es mejor contratar empleados que no dependan de este medio de transporte.

- recordando que el Parque cuenta con una superficie de 94 hectáreas de parcelas industriales muchas veces resulta incómodo

para el operario caminar desde la entrada hasta su lugar de trabajo, representando demoras adicionales.

IV.- o.- Funcionamiento de las Empresas del Parque Industrial.

Con la crisis financiera mundial mostrando sus síntomas a mediados de 2007 y acentuada en los primeros meses de 2008, se registraron disminuciones en el consumo, no solo en los Estados Unidos sino también en el resto de los países del globo, y ello ha afectado marcadamente los niveles de venta de numerosas empresas.

No han sido inmunes a ello las empresas del Parque Industrial General Savio, por lo que antes de que esta crisis se acentuara la mayoría de las empresas del Parque estaban produciendo al máximo de su capacidad y desde agosto o septiembre de 2008 estas empresas han registrado importantes reducciones de sus ventas, en especial las destinadas a mercados externos.

V.- Comparación con otros Parques Industriales.

Efectuar una comparación entre distintos parques industriales no es una tarea tan sencilla como luce a primera vista: en misma deben contemplarse aspectos tales como el entorno económico, la ubicación geográfica, la estructura poblacional, el mercado de trabajo, el desarrollo tecnológico, los regímenes de promoción industrial y los incentivos fiscales, entre otros.

Como principal criterio para este análisis tendremos en cuenta aspectos que, a nuestro criterio, son fundamentales y que son los que más inconvenientes traen aparejados para el correcto funcionamiento del Parque Industrial Gral. Savio: hemos de comparar el Parque situado en el Partido de General Pueyrredón desde la óptica de la infraestructura y servicios que ofrecen otros Parques dejando de lado criterios tales como el volumen de facturación o la cantidad de personas ocupadas en el mismo.

Esto no significa que estas variables carezcan de importancia sino que pretendemos brindar una información más práctica, sencilla y a la vez urgente que permita tanto a los empresarios instalados en el Parque, al Consejo que lo administra así como también a los funcionarios públicos correspondientes contar con herramienta útil a la hora de sugerir propuestas e iniciativas a llevar a cabo en el predio industrial analizado.

Para no extender el análisis más allá de lo necesario hemos sometido al estudio dos Parques Industriales de la Provincia de Buenos Aires que si bien tienen muchas diferencias entre sí, han sido creados durante la década del setenta aunque su consolidación se produjo varios años después. Ellos son el Parque Industrial Pilar y el Parque Industrial de Bahía Blanca. Como puede verse se ha incluido en el análisis un Parque Industrial de origen privado como lo es el de Pilar.

Para completar el análisis hemos decidido dar comienzo a esta comparativa por el que puede considerarse Polo o “ciudad” Industrial por excelencia: nos referimos un modelo de vanguardia en cuanto a especialización de los distintos procesos productivos como resulta el Parque Industrial Elche, ubicado en el eje Elche-Alicante donde se encuentra uno de los núcleos económicos y productivos más importantes de Europa.

En esta zona se halla uno de los más altos índices de actividad económica y productiva de España, siendo de destacar que las condiciones para lograr este desarrollo son las óptimas ya que el Parque se sitúa a cinco minutos de la Universidad Miguel Hernández de Elche, a solo veinte de la Universidad de Alicante y a solo dos minutos del Aeropuerto Internacional de El Altet, comunicado por la ruta N-340 y la Vía Parque Elche-Alicante con fácil acceso a las autovías de Levante (Alicante-Madrid) y del Mediterráneo (Alicante-Barcelona), conexiones con el Puerto marítimo de Alicante, la terminal de carga del ferrocarril y junto a la Institución Ferial Alicantina. Por otro lado al encontrarse sobre una ruta que une dos ciudades permite potenciar la urbanización entre ambas y el crecimiento lineal de las mismas.

Uno de los objetivos principales de ELCHE Parque Industrial es desarrollar y consolidar una de las mayores áreas de actividad económica de la Comunidad Valenciana erigiéndose como un enclave estratégico de localización empresarial dotado de importantes infraestructuras y equipamientos y con una excelente accesibilidad.

Este proyecto nació a principio de los años noventa con la intención de desarrollar un área industrial de alta calidad en un lugar estratégico. Al igual que el Parque Industrial General Savio fue promovido por un organismo público, el Ayuntamiento de Elche, a través de la empresa pública Promociones e Iniciativas Municipales de Elche S.A.

Fue desarrollado en varias fases y en la actualidad ocupa una superficie de un millón doscientos mil metros cuadrados (1.200.000 m²) que se verán ampliados durante los años 2008-2009 en 827.627,28 m² más y no se descarta una última ampliación hasta completar los 2.700.000 m². La inversión total en su urbanización

superará los 78 millones de euros, estimándose una inversión inmobiliaria inducida de 791 millones de euros.

Este parque cuenta casi con 450 empresas y se espera que supere las 800 con futuras ampliaciones.

El diseño urbanístico del Parque, la estructura vial interna, la gran proporción de espacios abiertos, dotaciones y zonas verdes, la gran imagen de conjunto, la señalización y los servicios comunes hacen de este Parque Industrial un espacio empresarial de alta calidad que responde a una demanda de mejora de las condiciones urbanísticas.

A su vez, su configuración urbanística se destaca por un sistema de bulevares que articulan una trama de vías ortogonales de circulación de gran amplitud que rompen con la idea tradicional de Polígono Industrial y que ofrecen una perfecta accesibilidad a las empresas. Las zonas verdes y la abundancia de aparcamientos públicos adquieren gran protagonismo.

V.- a.- Consideraciones respecto al Parque Industrial ELCHE.

Para entender mejor el volumen comercial industrial que se da en este Parque Industrial español hemos tenido en cuenta determinados aspectos de la región geográfica en la que se sitúa el mismo.

Como dijimos con anterioridad este Parque se ubica en la Comunidad Valenciana entre las ciudades de Alicante y Elche, siendo sus principales indicadores para el año 2005 los siguientes:

Datos	Comunidad Valenciana*	Alicante	Elche
Población Total	4.885.029	1.684.172	232.045*
PEA	2.251.400	813.600	-
Población Ocupada	2.053.100	735.400	-
Tasa de Actividad	58,64	57,97	-

Resulta de la tabla anterior que la población total de las ciudades de Alicante y Elche asciende a 1.916.217 personas, dato no menor ya que prácticamente duplica la población total del aglomerado Mar del Plata-Batán.

En cuanto al factor de ocupación de este Parque Industrial español debe destacarse que se encuentra prácticamente saturado, registrándose en los últimos 6 años aumentos en el valor de los terrenos de más de un 30%. En gran parte se debe al incremento sostenido y constante de la demanda de parcelas industriales, urbanas y urbanizables dentro del complejo Elche.

Para que este proceso sea concretado con éxito fueron necesarios varios años donde se mantuvieron reglas de juego claras en un marco jurídico y económico que propició la seguridad del empresario a la hora de realizar su inversión en el plano industrial a diferencia de nuestro país en el cual no se registró un lineamiento continuo en el largo plazo que generara seguridad empresarial para lograr un desarrollo mayor a nivel industrial, fundamentalmente en la década del noventa.

Luego de la salida de la convertibilidad y con la industria deteriorada, la carencia de espacios e infraestructura en la provincia de Buenos Aires rápidamente dejó de satisfacer la demanda de espacios industriales y logísticos por parte de las empresas.

La búsqueda de esas empresas en plena recomposición se desplazó entonces hacia los parques industriales que ya contaban con espacios especialmente montados para que una firma se instale con las ventajas que confiere pertenecer a los predios fabriles. Es decir, con ahorro de costos de mantenimiento de espacios comunes y servicios, beneficios fiscales y la disminución de las tasas municipales lo cual volvió altamente atractiva la radicación en estos predios.

V.- b.- Características diferenciales.

En el caso particular de la Provincia de Buenos Aires, a principios de Mayo de 2008 la ocupación por parte de las empresas en los Parques Industriales de la Provincia era, en promedio, del 60% con casos de ocupación total como el del Centro Industrial Garín o el Parque Industrial Tortuguitas, aún cuando el precio de los lotes es el mayor del mercado alcanzando los 60/70 dólares por metro cuadrado, y casos de ocupación parcial como el del Parque Industrial General Savio.

En la actualidad, aproximadamente el 50% del Parque marplatense está loteado con infraestructura mientras que el 50% restante está destinado a futuras ampliaciones. Como hemos señalado, si bien hay parcelas disponibles las mismas están reservadas para futuras ampliaciones de las empresas ya instaladas por lo que la disponibilidad para que una nueva empresa se radique es nula.

A continuación mostraremos un cuadro comparativo de las características principales de los Parques Industriales Elche, General Savio, Pilar y Bahía Blanca.

Cuadro 5: Características Principales de los Parques Industriales de Elche, Gral. Savio, Pilar y Bahía Blanca

Características Principales	Parques Industriales			
	Gral. Savio	Elche	Pilar	Bahía Blanca
Superficie Actual	260 ha	120 ha ²³	920 ha	136 ha
Año de Creación	1975	1991-1992	1978	1973 ²⁴
Tipo de Parque	Oficial	Oficial	Privado	Oficial
Cantidad de Empresas Instaladas	54 empresas	450 empresas	150 empresas	42 empresas
Depósitos de Logística	En Futuras Ampliaciones	42,6 ha entre suelo industrial y suelo terciarizado	10 depósitos	Zona Franca- Zona Actividades Logísticas- Depósitos Logísticos
Superficie Futura de Ampliación	95 ha	150 ha	-----	-----
Porcentaje Ocupación Empresas	50%	100%	-----	-----
Personas Ocupadas	2.100 aprox.	7.900 aprox. ²⁵	11.000 aprox. ²⁶	1.100 aprox.
Energía Eléctrica	SI	SI	SI	SI
Costo de la Parcela (por mt2)	Desde \$32	180 €/m ²	U\$S 35 a 50	U\$S 25 a 40
Alumbrado Público	SI	SI	SI	SI
Gas Natural	SI	SI	SI	SI
Red Cloacal	SI	SI	SI	SI
Desagüe Pluvial	SI	SI	SI	SI
Pavimento	SI	SI	SI	SI
Señalización de Calles Internas	NO	SI	SI	SI
Sistema Telefónico	SI	SI	SI	SI
Servicio de Internet	SI*	SI	SI	SI
Forestación	SI	SI	SI	SI
Jardinería	SI	SI	SI	SI
Red de riego por goteo	NO	SI	NO	NO
Punto Limpio ²⁷	NO	SI	NO	NO
Restaurante	SI	SI	SI	SI
Salón de Usos Múltiples	NO	SI	SI	SI
Comedor	NO	SI	SI	SI
Servicio Bancario	En Instalación	SI	SI	SI
Oficina de correo	NO	SI	SI	-----
Destacamento Policial	NO	SI	SI	-----

²³ Recién después de 2009 se prevé que el Parque Industrial ELCHE alcance la misma superficie que el Parque Industrial Gral. Savio.

²⁴ Inicialmente lo crea la Provincia de Buenos Aires y en el año 1976 lo transfiere al Municipio de Bahía Blanca.

²⁵ En el futuro, luego de la ampliación a terminarse en 2009, contará con 900 empresas y 16000 trabajadores.

²⁶ Los 11.000 de pilar se complementan, a su vez, con 10000 puestos de empleo indirecto.

²⁷ Es un recinto especialmente habilitado para la recogida selectiva y separación de residuos para su posterior reciclaje. Funciona como un servicio gratuito utilizado por las empresas del Parque y los particulares que garantiza que el destino final de los residuos sea el adecuado.

Servicio de Asistencia Médica	NO	SI	SI	SI
Transporte	SI	SI	SI	SI
Ferrocarriles	NO	Tranvía en Construcción	Tren Belgrano Norte	-----
Calidad del Servicio	-----	-----	Regular-Malo	-----
Líneas de colectivos	Línea 720 Empresa Batán S.A.	Línea 1 A y Línea 1 B	Línea 176 y Línea 510	-----
Ingresan al Parque Industrial	SI	SI	-----	-----
Cantidad de Paradas en el Parque	Desconocido	8 paradas (Línea 1) y 10 paradas (Línea 2)	Desconocido	Desconocido
Frecuencia	20/30 minutos	30 minutos	25/40 minutos	30 minutos
Unidad Operativa de servicios	SI	SI	SI	SI
Servicio de Vigilancia	SI	SI	SI*	SI
Beneficios para las empresas instaladas	SI	SI	SI	SI
Existencia de Comisiones de Trabajo	NO	SI	SI	SI
Comisión de Medio Ambiente y Seguridad ²⁸	NO	SI	SI	SI
Comisión de Relaciones Laborales ²⁹	NO	NO	SI	NO
Comisión de Deportes ³⁰	NO	SI	SI	NO
Comisión de Seguridad Física ³¹	NO	SI	SI	NO
Encuentros comunes de capacitación:				
Para empleados	NO	SI	SI	-----
Para empresarios	NO	SI	SI	-----
Relación con otra cámaras e instituciones	NO	SI	SI	SI
Boletín o revista informativa	NO	SI	SI	-----
Convenios con Universidades	SI	SI	SI	SI
Asesoramiento jurídico, contable y notarial	NO	SI	SI	-----

²⁸ Tiene como objetivo el nucleamiento de los responsables de cada empresa en el tema específico, con la finalidad de contribuir al cuidado del medio ambiente, la prevención de problemas ambientales, la colaboración mutua en la resolución de problemas y lograr una presencia coordinada ante las autoridades municipales, provinciales y nacionales.

²⁹ El principal objetivo de la misma es el acercamiento de todos los responsables de recursos humanos de las empresas del parque, como así también la organización de cursos de capacitación en temas de interés específico, legislación vigente, indicadores y tendencias. El segundo objetivo será la formación de un amplio banco de datos, al cual podrán acceder las empresas que forman parte del Parque y las asociadas a las respectivas cámaras administrativas.

³⁰ Tiene como principal objetivo la organización de eventos deportivos desarrollando alianzas con clubes cercanos de Golf, mountain bike, campos de deportes, etc., contribuyendo de ésta forma al afianzamiento de los vínculos entre quienes trabajan en los parques y contribuyendo al beneficio social con las recaudaciones de los eventos.

³¹ El objetivo principal es trabajar en bien de la prevención, en forma mancomunada juntamente con el empresariado, en pos de prevenir cualquier tipo de ilícito que se pudiera cometer en este ámbito a través de la integración de todos los sectores.

V.- c.- Los Parques Industriales en nuestra región.

La mayor concentración de Parques Industriales del país se registra en el Gran Buenos Aires, que cuenta con más de veinte predios contando oficiales y mixtos.

Es así que en los últimos años se registraron nuevas inversiones en el fraccionamiento de estos terrenos y en la construcción de nuevas naves que puedan contener, sobre todo, a pequeñas y medianas empresas.

Siguiendo la carrera del mercado inmobiliario, actualmente los precios de los espacios industriales también continúan con una tendencia ascendente, sostenida por la creciente demanda y la escasa oferta. En algunos casos, el aumento en el valor de los mismos entre los años 2005 y 2008 superó el 50%. Los precios varían según el tipo de Parque Industrial, pero a modo de referencia los menores valores de los terrenos según un informe realizado por Reporte Inmobiliario en el año 2008 se registran en los Parques Industriales de La Plata o Zárate.

Los Parques Industriales argentinos que figuran en el cuadro 5 presentan valores de terrenos dispares según se trate de un Parque de iniciativa Oficial o Privada. Se aclarara que en la mayoría de los casos los empresarios que se instalaron en el Parque Industrial General Savio consiguieron los terrenos a título gratuito por lo que hoy en día como precio de referencia debería tomarse el valor que ofrecen los privados, es decir de 20.000 a 40.000 dólares aproximadamente por un terreno de 5000 mts².

En algunos casos se presenta el problema de que los espacios que se ofrecen en los Parques Industriales no facilitan a micro, pequeñas y medianas empresas la posibilidad de radicarse en los mismos, generando como consecuencia que la ocupación no sea total. Esto se produce fundamentalmente en Parques Industriales que además de fines productivos presentan fines de tipo inmobiliarios.

V.- d.- Caso Pilar.

A diferencia de los modelos descriptos hasta el presente Parque Industrial Pilar puede crecer de acuerdo a la demanda empresarial por resultar de carácter abierto pero de dominio privado.

De los Parques Industriales que consideramos en el cuadro 5 el de Pilar ha sido considerado el segundo más grande de todo Sudamérica. Su producción asciende a 2.000 millones de dólares por año, exportando el cincuenta por ciento (50 %) de dicho monto.

Representa una oferta de empleo de 11.000 puestos de trabajo y alberga 150 empresas y 10 depósitos de logística.

El dato de la cantidad de personas que emplea el Parque de Pilar debe analizarse teniendo en consideración que Pilar registraba el índice de desocupación mas bajo de la zona según el Censo de Población y Vivienda de 2001 y que un Parque de esta magnitud contribuye de manera poderosa y efectiva a la contratación de mano de obra del distrito.

Cuadro 6: Población Ocupada, Subocupada y Desocupada por Municipio

Municipio	Población Desocupada	Población Ocupada y Subocupada
José C. Paz	46,5 %	53,5 %
Florencio Varela	43,8 %	56,2 %
Moreno	43,1 %	56,9 %
Zárate	42,7 %	57,3 %
Merlo	42,0 %	57,0 %
La Matanza	41,6 %	58,4 %
Escobar	41,5 %	58,5 %
Berazategui	41,2 %	58,7 %
Presidente Perón	38,3 %	61,7 %
Pilar	38,0 %	62,0 %

Datos procesados en base al Censo de Población y Vivienda 2001

Tal como se observa en el cuadro 6, el Municipio de Pilar registró en 2001 una tasa de desocupación del 38% ubicándose décima entre los partidos de la zona sur y oeste del Conurbano Bonaerense.

De las empresas instaladas en el parque industrial existen algunas de gran envergadura entre las cuales se encuentran: Molinos, Parmalat (el 70% lo exporta al Brasil), Refinerías de maíz, Bimbo, Kellogs, Laboratorios Sidus, Laboratorios Bayer, Gatic y Johnson & Johnson.

A diferencia de lo que ocurre con el Parque Industrial Savio, ello se debe fundamentalmente a:

- Una superficie que permite la radicación de un amplio número de empresas;

- de las 920 hectáreas con las que cuenta el predio, 750 corresponden a las empresas lo que significa que más del 80% del Parque está ocupado por las mismas mientras que el 20% restante son calles y espacios comunes. En contraste, el porcentaje de ocupación del Parque Industrial General Savio es mucho menor (un 50%) mostrando parcelas sin ocupar por encontrarse reservadas a futuras ampliaciones de empresas ya instaladas, así como también calles y espacio comunes;

- el tamaño promedio de los lotes ocupados es de 3.75 hectáreas;

- facilita el desarrollo de externalidades positivas por la aglomeración de varias industrias;

- como todos los Parques Industriales las empresas que allí se radican acceden a importantes beneficios impositivos, pero en el caso particular del Parque Industrial Pilar las empresas también cuentan con premios económicos si ocupan mano de obra del distrito;

- a diferencia del Parque marplatense donde la mayor participación porcentual por rubro de producción pertenece a empresas alimenticias (más del 40%), en el Parque de Pilar los rubros con mayor presencia son las industrias plásticas y los laboratorios;

- cuenta con una infraestructura suficiente que posibilita que las empresas puedan desenvolverse en un contexto favorable;

- está situado a 30 minutos de Capital Federal;

- excelentes vías de acceso;

- cuenta con un amplio número de servicios que facilita el funcionamiento comercial de las empresas y brindan facilidades a los empresarios, operarios y técnicos del Parque. Es importante destacar que no solo cuenta con un mayor número de oferentes de servicios que muchos otros Parques Industriales sino que también estos servicios funcionan perfectamente y en la mayoría de los casos han sido instalados desde el inicio. Un dato no menor es que cuenta con su propia planta de afluentes;

- existencia de Comisiones de Trabajo tales como Medio Ambiente y Seguridad, Relaciones Laborales, de Deportes y de Seguridad Física. En cuanto a este punto en particular debe señalarse que un Parque Industrial para contar con este tipo de Comisiones de Trabajo no sólo debe ser de un gran tamaño sino también debe albergar el tipo de empresas que necesiten estos “accesorios”. En un Parque Industrial como el de Mar del Plata no serviría invertir ni tiempo ni dinero en la creación de una Comisión de Deportes por el sólo hecho de que hay carencias de mayor urgencia;

- encuentros comunes de capacitación e información para los miembros de las empresas socias de la Cámara Empresaria del Parque Industrial Pilar;

- la Cámara Empresaria del Parque Industrial Pilar interactúa en representación de las empresas asociadas frente a Consejos de Administración, autoridades nacionales, provinciales y municipales y ante cualquier otra entidad o persona pública ó privada, a la vez que otorga presencia corporativa frente a organismos oficiales. Para esto cuenta con una figura jurídica específica para el logro de tales fines. En el caso del Consejo de Administración del Parque Industrial Gral. Savio hoy en día esta figura no está claramente resuelta por lo que

sería un gran avance el otorgamiento de una propia personería jurídica para poder llevar a cabo de forma rápida y eficiente los objetivos mencionados;

- cuenta con 10 depósitos, galpones o centros logísticos, algo que hoy en día las empresas de mayor envergadura tienen muy en cuenta dado el aumento en el consumo y la escasez de oferta de parcelas para uso terciario;

- la Cámara Empresaria del Parque Industrial Pilar brinda la posibilidad de que las empresas accedan a distintos tipos de asesoramiento bien sea contable, jurídico o notarial. A su vez brinda y distribuye información sobre temas de interés para las empresas instaladas en materia de infraestructura, servicios, ordenanzas, municipio y comercio, entre otros, a través de la publicación de una revista trimestral gratuita con una tirada de 2500 ejemplares que llegan a propietarios, directivos, autoridades provinciales, municipales, colegios profesionales, bancos e instituciones educativas; y,

- multiplicidad de convenios con Universidades y escuelas técnicas. Si bien el Parque Industrial marplatense también los posee, en el Parque Industrial Pilar ya hay funcionando Comisiones de Trabajo y Diagnóstico con personal de estas entidades. Por otra parte en Pilar a partir de 2009 se cuenta con capacitación técnica dentro del Parque en tecnicaturas como Procesos Industriales y Mantenimiento Industrial. Esta fue una iniciativa de las empresas que vieron la necesidad de contar con operarios especializados y calificados en estas áreas que tiene como principal aspecto positivo permitir una rápida inserción laboral a través de un sistema de pasantías el cual podrá derivar luego en la contratación efectiva.

En contraste a la mayoría de los Agrupamientos Industriales del país, el Parque Industrial Pilar presenta un desarrollo muy importante a nivel industrial, comercial, empresarial, logístico y laboral, aunque a pesar de ello dista de ser un Parque “ideal”.

Las principales dificultades que presenta se relacionan directamente con su dimensión al dificultar el control de aspectos tan neurálgicos como la seguridad del predio y de sus empleados, el debido control de las normas laborales por parte de las empresas allí radicadas, los problemas de contaminación por desechos, la multiplicidad de incendios en depósitos o fábricas y control del intenso tránsito vehicular que circula tanto en el predio como en la zona en que se encuentra ubicado.

V.- e.- Caso Bahía Blanca.

El motivo que determinó la inclusión de este Parque Industrial en el análisis reside en la vinculación estratégica que el mismo posee en cuanto a su ubicación, al encontrarse en el sur de la Provincia de Buenos Aires en la ruta de acceso sudoeste a puertos y a solo a cinco (5) kilómetros de la ciudad de Bahía Blanca, lugar de privilegio por su vinculación con importantes centros de producción y consumo del interior del país: Mendoza se halla a 1.100 kilómetros, el sur de Córdoba a 800, San Luis a 750, el Alto Valle de Río Negro y Neuquén a 520, Santa Rosa y el centro de la provincia de Buenos Aires (Olavaria – Azul) a 350 y Viedma a 280.

No menos destacable resulta su proximidad con el Complejo Petroquímico, el Puerto de Bahía Blanca y la Zona Franca Bahía Blanca - Coronel Rosales; todo se conjuga para determinar una localización estratégica para el desarrollo industrial.

Vale destacar que el puerto de la ciudad de Bahía Blanca, ubicado al sur de la Provincia y a 650 kilómetros de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituye un núcleo de gran eficiencia de servicios generales, siendo el principal elemento que vincula a esta ciudad con los mercados externos.

Una excelente red caminera vincula tanto al Parque Industrial como al puerto con diversas economías regionales que pueden valerse de sus muelles como alternativa para la exportación de sus productos y la importación de sus insumos externos.

Desde sus orígenes el puerto estuvo vinculado a una vasta red ferroviaria que actualmente es operada por empresas privadas como Ferro Expreso Pampeano S.A., que tiene a su cargo una amplia trama que desde Bahía Blanca se ramifica en el interior bonaerense y llega al sur de Córdoba y Santa Fe, o Ferrosur S.A., que abarca con sus operaciones el este y sur de la Provincia de Buenos Aires.

Se vincula, además, con la provincia de Río Negro y con Neuquén en lo que constituye el eje del proyecto Trasandino del Sur para la integración bioceánica entre los puertos de Talcahuano, Chile, en el Océano Pacífico y Bahía Blanca en el Océano Atlántico.

Otra característica importante de este puerto es que es el único puerto de aguas profundas del país, lo que lo hace ideal para las operaciones con supergraneleros y grandes buquetanques.

Otros aspectos salientes son:

- profundidad para la entrada y salida para buques de hasta 45 pies de calado;

- muelles con capacidad para operar todo tipo de buques y mercaderías;

- cuatro terminales especializadas en la carga de cereales, oleaginosos y subproductos;

- posta para inflamables, para carga y/o descarga de combustibles, gases y subproductos petroquímicos;

- accesos viales y ferroviarios que lo relacionan con todos los centros de producción de la Argentina. Plazoletas para el almacenaje de contenedores y carga general;
- provisión de agua potable, energía eléctrica y combustibles a buques. Talleres navales especializados en mecánica, electricidad y electrónica;
- reparaciones de buques en dique secos ubicados en la Base Naval de Puerto Belgrano;
- servicios de remolque, amarre y practicaaje;
- instalaciones frigoríficas de gran capacidad, ubicadas a pie de los muelles;
- diversidad de empresas de estibaje, especializadas en el manipuleo de todo tipo de cargas;
- servicios de agencias y proveedurías marítimas; y,
- amplia red de comunicaciones de telefonía, radioenlace y satélites que vincula a la ciudad y el puerto con todo el mundo.

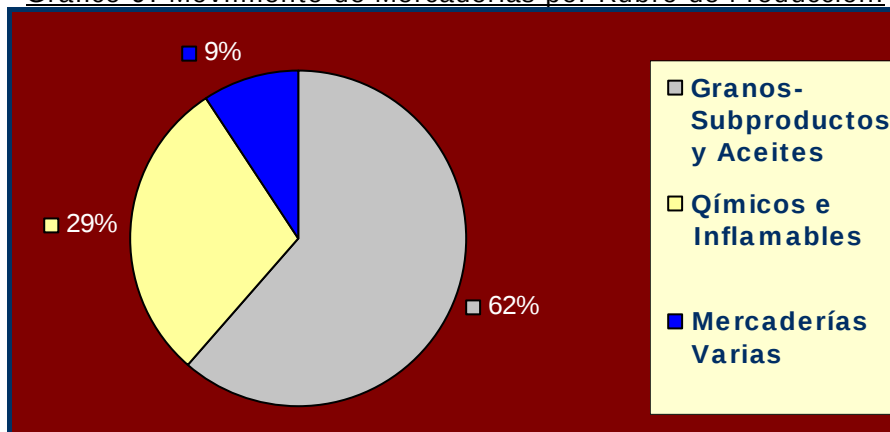
La operatoria en el Puerto de Bahía Blanca tiene un marcado sesgo a la exportación de productos primarios: el notable incremento alcanzado en la exportación de granos, que lo posiciona entre los primeros puertos cerealeros del país, se vincula con el eficiente desempeño de las cuatro terminales privadas: Glencore-Toepfer, Terminal Bahía Blanca, Cargill y Moreno. La mayor incidencia en el movimiento de este tipo de productos la tiene el poroto de soja mientras que en segundo lugar se sitúa el trigo y por último el maíz.

Otra de los productos que presenta gran importancia dentro del movimiento total del puerto son los combustibles, destacándose productos como fuel oil, nafta, gasolina y algunos gases. El transporte de estos elementos hacia los barcos se realiza a través de dos postas de inflamables ubicadas en Puerto Galván y mediante un oleoducto que llega hasta la ría a la altura de Puerto Rosales.

Con respecto a cargas generales los volúmenes exportados son muy poco significativos. No obstante, con la puesta en funcionamiento de las nuevas empresas industriales seguramente producirá un incremento en la importancia relativa de este rubro.

En el gráfico que se muestra a continuación se observa el movimiento de mercaderías dentro del Puerto por rubros de producción.

Grafico 9: Movimiento de Mercaderías por Rubro de Producción.



Elaboración propia en base a datos Consorcio de Gestión del Puerto de Bahía Blanca

El gráfico ilustra perfectamente el perfil productivo del Parque Industrial Bahía Blanca que hasta ahora describimos, ya que si bien encuentra radicadas empresas de distintos rubros tiene como uno de sus objetivos principales promover la radicación de empresas vinculadas a la economía regional de esa ciudad y particularmente al sector petroquímico y portuario próximo al Parque Industrial promoviendo sinergias que mejoran la competitividad del conjunto.

Bahía Blanca cuenta con una industria de procesamiento de petróleo altamente desarrollada que involucra la refinación y posterior obtención de productos petroquímicos. La principal fuente de materia prima es el gas natural, el cual es transportado desde las distintas cuencas hasta las plantas separadas de General Cerri o de la Compañía Mega para luego abastecer al resto de las empresas del Polo de Bahía Blanca a través de poliductos.

El Polo Petroquímico de Bahía Blanca, como su nombre lo indica, constituye una cadena productiva integrada; a partir de las actividades madre pueden identificarse varios eslabonamientos productivos que implican importantes encadenamientos tanto horizontales (entre esas mismas actividades) como verticales (con otros sectores productivos).

En años recientes se observa un progresivo desarrollo de varios eslabones de la cadena de valor desde que no solo se realiza localmente el procesamiento primario de hidrocarburos sino que también han crecido considerablemente la producción de diversos petroquímicos que son a su vez utilizados por otros sectores (fundamentalmente por la industria transformadora del plástico y la de fertilizantes) en la elaboración de productos destinados directamente al consumo final.

Según estimaciones de 2001 Bahía Blanca es el mayor centro petroquímico de la provincia con una participación de un 58% de la producción provincial, mientras que a nivel nacional también participa

fuertemente concentrando cuarenta y cinco por ciento (45%) de la producción.

El Polo Petroquímico Bahía Blanca está compuesto por tres tipos de industrias:

- Industria petrolera: con una capacidad instalada de 4 millones de toneladas por año. Productos: etano, naftas, GLP, fuel oil, gas oil, gasolina, asfalto, kerosene.

- Industria petroquímica: con una capacidad instalada de 3,4 millones de toneladas por año. Productos: etileno, VCM, PVC, polietileno, urea, amoníaco puro.

- Industria química: con una capacidad instalada de 350 mil toneladas por año. Productos: cloro, soda cáustica.

Se estima que el aporte del Polo Petroquímico a la economía bahiense no es inferior a los ciento veinticinco millones de pesos (\$125.000.000.-) anuales. Las empresas más importantes que lo componen son PBB Polisor, Solvay Indupa, Profertil y Compañía Mega.

El futuro del polo petroquímico se encuentra indisolublemente ligado con la capacidad de las empresas que lo conforman para aprovechar las oportunidades de ventas que ofrece el mercado regional. Es de esperar que en mediano y largo plazo se consolide la especialización regional entre las distintas empresas petroquímicas ubicadas en el país, lo que a su vez influirá en la distribución geográfica de actividades relacionadas hacia delante.

V.- f.- Aspectos Comunes.

Más allá de los beneficios tributarios que se acuerden a los empresarios que decidan radicarse en un Parque Industrial, como principal característica común debe señalarse que tanto en el ámbito nacional como en el internacional en todos ellos se registra la contratación de una importante cantidad de personal. Este aspecto de la oferta de trabajo de los Parques Industriales da cuenta del importante número de trabajadores que estos predios necesitan para su proceso productivo logrando un beneficio socialmente importante en la contratación de mano de obra proveniente de los centros urbanos cercanos a los mismos.

En cuanto a la infraestructura de los Parques es un punto en común que cuentan con las instalaciones básicas necesarias para un buen funcionamiento del mismo: en todos los casos encontramos que forman parte de la infraestructura básica servicios como el alumbrado público, gas natural, red cloacal, desagüe pluvial, pavimento, sistema telefónico, servicio de Internet, forestación, jardinería, restaurante y transportes.

Debe aclararse que las diferencias principales, en especial al observar Parques Industriales del exterior, radican en los servicios de apoyo que facilitan comodidades o servicios adicionales a los trabajadores, clientes, empresarios, operarios y técnicos como por ejemplo son: red de riego por goteo, punto limpio, salón de usos múltiples, comisiones de trabajo específicas y boletines o revistas informativas.

De la misma manera, hay servicios que debería otorgar el sector público en especial lo respectivo a la seguridad, salas de salud y vías de acceso a los Parques. Es común encontrar que en los Parques, aún en los extranjeros, la seguridad está a cargo de empresas privadas cuando debería hacerse cargo, en el caso particular del Parque marplatense, la Provincia. Nos ha sido expresado por miembros del Consorcio del Parque Industrial General Savio que servicios como el cortado del césped, dotaciones de bomberos, policía y ambulancia deberían ser otorgados de forma constante y eficiente por la Municipalidad del Partido y la Provincia de Buenos Aires respectivamente y en la actualidad esto no sucede, debiendo los empresarios asumir dichos.

Debe observarse también que si bien todos los Parques Industriales cuentan con diferentes medios de transporte públicos que facilitan la llegada a los mismos, en muchos casos el medio no ingresa al predio todas las veces que debiera hacerlo. En el caso del Parque marplatense el ingreso de los colectivos al mismo no siempre se respeta, lo que ocasiona que los clientes de dicho servicio deban esperar a la vera de la ruta que pasa por la entrada del Parque.

Por último destacaremos que los Parques que han alcanzado altos niveles de desarrollo industrial y desempeño comercial prestan especial atención a las áreas destinadas a informar a sus empleados, administradores, operarios y técnicos sobre temas de seguridad, medio ambiente, beneficios para las empresas y comisiones de trabajo específicas, formación que se realiza a través de encuentros comunes de capacitación así como también mediante la difusión de revistas o boletines informativos, informes o diagnósticos del funcionamiento general del Parque realizados por las mismas comisiones de trabajo que integran profesionales, técnicos, empresarios, profesores y estudiantes.

Este es un punto sumamente importante en cuanto a la capacitación de las personas que establecen vínculos directos con el predio industrial ya que no sólo sirve en cuanto a la realización de diagnósticos constantes del mismo sino que también se logran exponer dudas, quejas o propuestas comunes que aporten soluciones eficaces y positivas para mejorar la operatoria general tanto del Parque como de las empresas y agentes que en él intervienen.

VI.- Conclusión.

Tal como fuera planteado *ab initio* el objetivo de esta investigación está enderezado a obtener el análisis detallado acerca del funcionamiento del Parque Industrial sito en el Partido de General Pueyrredón, detectando con especificidad no solo las necesidades elementales de los empresarios radicados actualmente allí sino también las estrategias, acciones y propuestas en orden a la promoción, diversificación, modernización y mejora de la competitividad y calidad de los sectores empresariales así como la innovación industrial que permita estimular el desarrollo y la integración de la economía regional.

Toda iniciativa que promueva la construcción de nuevos espacios para el adecuado desenvolvimiento de la actividad industrial para nuestro país es en la actualidad de vital importancia.

A lo largo de las líneas que preceden ha quedado demostrado que los parques industriales representan para las empresas ventajas de localización, de costos y de desarrollo de infraestructura, permitiendo que se alcancen con facilidad economías de escala y aglomeración.

Adicionalmente favorecen el desarrollo de la planificación urbana, el cuidado del medio ambiente y facilitan las acciones públicas asociadas con la provisión de servicios productivos y asistencia empresarial.

A partir de esto concluiremos este proceso de análisis enumerando las propuestas que, a nuestro criterio, son las más relevantes y urgentes y que reflejan puntualmente los aspectos sobre los que se deben trabajar para mejorar el funcionamiento general del Parque Industrial General Savio.

Elas son:

- mejorar el servicio de comunicaciones que reciben las empresas radicadas especialmente el servicio de Internet;
- llevar a cabo el proyecto de ampliación;
- incorporación de una báscula o balanza en el predio, específicamente en la entrada de mismo. Puede considerarse que la quinta 8 de dominio municipal ubicada en la entrada del predio y destinada a funcionar como un área de uso comunitario y servicios se encuentra libre;
- incorporación de una estación de servicios que tenga GNC, minimercado y locutorio en el predio industrial o en sus inmediaciones;
- contar con parcelas destinadas a depósitos, galpones o centros de almacenamiento;
- mejorar la calidad del servicio de energía eléctrica;
- mejorar el funcionamiento de la red cloacal;

- mayor iluminación en el Parque;
- mayor disponibilidad de estacionamiento para camiones y la posibilidad de que esta playa cuente con vestuarios y comedor;
- mejorar el control de ingresos;
- mayor calidad del servicio de transporte público que llega al Parque;
- iniciar vínculos con consorcios de otros Parques así como también con las cámaras empresariales que los administran;
- mayor iniciativa política: en este punto todos los empresarios coinciden en que mejorando este aspecto en particular se lograrían no sólo mayores beneficios para las industrias que ya funcionan en el Parque, sino también la concreción del proyecto de ampliación que permitiría la expansión de éstas y posibilitaría la radicación de nuevas empresas;
- realizar encuentros comunes de capacitación que estimulen y promuevan actividades de capacitación comunes a sus miembros;
- existencia de activas comisiones de trabajo que realicen diagnósticos tecnológicos y operativos del predio;
- creación de un ente de derecho público no estatal dirigido y administrado por un Directorio formado por representantes de las distintas actividades vinculadas al Parque Industrial, así como del gobierno de la ciudad y provincial que permita que la actividad industrial del predio esté ligada a los intereses de los propios empresarios, superando las limitaciones que actualmente genera la figura creada mediante la Ordenanza municipal número 16694;
- contar con una base de datos clasificada y parametrizada para brindar a las empresas en caso de que necesiten operarios. Podría estar en manos del Consejo de Administración y contar con el seguimiento estricto de la Secretaría de la Producción;
- contar con un sello de calidad común a los productos que han sido elaborados en el Parque Industrial General Savio;
- facilitar la formación de un Consorcio de Exportación en los términos de la ley 26.005 de modo tal de permitir aumentar la oferta exportable del Parque y contribuya a la asociatividad empresarial; y,
- facilitar la tarea de habilitación de nuevos emprendimientos, debiendo existir en el Parque una dependencia municipal que cumpla tal fin de modo tal de evitar los permanentes desplazamientos por parte no solo de los empresarios sino también de los funcionarios municipales que deban verificar instalaciones. En dicha dependencia municipal debe encontrarse representado tanto Inspección General como la Secretaría de la Producción.

Las listadas son las principales necesidades que se verifican en el Parque Industrial local aunque, por cierto, no las únicas.

Desde este espacio sostenemos la necesidad que la producción merece el tratamiento de una política de estado que trascienda la

coyuntura temporal, posibilitando así el mayor impulso de la actividad industrial que se desarrolla en el predio y mejorando notablemente las condiciones laborales de los operarios, técnicos y empresarios que allí se desempeñan; que no es otra cosa que permitir el desarrollo íntegro de la sociedad a través de la cultura del trabajo.

VII.- Una propuesta que no puede pasarse por alto:

El Diagnóstico Tecnológico Sectorial para las empresas del Parque Industrial General Savio

El diagnóstico tecnológico es un estudio que refleja la realidad de las empresas de un determinado sector productivo en un momento determinado; un informe que detalla cómo se encuentran las empresas estudiadas respecto a su gestión productiva, comercial, organizativa, de diseño, de recursos humanos y tecnológicos, y cómo se relacionan con su entorno socio-productivo.

Un diagnóstico tecnológico sectorial le sirve a:

- las autoridades gubernamentales, sean locales, provinciales o nacionales, para el diseño de políticas de fomento y ayuda a determinadas actividades productivas. Cuando se repite a intervalos regulares de tiempo, sirve como patrón para medir la efectividad de dichas políticas;

- las asociaciones de empresarios como soporte de su accionar político en defensa de los intereses del sector que representan;

- conjunto de empresas del sector estudiado como base de una reflexión de grupo sobre posibles acciones conjuntas que los beneficien a todos, tales como establecer una escuela de formación, un consorcio de exportación, expandir el mercado interno o agruparse en una cámara, entre otras;

- los organismos de ciencia y tecnología para proyectar y adoptar su oferta de servicios a la demanda real del medio productivo;

- las instituciones educativas para ajustar progresivamente el contenido de sus planes de estudio a los requerimientos de formación profesional que necesita la empresa; y,

- conjunto de actores arriba mencionados como punto de partida para elaborar un plan estratégico de desarrollo del sector estudiado.

Con el diagnóstico se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- estimular la adaptación tecnológica de las Empresas motivándolas a aumentar sus actuales esfuerzos de investigación que permitan la mejora e innovación de procesos y especialmente de productos;

- conocer el potencial tecnológico de la empresa en lo referente a sus recursos humanos y materiales;
- fomentar la colaboración entre las empresas, asociaciones empresariales y Universidades para el desarrollo de ciertos proyectos o actuaciones conjuntas que se deriven de esta acción;
- analizar la capacidad de desarrollo y/o diseño de procesos de fabricación;
- indicar a cada empresa los programas de financiamiento donde podrían tener acogida sus actuaciones; y,
- promocionar la creación y desarrollo de tejido industrial de carácter tecnológico a través del conocimiento y estudio de los factores que determinan la competitividad de las empresas en cada uno de los sectores así como promoviendo una cultura proclive a la innovación.

Para la elaboración del Plan de Actuación del Diagnóstico Tecnológico Sectorial se debe utilizar como referencia el siguiente método:

- definición del sector productivo a diagnosticar, alcance geográfico del estudio y actores (empresas, instituciones públicas y privadas) que forman parte del proyecto;
- definición de una muestra representativa de empresas a encuestar, que en el caso del Parque Industrial General Savio son 58 por lo que no sería utópico encuestar a cada una de ellas;
- elaboración de los cuestionarios de recogida de la información y capacitación de los encuestadores;
- realización de las encuestas a las empresas y a las instituciones del entorno que sirven de apoyo a la actividad productiva;
- análisis de la información relevada en las empresas e instituciones, elaboración del prediagnóstico y de las sugerencias de acciones a desarrollar para mejorar al sector; y,
- debate de dicho documento con todos los actores participantes y elaboración del documento final.

El estudio debe contar con la asistencia de catedráticos de la Universidad Nacional de Mar del Plata así como también de sus grupos de estudios, debiendo integrar dichos equipos distintos especialistas que aborden la complejidad de la situación económica actual.

Finalizados y revisados los estudios el trabajo se vería completo con la intervención de algún instituto de investigaciones económicas o algún organismo o grupo capacitado a tal fin. El resultado final sería útil que fuera distribuido gratuitamente en forma de publicación y/o una edición digital a todas las empresas y organismos participantes.

Como último objetivo se pretende que el estudio no quede solo en un análisis del momento sino que sea el punto de partida para

establecer las líneas de acción que permitan mejorar la realidad empresarial en el corto, medio y largo plazo, consensuadas entre todos los participantes y teniendo en cuenta todas las ayudas económicas que en esta materia estén a disposición por parte de las entidades locales, provinciales y nacionales.

El inicio de la participación activa de los empresarios en este diagnóstico puede ser:

- publicación de una encuesta on-line: entrando en un sitio web destinado a tal fin el empresario podría completar dicha encuesta en cuestión de minutos. Cabe destacar que otra de las ventajas de esta encuesta on-line es la rápida recopilación de la información para su posterior análisis;

- vía telefónica: en este caso los empresarios contestarán una llamada telefónica de una persona que les hará una sencilla encuesta. Es importante que no sea una encuesta sumamente extensiva y que le demande mucho tiempo a quién contesta; o,

- encuesta escrita: podría publicarse un cuestionario que el Consorcio del Parque haga llegar a todas las empresas que lo componen para que sea completado por los distintos empresarios.

VIII.- Apéndice legislativo.

De modo tal de facilitar al lector acceso a los leyes y ordenanzas citados agregamos a continuación el texto de cada una de las consideradas más relevantes, detallada según la jerarquía normativa.

VIII.- a.- Ley nacional 26005: Consorcios de cooperación.

BUENOS AIRES, 16 de Diciembre de 2004

BOLETIN OFICIAL, 12 de Enero de 2005

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

ARTICULO 1º - Las personas físicas o jurídicas, domiciliadas o constituidas en la República Argentina, podrán constituir por contrato "Consorcios de Cooperación" estableciendo una organización común con la finalidad de facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros, definidas o no al momento de su constitución, a fin de mejorar o acrecentar sus resultados.

ARTICULO 2º - Los "Consorcios de Cooperación" que se crean por la presente ley no son personas jurídicas, ni sociedades, ni sujetos de derecho. Tienen naturaleza contractual.

ARTICULO 3º - Los "Consorcios de Cooperación" no tendrán función de dirección en relación con la actividad de sus miembros.

ARTICULO 4º - Los resultados económicos que surjan de la actividad desarrollada por los "Consorcios de Cooperación" serán distribuidos entre sus miembros en la

proporción que fije el contrato constitutivo, o en su defecto, en partes iguales entre los mismos.

ARTICULO 5º - El contrato constitutivo podrá otorgarse por instrumento público o privado, con firma certificada en este último caso, inscribiéndose conjuntamente con la designación de sus representantes, en los Registros indicados en el artículo 6º siguiente.

ARTICULO 6º - Los contratos constitutivos de "Consortios de Cooperación" deberán inscribirse en la Inspección General de Justicia de la Nación o por ante la autoridad de contralor que correspondiere, según la jurisdicción provincial que se tratare. Si los contratos no se registraren, el consorcio tendrá los efectos de una sociedad de hecho.

ARTICULO 7º - Los contratos de formación de los "Consortios de Cooperación" deberán contener obligatoriamente:

1.- El nombre y datos personales de los miembros individuales, y en el caso de personas jurídicas, el nombre, denominación, domicilio y datos de inscripción del contrato o estatuto social, en su caso, de cada uno de los participantes. Las personas jurídicas además, deberán consignar la fecha del acta y la mención del órgano social que aprobó la participación contractual en el Consorcio a crearse.

2.- El objeto del contrato.

3.- El término de duración del contrato.

4.- La denominación, integrada con la leyenda "Consortio de Cooperación".

5.- La constitución de un domicilio especial para todos los efectos que pudieren derivarse del contrato, el que regirá tanto respecto de las partes como con relación a terceros.

6.- La determinación de la forma de constitución y monto del fondo común operativo, así como la participación que cada parte asumirá en el mismo, incluyéndose la forma de actualización o aumento en su caso.

7.- Las obligaciones y derechos convenidas entre los integrantes.

8.- La participación de cada contratante en la inversión del proyecto consorcial si existiere y la proporción en que cada uno participará de los resultados si se decidiera establecerla.

9.- La proporción en que se responsabilizarán los participantes por las obligaciones que asumieren los representantes en su nombre.

10.- Las formas y ámbitos de adopción de decisiones para el cumplimiento del objeto. Obligatoriamente deberán reunirse para tratar los temas relacionados con el cumplimiento del objeto cuando así lo solicite cualquiera de los participantes por sí o por representante, adoptándose las resoluciones por mayoría absoluta de las partes, salvo que el contrato de constitución dispusiere otra forma de cómputo.

11.- La determinación del número de representantes del Consorcio, nombre, domicilio y demás datos personales, forma de elección y de sustitución, así como sus facultades, poderes y formas de actuación, en caso de que la representación sea plural. En caso de renuncia, incapacidad o revocación de mandato, el nuevo mandatario será designado por unanimidad, salvo disposición en contrario del contrato. Igual mecanismo se requerirá, para autorizar la sustitución de poder.

12.- Las mayorías necesarias para la modificación del contrato constitutivo, para la que se necesitará unanimidad en caso de silencio del contrato.

13.- Las formas y mayorías de tratamiento de separación, exclusión y admisión de nuevos participantes.

Si el contrato guardare silencio se entenderá que la admisión de nuevos miembros requerirá una decisión por unanimidad.

14.- Las sanciones por incumplimientos de los miembros y representantes.

15.- Las causales de revocación o conclusión del contrato y formas de liquidación del consorcio.

16.- Las formas de confección y aprobación de los estados de situación patrimonial, atribución de resultados y rendición de cuentas, reflejando adecuadamente todas las operaciones llevadas a cabo en el ejercicio usando técnicas contables adecuadas.

El contrato establecerá una fecha anual para el tratamiento del estado de situación patrimonial, el que deberá ser tratado por los miembros del Consorcio, debiéndose consignar los movimientos en libros de comercio conformados con la formalidad establecida en las leyes mercantiles, con más libro de actas donde se consignen la totalidad de las reuniones que el Consorcio realice.

17.- La obligación del representante de llevar los libros de comercio y confeccionar los estados de situación patrimonial, proponiendo a los miembros su aprobación en forma anual. Asimismo estará a cargo del representante la obligación de controlar la existencia de las causales de disolución previstas en el artículo 10 precedente, informando fehacientemente a los miembros del Consorcio y tomando las medidas y recaudos que

podieren corresponder. El representante tendrá asimismo la obligación de exteriorizar, en todo acto jurídico que realice en nombre del Consorcio, la expresa indicación de lo que está representando, en los términos establecidos en el inciso 4) precedente; siendo responsable personalmente en caso de omitirlo.

ARTICULO 8º - Los contratos de formación de "Consortios de Cooperación" deberán establecer la inalterabilidad del fondo operativo que en el mismo fijen las partes. Este permanecerá indiviso por todo el término de duración del acuerdo.

ARTICULO 9º - Para el caso que el contrato de constitución no fijare la proporción en que cada participante se hace responsable de las obligaciones asumidas en nombre del Consorcio, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 9) del artículo 7º, se presume la solidaridad entre sus miembros.

ARTICULO 10. - Son causales de disolución del Consorcio, además de aquellas que pudieren haber sido previstas en el contrato de formación:

1.- La realización de su objeto o la imposibilidad de cumplirlo.

2.- La expiración del plazo establecido.

3.- Decisión unánime de sus participantes.

4.- Si el número de participantes llegare a ser inferior a dos.

5.- La disolución, liquidación, concurso preventivo, estado falencial o quiebra de uno de los miembros consorciados, no se extenderá a los demás; como tampoco los efectos de la muerte, incapacidad o estado falencial de un miembro que sea persona física, siguiendo los restantes la actividad del Consorcio, salvo que ello resultare imposible fáctica o jurídicamente.

ARTICULO 11. - Facúltase al Poder Ejecutivo Nacional, a otorgar, de acuerdo a lo establecido en la Ley 24.467, artículo 19, beneficios que tiendan a promover la conformación de consorcios de cooperación especialmente destinados a la exportación, dentro de los créditos que anualmente se establezcan en el Presupuesto General de la Administración Nacional.

Ref. Normativas: Ley 24.467 Art.19

ARTICULO 12. - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FIRMANTES

CAMAÑO-GUINLE-Rollano-Estrada

VIII.- b.- Ley provincial 11459: Normas sobre la instalación de industrias en la Provincia de Buenos Aires.

LA PLATA, 21 de Octubre de 1993

BOLETIN OFICIAL, 10 de Diciembre de 1993

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires Sancionan con fuerza de LEY:

CAPITULO I (artículos 1 al 4)

ARTICULO 1: La presente ley será de aplicación a todas las industrias instaladas, que se instalen, amplíen o modifiquen sus establecimientos o explotaciones dentro de la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 2: A los fines de la presente ley se entenderá por establecimiento industrial a todo aquél donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de que materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.

ARTICULO 3: Todos los establecimiento industriales deberán contar con el pertinente Certificado de Aptitud Ambiental como requisito obligatorio indispensable para que las autoridades municipales puedan conceder, en uso de sus atribuciones legales, las correspondientes habilitaciones industriales.

El Certificado de Aptitud Ambiental será otorgado por la Autoridad de Aplicación, en los casos de establecimientos calificados de tercera categoría según el artículo 15, mientras que para los que sean calificados de primera y segunda categoría será otorgado por el propio Municipio.

ARTICULO 4: Los parques industriales y toda otra forma de agrupación industrial que se constituya en la Provincia, además de las obligaciones que correspondan a cada establecimiento, deberán contar también con el Certificado de aptitud Ambiental expedido en todos los casos por la Autoridad de Aplicación en forma previa a cualquier tipo de habilitación municipal o provincial. Esa Certificación acreditará la aptitud de la zona elegida y la adecuación del tipo de industrias que podrán instalarse en el parque o agrupamiento, según lo establezca la reglamentación; y el peticionante deberá presentar una Evaluación Ambiental en los términos que también se fijarán por vía reglamentaria. La misma obligación rige para la modificación o ampliación de los parques o agrupamientos existentes.

CAPITULO II

TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS (artículos 5 al 14)

ARTICULO 5: La presentación de la solicitud de los Certificados de Aptitud Ambiental deberá ajustarse a los requisitos consignados en la presente y su reglamentación y efectuarse ante el Municipio personalmente o por intermedio de las Asociaciones de Industriales o Cámaras Empresarias del lugar, que tuvieren personería jurídica, las que remitirán toda la documentación a la Municipalidad del partido correspondiente.

Todo proyecto presentado ante una Asociación o Cámara le da a ésta la facultad de realizar el seguimiento del expediente y realizar peticiones de trámite

en representación del peticionante. En caso de ser presentada la solicitud por intermedio de Asociaciones e Industriales o Cámaras Empresarias deberá entenderse que los procedimientos y plazos de la presente ley comenzarán a regir desde la presentación ante el Municipio.

ARTICULO 6: La reglamentación precisará las normas con exigencias y procedimientos de trámite teniendo en cuenta las categorías del artículo 15; fijará también pautas para la ubicación de los establecimientos en dichas categorías en base al nivel de complejidad y a las consecuencias ambientales y sanitarias posibles, y entre las normas de procedimiento establecerá los requisitos de las solicitudes par su rápida ubicación pro categorías y para la recepción completa de la documentación.

El Municipio del lugar de radicación, cuando recibiere una solicitud deberá dar traslado en no más de diez (10) días hábiles a la Autoridad de Aplicación para que proceda a su clasificación. Si a los quince (15) días de presentada la solicitud ésta no hubiese ingresado a la dependencia correspondiente de la Autoridad de Aplicación, el interesado podrá presentar directamente a ésta un duplicado con la documentación que establezca la reglamentación. En todos los casos la Autoridad de Aplicación deberá hacer la clasificación y, si correspondiere trasladar las solicitudes al Municipio en un plazo que no podrá ser mayor a los veinte (20) días. De toda demora, el funcionario responsable deberá informar sobre los motivos al interesado y a sus superiores.

ARTICULO 7: El Certificado de Aptitud Ambiental será expedido por la Autoridad de Aplicación o el Municipio, según corresponda, previa evaluación ambiental y de su impacto en la salud, seguridad y bienes del personal y población circundante. En particular la solicitud deberá acompañar los siguientes requisitos:

a) Memoria descriptiva donde se consignen los datos referidos a la actividad industrial a desarrollar, ingeniería de procesos, materias primas, insumos, productos a elabora, subproductos, residuos, emisiones y efluentes a generar y estimación del personal a emplear.

b) Proyecto de planta industrial con indicación de instalaciones mecánicas, eléctricas y de todo equipo y materiales que pueda afectar la seguridad o salubridad del personal o población, así como también las medidas de seguridad respectivas.

c) Adecuado tratamiento y destino de los residuos sólidos, líquidos, semisólidos y gaseosos, que se generen inevitablemente.

d) Ubicación del establecimiento en zona apta y caracterización del ambiente circundante.

e) Informe de factibilidad de provisión de agua potable, gas y energía eléctrica.

f) Elementos e instalaciones para la seguridad y la preservación de la salud del personal, como así para la prevención de accidentes, según lo establezca la reglamentación en función de la cantidad de personal y el grado de complejidad y peligrosidad de la actividad industrial a desarrollar.

g) Toda otra norma que establezca la reglamentación con el objeto de preservar la seguridad y alud del personal, de la población circundante y el medio ambiente.

ARTICULO 8: Una vez ingresada una solicitud de Certificado de Aptitud Ambiental en dependencias de la Autoridad de Aplicación o en el Municipio en su caso, la decisión definitiva deberá adoptarse en el plazo de noventa (90) días para los establecimientos de tercera categoría. Si al vencimiento de dichos plazos no hubiese

pronunciamiento, el funcionario responsable deberá informar al interesado y a sus superiores jerárquicos sobre los motivos de la demora; y si transcurrieron sesenta (60) días más desde el vencimiento de los plazos establecidos y mediare pedido de pronto despacho sin satisfacer, el Certificado de Aptitud Ambiental se considerará automáticamente concedido cualquiera sea la categoría que corresponda a la solicitud.

ARTICULO 9: En los certificados de Aptitud Ambiental se hará constar:

a) Nombre del Titular.

b) Ubicación del Establecimiento.

c) Rubro de la actividad según el registro respectivo.

ARTICULO 10: Los establecimientos industriales ya instalados que deseen realizar ampliaciones, modificaciones o cambios en sus edificios, ambientes o instalaciones deberán solicitar al correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental en forma previa ala correspondiente habilitación industrial. La solicitud deberá presentarse conforme a las prescripciones de la presente ley y su reglamentación y se presentará ante el Municipio para procederse conforme a lo establecido en la segunda parte del artículo 6, con las condiciones y plazos allí establecidos. Regirán las mismas normas para el tratamiento de la solicitud de certificados que se establecen respecto de las industrial a instalarse, con excepción de los plazos del artículo 8 que para resolver serán de sesenta (60) días para los de tercera categoría y de treinta (30) días para los de primera y segunda categoría, mientras que el plazo complementario de certificación automática se reduce a la mitad.

ARTICULO 11: Una vez obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental, cuya validez será de dos (2) años, podrán iniciarse los trabajos de instalación o modificación del establecimiento, que hayan sido autorizados. Cuando se inicie la actividad productiva o se incorporen a ella las modificaciones o ampliaciones, el titular del establecimiento deberá comunicarlo por medio fehaciente al Municipio y a la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor de quince (15) días.

El Certificado de Aptitud Ambiental perfeccionado con la comunicación del comienzo de la actividad, permite el funcionamiento en regla del establecimiento, pero los funcionarios competentes están obligados a verificar que dicho funcionamiento se ajusta a lo autorizado y a las prescripciones de la presente ley en un plazo razonable que establecerá la reglamentación. Esa obligación regirá sin perjuicio del deber permanente de verificar que no se alteren las condiciones de las autorizaciones concedidas, y que en general se cumplan las prescripciones de la presente ley en todo el territorio provincial.

ARTICULO 12: Las solicitudes que impliquen solamente cambios de titularidad, serán aprobadas sin más trámite que la presentación de la documentación que acredite tal circunstancia. El nuevo titular, a los efectos de esta ley, será considerado sucesor individual de su antecesor en el ejercicio pleno de sus derechos y en el cumplimiento de sus obligaciones.

ARTICULO 13: La autoridad de Aplicación deberá llevar un registro Especial de los Certificados de Aptitud Ambiental.

ARTICULO 14: Los interesados podrán efectuar una consulta previa de factibilidad de radicación industrial ante el Municipio a cuyo

fin deberán cumplimentar con los recaudos que establecerá la reglamentación para tales casos. La respuesta deberá producirse en el término de diez (10) días para los establecimientos de primera y segunda categoría y de veinte (20) días para los de tercera categoría y su validez queda limitada al término de ciento ochenta (180) días corridos, transcurridos los cuales caducará.

CAPITULO III

CLASIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS (artículos 15 al 16)

ARTICULO 15: A los fines previstos en los artículos precedentes y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones que establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías:

- a) Primera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.
- b) Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.
- c) Tercera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

*ARTICULO 16: Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que sean considerados microempresas según lo dispuesto por la ley 11.936 y su Decreto Reglamentario 4582/98, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la presente Ley, estarán exceptuadas de obtener la previa aptitud ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con solo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar el medio ambiente, al personal y a la población.

Ref. Normativas: Ley 11.936 de Buenos Aires

Modificado por: Ley 12.677 de Buenos Aires Art.1
Artículo sustituido (B.O. 29-05-2001)

CAPITULO IV

SANCIONES (artículos 17 al 23)

ARTICULO 17: Todo incumplimiento o transgresión de la presente ley, hará pasible a sus responsables de su aplicación de las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento.
- b) Multas de hasta mil (1.000) sueldos básicos de la categoría inicial para los empleados de la Administración Pública Provincial.

Dicho tope podrá duplicarse, triplicarse, y así sucesivamente para la primera, segunda y sucesivas reincidencias.

c) Clausura.

*ARTICULO 18: El Decreto reglamentario realizará una clasificación de infracciones y fijará pautas para la graduación de las sanciones, en función de la culpa, dolo, tamaño del establecimiento e importancia del daño causado. Para el caso de las microempresas comprendidas en la Ley 11.936 serán sancionadas con el mínimo de la pena correspondiente, cuando la misma constituyere la primera sanción de ese tipo y fuere de carácter pecuniaria.

Ref. Normativas: Ley 11.936 de Buenos Aires

Modificado por: Ley 12.677 de Buenos Aires Art.1

Artículo sustituido (B.O. 29-05-2001)

ARTICULO 19: La sanción de clausura podrá ser total o parcial y temporaria o definitiva y procederá cuando la gravedad de la infracción justifique y sólo en los casos de reincidencia o imposibilidad de adecuación técnica a los requerimientos legales.

ARTICULO 20: La clausura de un establecimiento, procederá en forma temporaria, total o parcialmente, como medida preventiva, cuando el establecimiento no cuente con Certificación de Aptitud Ambiental o cuando la situación sea de tal gravedad que así lo aconseje.

ARTICULO 21: La clausura temporaria, como medida preventiva, podrá ser aplicada por personal municipal o provincial debidamente facultado para ello. Dicha medida podrá ser recurrida por el interesado ante la Autoridad de Aplicación que resolverá en definitiva. Este recurso no tendrá efecto suspensivo.

ARTICULO 22: El juzgamiento de las infracciones estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, pero ésta podrá delegar esa facultad en los Municipios para los casos de su jurisdicción que correspondieren a establecimientos de primera y segunda categoría.

ARTICULO 23: El Certificado de Aptitud Ambiental cuando haya sido concedido por el mero vencimiento de los términos del artículo 8 podrá ser revocado sin más sustanciación, dentro del plazo que fijará la reglamentación por imperio del segundo párrafo del artículo 11, si una inspección arrojará elementos suficientes para la adopción de esa medida a juicio de la Autoridad de Aplicación o del Municipio según la categoría.

CAPITULO V

DE LOS RECURSOS (artículos 24 al 25)

ARTICULO 24: Cuando se apliquen multas como consecuencias de infracciones verificadas por las autoridades comunales, los respectivos Municipios tendrán una participación del cincuenta (50) por ciento de los fondos que se recauden y percibirán el total si aplicaran las sanciones por delegación de la Autoridad de Aplicación.

*ARTICULO 25: Por el concepto de habilitación sanitaria exigida por la presente ley se abonará una tasa especial cuyo monto, en el caso de establecimientos de tercera categoría, será fijada por la Ley Impositiva. Los fondos que ingresen exclusivamente por aplicación de dicha tasa lo harán a una cuenta especial en la jurisdicción de

la Autoridad de Aplicación y serán aplicados al equipamiento de la repartición vinculada con la aplicación de la presente ley. Los fondos que ingresaren en concepto de multa se destinarán a Rentas Generales.

Nota de redacción. Ver: Ley 13.613 de Buenos Aires Art.45 Establece tasa especial en concepto de habilitación.(B.O. 29-12-2006)
Ley 12.576 de Buenos Aires Art.37 Establece la tasa por la expedición del certificado de aptitud ambiental.

CAPITULO VI

AUTORIDAD DE APLICACIÓN (artículos 26 al 27)

ARTICULO 26: La Autoridad de Aplicación de la presente ley en función de los fines y la materia que trata, será determinada por el Poder Ejecutivo. La Autoridad de Aplicación realizará una permanente fiscalización del cumplimiento de la presente ley y coordinará con los Municipios las tareas de contralor, pudiendo delegarlas totalmente dentro de sus jurisdicciones para los casos de primera y segunda categoría.

ARTICULO 27: Los agentes o funcionarios de la Administración Pública Provincial o Municipal que efectúen tareas de contralor tendrán acceso a los establecimientos industriales instalados en la Provincia de Buenos Aires y se encuentran facultados para:

1. Requerir el titular del establecimiento o cualquiera de sus dependientes, la documentación legal referente a la industria, en cuanto hace a la Aptitud Ambiental y habilitación de la misma.
2. Requerir del titular del establecimiento o cualquiera de sus dependientes, la información que considere pertinente en cuanto a su misión específica.
3. Revisar el estado de los edificios, sus instalaciones y maquinarias en lo que hace a seguridad, higiene, tratamiento de efluentes, contaminación del medio ambiente o cualquier otro fin pertinente para el cumplimiento de su función.
4. Requerir el auxilio de la fuerza pública cuando se le impida el acceso o niegue la información correspondiente. Las actas labradas por los inspectores darán fe pública respecto de su contenido, las que llevarán la firma de inspeccionado o la constancia de que se niega a hacerlo.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS (artículos 28 al 34)

ARTICULO 28: Las solicitudes de Certificados de Aptitud Ambiental que estuvieren en trámite serán clasificadas por la Autoridad de Aplicación. Si se encontraren en los Municipios, éstos harán el traslado correspondiente conforme a las prescripciones y plazos del artículo 6, y una vez reasignados los expedientes según su categoría se deberá notificar al interesado para que complete la documentación si fuere necesario. Cuando queda completada la documentación se aplicarán las prescripciones del artículo 8, pero los plazos serán el doble de los allí establecidos. La

reglamentación podrá establecer normas especiales para este artículo que se aplicarán por solo una vez, las que en tal caso regirán por igual para todas las solicitudes en trámite según su categoría.

ARTICULO 29: Todo establecimiento industrial que al entrar en vigencia la reglamentación de la presente ley estuviera funcionando sin las certificaciones y habilitaciones requeridas por la legislación vigente a la fecha de su instalación tendrá un plazo de un (1) año para su presentación espontánea a contar desde que comience a regir el Decreto Reglamentario respectivo. Este plazo podrá tener una prórroga de hasta un (1) año más si el peticionante justifica su necesidad por la índole de los trabajos destinados a poner en regla el establecimiento y la Autoridad de Aplicación lo autoriza.

Mediante dicha presentación podrá acogerse a la presente ley, pero si no la hiciere en tiempo y forma será pasible de la sanción que aplicará la Autoridad de Aplicación o Municipio de delegación de aquélla. La reglamentación precisará las condiciones de representación, de delegación en las autoridades municipales, los procedimientos y la graduación de sanciones.

ARTICULO 30: La Autoridad de Aplicación deberá publicar mensualmente en el boletín Oficial las radicaciones autorizadas y denegadas.

ARTICULO 31: La presente ley entrará en vigencia a los noventa (90) días de su publicación.

ARTICULO 32: La presente ley deberá ser reglamentada por el Poder Ejecutivo en el plazo de noventa (90) días de su publicación.

ARTICULO 33: Derógase el Decreto-Ley 7.229/66 y toda otra norma que se oponga a la presente.

Deroga a: Decreto Ley 7.229/66 de Buenos Aires

ARTICULO 34: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

VIII.- c.- Ley provincial 13580: Consorcios de gestión y desarrollo.

LA PLATA, 8 de Noviembre de 2006

BOLETIN OFICIAL, 13 de Diciembre de 2006

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de Ley:

ARTICULO 1º.- Son Consorcios de gestión y desarrollo los constituidos por varios Municipios entre sí, o entre uno o más Municipios con la Nación, la provincia de Buenos Aires, una o varias personas de existencia ideal de carácter privado o público que se encuentren ubicados dentro del ámbito territorial de la provincia de Buenos Aires, o con personas físicas o entes estatales descentralizados. La constitución y funcionamiento se regirá por las disposiciones de la presente ley, sus estatutos orgánicos, las normas generales y especiales vigentes y las normas que las modifiquen o sustituyan.

Los Consorcios tendrán personería propia y plena capacidad jurídica.

Art. 2º.- Los objetivos de los mismos serán sin perjuicio de los que establezcan sus propios estatutos, los siguientes:

- 1) Propiciar la radicación de pequeñas y medianas empresas, microempresas, pequeñas y medianas unidades productivas e industriales en sus respectivas regiones.
- 2) Propender al logro de una mayor competitividad y a un crecimiento armónico que lleven al equilibrio de las distintas propuestas productivas e industriales regionales que se instalen.
- 3) Facilitar a los productores y demás actores del sistema la información y/o capacitación necesaria para llevar a cabo con éxito los proyectos productivos, posibilitándoles el acceso a mercados internos y externos para la venta de sus productos.
- 4) Fomentar el desarrollo de las distintas explotaciones productivas e industriales, respetando de manera prioritaria el medio ambiente.
- 5) Fomentar y arbitrar los medios que permitan a los productores un fácil acceso a nuevas tecnologías y su uso idóneo para alcanzar los niveles de costos y excelencias que exigen los mercados nacionales e internacionales.
- 6) Propender a una fluida comunicación entre áreas afines de los municipios integrantes, para intercambiar experiencias, información, desarrollar programas comunes, entre otras cuestiones.
- 7) Fomentar la asociación de productores e industriales bajo las formas jurídicas que se consideren convenientes para gestionar y promover la comercialización de productos, bienes y servicios.
- 8) Generar un compromiso solidario entre los integrantes del Consorcio tendiente a producir un crecimiento armónico, que evite la concentración de riqueza y población en algunos distritos en detrimento de otros, sin que esto implique el cercenamiento de las autonomías municipales, ni su derecho a implementar sus propias políticas de desarrollo.
- 9) Impulsar la constitución de un Foro de Concejales en cada consorcio que permita unificar criterios, para una legislación común, en aquellos aspectos que le sea posible de acuerdo a su región.

ARTICULO 3º.- Para cumplir con sus objetivos deberán:

- 1) Conformar un consejo asesor integrado por entidades representativas, relacionadas con el objeto o fines que determine su estatuto.
- 2) Crear un órgano de fiscalización y control que se integre como mínimo por tres miembros representativos de los Municipios que conformen el Consorcio con las siguientes funciones y atribuciones, sin perjuicio de otras que le asignen los Estatutos:

- a) Verificar el estado de libros y demás documentación.
- b) Fiscalizar la organización administrativa y el funcionamiento contable.

ARTICULO 4º.- Para cumplir con sus objetivos podrán:

- 1) Tomar créditos de organismos oficiales o privados, internacionales, nacionales o provinciales.
- 2) Asociarse con la actividad privada.
- 3) Otorgar crédito a personas físicas o de existencia ideal para emprendimientos que tengan directa relación con el objeto del Consorcio, con fines de asistencia, promoción, y fomento. Los estatutos de cada consorcio establecerán las pautas por las cuales el Consejo de Administración evaluará los requisitos, la factibilidad de los proyectos y la solvencia que deberán reunir los destinatarios de los créditos que otorguen.
- 4) Realizar compras en general.

*ARTICULO 5º.- Los consorcios, integrados según lo prescripto en el artículo 1º de la presente, que se asocien con personas físicas o entidades privadas, podrán conformar o designar mandatarias a sociedades anónimas.

Para el caso que conformen sociedades anónimas con personas físicas o entidades privadas, las mismas deberán tener una participación mayoritaria de capital estatal.
Nota de redacción. Ver: Decreto 3.199/06 de Buenos Aires Art.1
Expresiones observadas (B.O. 13-12-2006)

ARTICULO 6º.- Los Consorcios de Gestión y Desarrollo de la provincia de Buenos Aires deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

1) Dictarse sus propios estatutos precisando: que se constituye a los fines de esta ley, su funcionamiento, la participación que corresponda a cada Municipio integrante, el destino de sus bienes en caso de disolución y los derechos y obligaciones de aquellos integrantes del consorcio que se alejen del mismo o que ingresen a un consorcio ya constituido. Dicho Estatuto será puesto a consideración de la Asesoría General de Gobierno.

2) Constituir un Consejo de Administración con funciones de órgano de gobierno y administración del Consorcio de Gestión y Desarrollo. La función de representación del Consorcio podrá atribuirse a uno o más miembros del Consejo de Administración con los alcances y modalidades que establezcan los respectivos estatutos.

El municipio expresará su decisión de integrar un Consorcio de Gestión y Desarrollo o de apartarse de uno que ya integre mediante ordenanza.

ARTICULO 7º.- La Autoridad de Aplicación deberá:

1) Recibir los estatutos enviados por los Consorcios de Desarrollo Regional que se constituyan.

2) Crear un registro de inscripción de los Consorcios que se constituyan.

3) Incentivar la creación de Consorcios de Desarrollo Regional.

4) Analizar las políticas a implementar.

5) Nota de redacción: inciso observado por decreto de promulgación.

6) Proveerles y articularles asistencia técnica y asesoramiento.

7) Propiciar un registro de comercios e industrias que permita confeccionar un registro de oferentes y proveedores de los distintos Consorcios.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.199/06 de Buenos Aires Art.2

Inciso 5) (B.O. 13-12-2006)

*ARTICULO 8º.- Nota de redacción: artículo observado por decreto de promulgación.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.199/06 de Buenos Aires Art.2

Artículo observado (B.O. 13-12-2006)

*ARTICULO 9º.- La inscripción a que se refiere el del artículo 7º no exime a los Consorcios de las inscripciones en otros registros que exija la normativa vigente atendiendo al objeto asociativo y a la actividad que estos desplieguen.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.199/06 de Buenos Aires Art.3

Expresiones observadas (B.O. 13-12-2006)

ARTICULO 10.- La provincia de Buenos Aires podrá disponer de una partida presupuestaria destinada a los Consorcios de Gestión y Desarrollo.

ARTICULO 11.- Los fondos destinados a programas desarrollo productivo y creación de empleo, otorgados por la Provincia, la Nación u otros organismos nacionales o internacionales, podrán ser canalizados por los Consorcios de Gestión y Desarrollo

según las prioridades que establezca el órgano rector del consorcio según lo dispongan sus respectivos estatutos.

ARTICULO 12.- Derógase el artículo 43 del Decreto Ley 6769/58, Ley Orgánica de las Municipalidades.

Deroga a: Decreto Ley 6.769/58 de Buenos Aires Art.43

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 13.- Los Consorcios de Gestión y Desarrollo que a la entrada en vigencia de la presente ley ya funcionen en la Provincia de Buenos Aires, tengan sus estatutos y cuyo objeto coincida esencialmente con los previstos en el artículo 1º, podrán inscribirse en el Registro a que se refiere el artículo 7 gozando de los beneficios de la presente ley debiendo adecuar sus estatutos en un plazo de ciento ochenta (180) días. La Autoridad de Aplicación determinará en cada caso que Consorcios de los ya existentes reúnen las condiciones que establece el párrafo anterior.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.199/06 de Buenos Aires Art.2

Expresiones observadas (B.O. 13-12-2006)

ARTICULO 14- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FIRMANTES

Passaglia-Giannettasio-Chaves-Rodríguez

VIII.- d.- Ley provincial 13656: promoción de la economía provincial.

LA PLATA, 14 de Marzo de 2007

BOLETIN OFICIAL, 26 de Abril de 2007

Reglamentado por: Decreto 523/08 de Buenos Aires (B.O. 29-04-2008)

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de BUENOS AIRES sancionan con fuerza de Ley:

ARTICULO 1º: La presente Ley tiene como finalidad: a) Favorecer el desarrollo integral y armónico de la economía provincial; b) Promover: - El desarrollo industrial de la Provincia a fin de consolidar su progreso económico con el objetivo de alcanzar el pleno empleo; - La radicación industrial priorizando la descentralización económica con miras a afianzar núcleos de población y lograr un desarrollo geográfico equilibrado; - La localización de industrias en los Agrupamientos Industriales aprobados por el Poder Ejecutivo Provincial. - La radicación de empresas que brinden servicios a la industria y resulten de importancia relevante para su desarrollo. c) Estimular: - La formación de sistemas productivos regionales, constituidos por agrupaciones de empresas altamente especializadas, que tengan: proximidad geográfica, problemáticas productivas similares o complementarias y que se asocien para lograr ventajas competitivas. - El mejoramiento de la capacitación de la mano de obra con el objetivo de elevar la competitividad de la industria provincial. - La vinculación de la industria con el sistema provincial de innovación tecnológica. d) Ayudar a la preservación del medio ambiente y al uso racional de los recursos naturales; e) Apoyar el desarrollo e incorporación de tecnología en la industria con el objetivo de modernizar y tornar

altamente competitivo al sistema productivo provincial; f) Propender: - Al desarrollo del tejido productivo provincial mediante el incentivo a las pequeñas y medianas industrias a través de la facilitación del acceso a los beneficios de la presente ley con requerimientos procesales adecuados a las condiciones de las mismas. - Al desarrollo de la industria provincial en consonancia con el interés general de la Nación. g) Mejorar la competitividad de la industria provincial mediante la incorporación de tecnología y la adopción de modernos métodos de gestión.

BENEFICIOS Y FRANQUICIAS

ARTICULO 2º: Las empresas comprendidas por los alcances de la presente Ley podrán gozar de los siguientes beneficios y franquicias: a) Acceso a inmuebles de dominio privado del Estado en condiciones preferenciales; b) Exención de impuestos provinciales; c) Accesos a financiamiento con condiciones preferenciales; d) Preferencia en las licitaciones del Estado Provincial en caso de que exista una diferencia igual o menor del 5% en las condiciones y precios con otras empresas no comprendidas en la presente ley. Dicho porcentaje se ampliará hasta el 10% para las empresas con certificación de calidad de reconocimiento internacional; e) Los beneficios sobre tasas y derechos municipales que cada comuna establezca en adhesión a la presente ley. f) Acceso a los beneficios del Fondo de Garantías Buenos Aires. g) Participación en los sistemas provinciales de desarrollo de proveedores y de promoción de la oferta y subcontratación interindustrial e intraindustrial. h) Apoyo en la obtención de las certificaciones de calidad, que sean definidas por la Autoridad de Aplicación. i) Descuentos en las prestaciones de servicio de: energía eléctrica, gas, agua y comunicaciones de acuerdo a los convenios que establezcan los Municipios adherentes a la presente Ley y la Provincia con las empresas prestatarias. j) Asistencia gubernamental en la gestión de los recursos humanos.

ACCESO A INMUEBLES DEL ESTADO (artículos 3 al 6)

ARTICULO 3º: El acceso a inmuebles de dominio privado del Estado podrá ser acordado a las empresas que se acojan al régimen de esta Ley. La superficie de tales inmuebles será la necesaria y suficiente para el funcionamiento racional de las Plantas Industriales, pudiéndose prever reservas para futuras expansiones. Deberá preservar los derechos de la Provincia para el caso de no cumplirse el objeto o acordarse otro destino a los inmuebles. En el caso de venta o concesión de uso, el Ministerio de Economía celebrará los contratos respectivos previa tasación de acuerdo lo que regula el Decreto-Ley 9.533/80.

Ref. Normativas: Decreto Ley 9.533/80 de Buenos Aires

ARTICULO 4º: Se autoriza al Poder Ejecutivo a firmar convenios con los Municipios que adhieran al presente régimen a fin de poner a disposición inmuebles para su afectación al uso industrial, que sea para la construcción, refuncionalización de predios industriales sin destino específico, de Parques Industriales o sectores Industriales Planificados o localizaciones industriales.

ARTICULO 5º: Las empresas y/o actividades de las mismas alcanzadas por los beneficios de la presente Ley podrán recibir en comodato y/o concesión de uso con opción a compra, por un máximo de diez (10) años, los predios de propiedad del Estado Provincial donde instalen su planta industrial. El Ministerio de Economía conjuntamente con la Autoridad de Aplicación de la Presente Ley reglamentarán los alcances del presente beneficio.

ARTICULO 6º: Los cargos, plazos e intereses que se fijen en las operaciones de venta, concesión y concesión con opción a compra, previstas en los artículos 3º y 5º serán establecidos de manera conjunta entre la Autoridad de Aplicación del Presente régimen y el Ministerio de Economía a los fines de salvaguardar el interés público.

EXENCIONES IMPOSITIVAS (artículos 7 al 9)

ARTICULO 7º: Las empresas beneficiadas podrán gozar de una exención total de hasta diez (10) años según el Plan de Desarrollo Industrial de los Impuestos: Inmobiliario, sobre los ingresos brutos (o el que en el futuro lo sustituya), sellos, automotores, sobre los consumos energéticos, y otros servicios públicos, de acuerdo a lo que determine la reglamentación.

ARTICULO 8º: Las exenciones impositivas provinciales alcanzan a: A) La exención para el impuesto sobre los ingresos brutos se determinará en cada caso de la siguiente manera: 1) Planta nueva: 100 % de la facturación originada en las actividades promocionadas. 2) Ampliación: el porcentaje resultante del aumento de la capacidad teórica sobre la capacidad teórica de producción total incrementada, medida en términos de facturación y de acuerdo a lo que determine la Reglamentación. El mencionado porcentaje será: $\text{Incremento de capacidad teórica} = \frac{\text{Porcentaje aplicable}}{\text{Capacidad teórica total con Ampliación}}$ sobre facturación real Capacidad teórica total con Ampliación 3) Incorporación de un nuevo proceso productivo: Porcentaje resultante de la relación entre el aumento de la inversión sobre la inversión total incrementada. El mencionado porcentaje será: $\text{Incremento de inversión} = \frac{\text{Porcentaje aplicable}}{\text{Inversión total con Incremento}}$ Esta exención alcanzará también al Impuesto sobre los Ingresos Brutos incluido en la facturación de los servicios de energía eléctrica, comunicaciones, gas y agua en lo que hace exclusivamente a la planta industrial promocionada. B) La exención del Impuesto Inmobiliario, cuando se trate de: 1) Una planta nueva, será del 100 % de las partidas inmobiliarias para los inmuebles afectados a las actividades promovidas. 2) La ampliación de una planta existente, será del porcentaje correspondiente a los inmuebles incorporados de acuerdo al proyecto aprobado. 3) La incorporación de un nuevo proceso productivo, será del porcentaje del total correspondiente a los inmuebles incorporados de acuerdo al proyecto aprobado. Para la determinación del porcentaje mencionado ut supra la Autoridad de Aplicación podrá requerir certificados extendidos por profesionales inscriptos en los Colegios y/o Consejos Profesionales que determine. C) La exención del Impuesto de Sellos alcanzará: 1) En el período de construcción o montaje de las instalaciones industriales alcanzadas por las exenciones impositivas mencionadas en el artículo 8º, a los contratos de: a) Locación de obras o servicios b) Suministro de energía eléctrica y de gas c) Seguros que cubran riesgos relacionados con la construcción o montaje de instalaciones industriales. La exención alcanzará a ambas partes contratantes. 2) A los contratos relacionados con la adquisición de materias primas e insumos, incluyendo los servicios públicos, vinculados a la actividad promovida, por todo el período de la promoción otorgada. Dicha exención alcanzará a la lateralidad del industrial promovido, debiendo la otra parte contratante abonar su impuesto. D) Las micro, pequeñas y medianas empresas industriales podrán beneficiarse con la exención del Impuesto sobre los Automotores según el siguiente detalle: 1) En planta nueva será del cien por cien (100 %), hasta cinco (5) unidades que se destinen a las actividades promovidas. Los mismos deberán ser vehículos utilitarios y/o camiones. 2) En la ampliación de una planta existente o en la incorporación de un nuevo proceso productivo, será el porcentaje determinado en los puntos A 2 y A 3 del artículo 8º hasta cinco (5)

unidades, que se destinen a las actividades promovidas. Los mismos deberán ser vehículos utilitarios y/o camiones.

ARTICULO 9º: La exención regirá a partir del primer día del mes siguiente al del acto administrativo que lo declare incluido con carácter provisorio o definitivo, según corresponda en el Régimen de Promoción Industrial. En caso que la puesta en marcha a escala industrial ocurra con posterioridad al decreto de otorgamiento, el beneficio comenzará a tener vigencia a partir del primer día del mes siguiente al de su puesta en marcha.

CREDITOS, GARANTIAS Y AVALES

ARTICULO 10: El Poder Ejecutivo podrá otorgar o promover el otorgamiento de financiamiento destinado a la construcción y/o equipamiento de las plantas industriales con sumas provenientes del Fondo Permanente de Promoción Industrial. En el caso de créditos de otorgamiento directo, tal financiamiento deberá estar respaldado mediante la constitución de garantías a favor del Estado Provincial.

ASISTENCIA EN LA GESTION DE RECURSOS HUMANOS (artículos 11 al 12)

ARTICULO 11: La Autoridad de Aplicación podrá asistir, mediante recursos provenientes del Fondo Permanente de Promoción Industrial, a las empresas que se acojan al régimen de esta Ley en la gestión de sus recursos humanos, en conceptos tales como selección de personal, certificación de competencias y capacitación.

ARTICULO 12: A fin de poder brindar asistencia, las empresas beneficiarias del presente régimen de promoción serán consideradas sujetos de beneficios por parte de todas aquellas acciones desarrolladas por el Poder Ejecutivo, en el ámbito de la capacitación de mano de obra, promoción del empleo, diseño de currícula, etc. a través del Ministerio de Trabajo y de la Dirección General de Escuelas. Asimismo los Municipios adherentes a la presente Ley deberán instrumentar las acciones pertinentes en correspondencia con los objetivos del presente artículo.

REQUISITOS GENERALES

ARTICULO 13: Para acogerse a los beneficios que acuerda la presente Ley; los proyectos de inversión presentados por las empresas deberán dar cumplimiento a los siguientes requisitos legales: a) Ser propiedad de personas físicas o jurídicas domiciliadas en el país. En este último caso las mismas deberán haber sido constituidas en la República Argentina conforme a sus leyes. b) Realizar actividades consideradas prioritarias por el Plan de Desarrollo Industrial vigente; excepción hecha de las micro y pequeñas empresas para las cuales todas las actividades de transformación física, química o físico-químicas realizadas dentro de su establecimiento están alcanzadas por los beneficios de la presente Ley. c) Que se trate de una planta nueva; o de la ampliación de una ya existente donde el incremento de la capacidad teórica de producción necesaria para ser sujeto de los beneficios deberá ser como mínimo del cincuenta (50) por ciento. En el caso de las incorporaciones de un nuevo proceso productivo la nueva inversión deberá ser superior al treinta (30) por ciento del valor del activo fijo existente según libros a moneda constante o valor de mercado, de los dos el mayor. No serán consideradas como ampliaciones la adquisición de explotaciones ya establecidas o partes sociales; d) Que se trate de un traslado de una planta ya existente a un Parque Industrial, Sector Industrial Planificado o refuncionalización de industrias vacantes aprobados por la Provincia, ya sean de propiedad estatal, privada o mixta. e) Que no tengan pendiente ninguna situación irregular en sus obligaciones fiscales,

sociales u otras de carácter administrativo en oportunidad de acordarse los beneficios en forma definitiva; f) Llevar registraciones adecuadas a las disposiciones del Código de Comercio y las Leyes Laborales; g) Que las solicitudes de acogimiento se ajusten a los requisitos que determine la Autoridad de Aplicación; h) Cuando el Poder Ejecutivo otorgue el beneficio con carácter provisorio, la firma deberá constituir garantías en condiciones y montos establecidos por la Autoridad de Aplicación. i) La Autoridad de Aplicación caracterizará las MiPyMEs siguiendo los criterios que se establezcan en el decreto reglamentario. j) Para acceder a la asistencia en la gestión de los recursos humanos, los proyectos deberán tomar un compromiso de incremento en la dotación de mano de obra.

FONDO PERMANENTE DE PROMOCION INDUSTRIAL

ARTICULO 14: El Fondo Permanente de Promoción Industrial se integrará con los siguientes recursos: a) El monto que establezca el Presupuesto Anual como contribución de Rentas Generales; b) Créditos otorgados por entidades del país o del extranjero con destino a inversiones relacionadas con la promoción industrial; c) Asignaciones presupuestarias o extrapresupuestarias. d) Los reintegros de créditos imputables a este Fondo, así como los intereses que devenguen los mismos; e) Las sumas originadas por las multas impuestas en el artículo 29. f) Ingresos por legados o donaciones. Queda expresamente establecido que los recursos del Fondo Permanente de Promoción Industrial se destinarán al cumplimiento específico de las finalidades, que fija esta Ley, ya sea mediante el otorgamiento de créditos o el subsidio de tasas para líneas de créditos especiales implementadas por Entidades Bancarias. Los saldos existentes al cierre de cada Ejercicio, pasarán a engrosar los recursos correspondientes al ejercicio siguiente.

ENTIDADES FINANCIERAS

ARTICULO 15: El Poder Ejecutivo podrá convenir con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, como agente financiero, la administración del sistema crediticio establecido por esta Ley. Asimismo, podrá realizar acuerdos con otras entidades financieras para otorgar subsidio de tasas sobre líneas de crédito especiales.

AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

ARTICULO 16: Gozarán de los beneficios de la presente Ley la construcción privada o mixta de Agrupamientos Industriales. Los Sectores Industriales Planificados y Agrupamientos Industriales originados en refuncionalización de plantas industriales en desuso dispondrán de los beneficios por un período máximo de tres (3) años, mientras que para las restantes categorías de Agrupamientos Industriales será de hasta seis (6) años. A los fines de la aplicación de la presente Ley, se tomará para la definición de Agrupamientos Industriales la clasificación establecida en la Ley que rige al momento de la presentación de la solicitud de beneficios.

MECANISMO DE APLICACION (artículos 17 al 20)

ARTICULO 17: Las personas físicas o jurídicas que quieran acogerse a los beneficios de la presente Ley, deberán cumplimentar junto a la solicitud correspondiente: a) La documentación que exija la reglamentación y b) La garantía pertinente para los casos de beneficios promocionales con carácter provisorio.

ARTICULO 18: La Autoridad de Aplicación analizará y evaluará la información presentada y se expedirá respecto al cumplimiento de los extremos de la Ley para

el otorgamiento de los beneficios en un plazo no mayor a los noventa (90) días corridos, el que podrá prorrogarse por treinta (30) días corridos por razones fundadas.

ARTICULO 19: En aquellos casos en que faltare información no sustancial para el otorgamiento de los beneficios, la Autoridad de Aplicación podrá recomendar el otorgamiento de los mismos de manera provisoria y sujeto a la constitución de garantías por parte de la empresa de acuerdo a las condiciones que se establezcan. En este caso, se otorgará a la beneficiaria para complementar la entrega de la totalidad de la documentación un plazo no mayor a un año.

ARTICULO 20: Una vez completada la totalidad de los requisitos, la Autoridad de Aplicación emitirá una Resolución recomendando el otorgamiento de los beneficios de promoción industrial de manera definitiva. En aquellos casos en que no fuere posible cumplimentar los extremos de la ley, se dará por cumplido el trámite y se dará intervención a los organismos competentes para la cancelación de los beneficios provisorios y la ejecución de las garantías.

PLAN DE DESARROLLO INDUSTRIAL (artículos 21 al 27)

ARTICULO 21: El Poder Ejecutivo aprobará, a propuesta de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, un Plan de Desarrollo Industrial que deberá señalar las prioridades provinciales en el orden sectorial y regional ajustándose a lo prescripto en el artículo 1º de esta Ley.

ARTICULO 22: Anualmente, la Autoridad de Aplicación deberá someter a consideración del Poder Ejecutivo las modificaciones que juzgue conveniente introducir al Plan de Desarrollo Industrial existente o en su caso las razones que fundamenten el mantenimiento del mismo. Hasta tanto el Poder Ejecutivo no apruebe las modificaciones anuales propuestas se mantendrá en vigencia el Plan de Desarrollo Industrial correspondiente al período anterior. En todos los casos, las prioridades sectoriales y regionales incorporadas al Plan de Desarrollo Industrial estarán vigentes durante un año calendario como mínimo. De acuerdo a los criterios que la Autoridad de Aplicación determine se establecerá un mecanismo que permita incorporar actividades -Partidos, sujetos a percibir la cantidad máxima de años establecida por la presente Ley, a través de un procedimiento excepcional y en cualquier momento fundamentado en estrictas razones de oportunidad y /o necesidad.

ARTICULO 23: A los efectos de establecer la regionalización, el Plan de Desarrollo Industrial deberá considerar la conformación de la misma sobre la base de los siguientes criterios: GRUPO I) Partidos con Mayor Industrialización: se considerarán aquellos Partidos que concentren una participación superior al dos por ciento (2 %) en el Valor Bruto de Producción Industrial de la Provincia. GRUPO II) Partidos con Desarrollo Industrial Intermedio: se considerarán aquellos partidos que tengan una participación superior al medio punto porcentual (0,5%) e inferior al dos por ciento (2 %) del Valor Bruto de Producción Industrial de la Provincia. GRUPO III) Partidos con Desarrollo Industrial Incipiente: se considerarán aquellos partidos que tengan una participación inferior al medio punto porcentual (0,5 %) en el Valor Bruto de Producción Industrial de la Provincia. A los efectos de lo enunciado anteriormente, se tomarán los datos del último censo económico disponible, elaborado por el INDEC o la Dirección Provincial de Estadística. Así también las Actividades Industriales a priorizar se identificarán a cinco dígitos del Código de Actividades elaborado por el INDEC o en su defecto mediante descripción de similar tenor.

ARTICULO 24: A cada una de las tres agrupaciones conformadas de acuerdo al artículo 23 la Autoridad de Aplicación definirá una cantidad creciente de años básicos comenzando por el Grupo I, no pudiendo superar el Grupo III los siete años básicos.

ARTICULO 25: A la cantidad de años establecida para cada Grupo, el Plan de Desarrollo Industrial podrá definir ciertos criterios de cumplimiento por parte de los proyectos de forma tal que los lapsos máximos establecidos precedentemente puedan ser extendidos hasta un cincuenta por ciento (50 %), no pudiendo superar en ningún caso los diez (10) años.

ARTICULO 26: Para los proyectos definidos en el artículo 13 inciso d), su tratamiento se asimilará al de una planta nueva, limitándose el período de beneficios a un máximo de siete (7) años.

ARTICULO 27: El Plan de Desarrollo Industrial podrá establecer para cada región, sector y orden de prioridad, las condiciones de los préstamos que se otorguen a partir de los recursos definidos en el artículo 14.

SANCIONES

ARTICULO 28: Las empresas beneficiarias de la presente Ley, están obligadas a cumplir los compromisos que sirvieron de base para la concesión de los beneficios. Toda beneficiaria podrá solicitar a la Autoridad de Aplicación, cuando existan razones debidamente justificadas, la modificación de los plazos y compromisos asumidos en ocasión de la solicitud de los beneficios promocionales. La Autoridad de Aplicación deberá evaluar tal solicitud y en caso de que se cumpla con las condiciones antes mencionadas, podrá hacer lugar al pedido de modificación, el que quedará formalizado a través de acto administrativo. El procedimiento para determinar el efectivo incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos y de las disposiciones de la presente Ley será el que determine la reglamentación de la presente. A partir de que se determine el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos y de las disposiciones de la presente Ley, la beneficiaria estará sujeta a las siguientes medidas: a) Pérdida de los beneficios que se le hubieren acordado según lo previsto en la presente Ley; b) Devolución de todos los importes y bienes con los que hubieren resultado beneficiados con más las multas que establece el inciso c) del presente artículo e intereses estipulados en la normativa impositiva vigente en el momento en que se determine el incumplimiento. c) Multa de hasta quinientos (500) sueldos mínimos de la administración pública provincial. La graduación de la multa establecida en el presente inciso se determinará atendiendo a las circunstancias particulares de cada caso y se tendrá en cuenta los hechos sucedidos, la finalidad del infractor, la entidad económica de la infracción, antecedentes y capacidad técnica del infractor. Las pautas mencionadas podrán ser tenidas en cuenta como agravantes o atenuantes de la sanción, por la reglamentación pertinente.

MUNICIPIOS-ADHESION COMUNAL

ARTICULO 29: Las Municipalidades que adhieran por Ordenanza al régimen de la presente Ley, coordinando los beneficios que acuerden con lo establecido en la misma, podrán convenir con la Autoridad de Aplicación un único régimen de otorgamiento, contralor, propaganda y/o difusión de la presente Ley, como así también, un sistema de información del tejido industrial municipal.

AUTORIDAD DE APLICACION (artículos 30 al 33)

ARTICULO 30: La Autoridad de Aplicación de las disposiciones de la presente Ley, será el Ministerio de la Producción, quien podrá delegar las funciones correspondientes en las dependencias especializadas.

ARTICULO 31: La Autoridad de Aplicación deberá conformar un registro industrial en coordinación con los municipios adheridos con el objetivo de relevar información

necesaria para la fijación de las prioridades a ser establecidas en el Plan de Desarrollo Industrial.

ARTICULO 32: La Autoridad de Aplicación deberá difundir los alcances del régimen a través de actividades de promoción y publicidad así como el asesoramiento a municipios, empresas y agrupamientos empresariales. Asimismo deberá ofrecer un servicio específico de Asesoramiento Integral y Tutoría a las empresas que soliciten acogimiento al presente régimen que contemple: a) Asistencia en la preparación y confección de solicitudes de acogimiento a las empresas que lo soliciten. b) Seguimiento e información a las empresas de la evolución de las actuaciones en trámite. El servicio de Asesoramiento Integral y Tutoría deberá mantener independencia funcional del área de evaluación.

ARTICULO 33: Los Ministerios y Organismos de la Administración Pública Provincial, centralizados o descentralizados, al elaborar sus planes de gestión deberán prestar especial atención a los requerimientos de infraestructura derivados de las finalidades y objetivos a que hace referencia el artículo 1º de la presente Ley. Asimismo, atendiendo a los mismos objetivos los Municipios que hayan adherido a la presente Ley deberán recibir un tratamiento equivalente.

ACTIVIDADES DE APOYO A LA INDUSTRIA (artículos 34 al 36)

ARTICULO 34: Las empresas que lleven a cabo actividades de tratamiento de residuos industriales de acuerdo a la Ley 11.720, podrán gozar de idénticos beneficios a los establecidos por la presente Ley, según lo establezca el Poder Ejecutivo.

ARTICULO 35: La instalación de centros de servicios empresariales tales como servicios compartidos, centros de llamada y soporte técnico, gestión administrativa de procesos y relación con los clientes y desarrollo de software, quedarán alcanzados por la presente ley; dándoles un tratamiento similar e igualitario al de planta nueva y de acuerdo a lo que determine la Reglamentación y el Plan de Desarrollo Industrial.

ARTICULO 36: Las empresas cuya actividad no sea encuadrada como industrial y que se radiquen dentro de un Parque Industrial o Sector Industrial Planificado, pero que por su especial relevancia dentro del quehacer industrial, de otras empresas por los beneficios económicos que generen a través de su apoyo, quedarán alcanzadas por la presente Ley, dándole un tratamiento similar e igualitario al de planta nueva y de acuerdo a lo que determine la Reglamentación y el Plan de Desarrollo Industrial. La Autoridad de Aplicación deberá decidir, previa evaluación de las características de la empresa, sobre la procedencia del tratamiento dispuesto en el párrafo anterior.

DISPOSICIONES GENERALES (artículos 37 al 44)

ARTICULO 37: Si una empresa desarrolla actividades promocionadas como así también otras que no lo fueren, el régimen de beneficios solo alcanzará a las primeras. Cuando se trate de ampliación de Plantas Industriales, preexistentes, los beneficios a otorgar corresponderán únicamente a la expansión producida.

ARTICULO 38: Las personas físicas y/o jurídicas que adquieran, por cualquier título una empresa y/o planta industrial, que gocen de los beneficios de esta ley en forma provisoria o definitiva gozarán de los mismos beneficios y obligaciones que su transmitente.

ARTICULO 39: Los adquirientes señalados en el artículo anterior deberán ser continuadores del proyecto aprobado o en trámite, según corresponda, y cumplir con los requisitos generales establecidos en el artículo 13 en las partes pertinentes de la presente Ley.

ARTICULO 40: Las solicitudes actualmente en trámite de acogimiento a otras Leyes de Promoción Industrial, serán consideradas de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de su presentación, a menos que los interesados opten expresamente por acogerse al presente régimen dentro de los noventa (90) días de publicada la Reglamentación respectiva en el Boletín Oficial.

ARTICULO 41: Los beneficios otorgados por anteriores Leyes de Promoción Industrial continuarán subsistiendo para las empresas acogidas a las mismas.

ARTICULO 42: Con la excepción establecida en el artículo anterior, derógase la Ley 10.547 y sus modificatorias.

Deroga a: Ley 10.547 de Buenos Aires

ARTICULO 43: Deróganse los artículos 1º, 2 y 3º de la Ley 12.037.

Deroga a: Ley 12.037 de Buenos Aires Art.1 al 3

ARTICULO 44: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FIRMANTES

Passaglia-Giannettasio-Chaves-Rodríguez

VIII.- e.- Ley provincial 13744: Régimen de creación y funcionamiento de agrupamientos industriales.

LA PLATA, 3 de Octubre de 2007

BOLETIN OFICIAL, 09 de Noviembre de 2007

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de BUENOS AIRES sancionan con fuerza de Ley:

TITULO I **AMBITO DE APLICACION Y OBJETO** **(artículos 1 al 2)**

ARTICULO 1º. Establécese el régimen de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales, aplicable en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires.

*ARTICULO 2º. Entiéndase por Agrupamientos Industriales los predios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades.

Los Agrupamientos Industriales se tipifican en las siguientes categorías, conforme se establece en el Capítulo I del Título III de la presente:

- a) Parque Industrial
- b) Sector Industrial Planificado
- c) Area de Servicios Industriales y Logística:
- d) Incubadoras de Empresas
- e) Unidades Modulares Productivas

*f) Nota de redacción: inciso vetado por dec. de promulgación.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.027/07 de Buenos Aires Art.1 Inciso f) vetado por decreto de promulgación. (B.O. 9-11-2007).

TITULO II
DISPOSICIONES GENERALES
(artículos 3 al 23)

CAPITULO I
CREACION DE UN AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL
(artículos 3 al 9)

ARTICULO 3°. La solicitud de aprobación de un proyecto destinado a la creación, modificación o ampliación de un Agrupamiento Industrial podrá ser realizada, en forma independiente o conjunta por:

- a) Persona Jurídica.
- b) Asociación Gremial Empresaria.
- c) Municipio, Provincia de Buenos Aires y/o Gobierno Nacional.

ARTICULO 4°. El proyecto de Agrupamiento Industrial a ser evaluado por la Autoridad de Aplicación, deberá contener la documentación que certifique la titularidad de las tierras, o encontrarse comprendido en los términos del art. 26 inc. d y los Informes de Factibilidad Municipal. Asimismo, el proyecto deberá contar con información referida a:

- a) Tipo de Agrupamiento y denominación propuesta para el mismo.
- b) Medidas y superficie total del predio.
- c) Aptitud hidráulica del predio.
- d) Planimetría con la subdivisión del predio en parcelas y distribución de acceso y calles internas, en condiciones de presentar ante la Dirección Provincial de Geodesia.
- e) Detalle referido a la provisión actual y proyectada de los servicios (comunicaciones, agua, energía eléctrica, gas, etc.) y sus redes de distribución interna.
- f) Detalle del tratamiento y conducción de efluentes pluviales e industriales a cuerpo receptor.
- g) Requerimientos particulares que establezca la reglamentación de acuerdo al tipo de Agrupamiento.

ARTICULO 5°. Entiéndase por Informe de Factibilidad Municipal, el documento expedido por el Municipio donde se ubicará el proyecto indicando la conveniencia del mismo y su realización de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente Ley.

ARTICULO 6°. Los Agrupamientos Industriales oficiales podrán tener como denominación el nombre del Partido o Localidad en que se sitúen. Ningún Agrupamiento Industrial Privado o Mixto podrá tener como denominación el nombre del Partido o Localidad en que se lo emplace, excepto que coincida con el nombre de la persona jurídica que lo promueve.

ARTICULO 7°. La aprobación del proyecto por parte de la Autoridad de Aplicación, mediante acto administrativo, habilita al solicitante a iniciar las obras especificadas en el mismo.

ARTICULO 8°. Presentado el final de obra y el proyecto de Reglamento de Administración y Funcionamiento, la Autoridad de Aplicación deberá evaluar el mencionado reglamento y la correspondencia entre las obras realizadas y el proyecto aprobado. En caso de que tal evaluación sea satisfactoria, la Autoridad de Aplicación propondrá al Poder Ejecutivo Provincial su reconocimiento mediante acto administrativo.

En el reglamento de Administración y Funcionamiento, previamente aprobado por la Autoridad de Aplicación, se establecerá como mínimo:

- a) Organización y funcionamiento de la Administración.

- b) Proporciones en los gastos comunes del Agrupamiento Industrial que correspondan a cada parcela industrial o unidad funcional.
 - c) Condiciones, derechos y obligaciones referentes al uso de los bienes y servicios de uso común.
 - d) Competencias de la Provincia o Municipalidad cuando fueran promotores del Agrupamiento.
 - e) Condiciones específicas de funcionamiento de acuerdo al tipo de Agrupamiento Industrial.
- ARTICULO 9°. El reconocimiento concedido mediante acto administrativo del Poder Ejecutivo Provincial habilitará al promotor del Agrupamiento a adjudicar parcelas o unidades funcionales dentro de los límites del mismo.

CAPITULO II

ADMINISTRACION

(artículos 10 al 11)

ARTICULO 10. La Administración del Agrupamiento Industrial estará a cargo de un Ente Administrador sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio. Su registro deberá ser realizado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, previa aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación. En los Agrupamientos Industriales Oficiales y Mixtos, el sector público promotor deberá formar parte del Ente. En los Agrupamientos Industriales subdivididos con arreglo a la Ley 13.512, el Reglamento de Copropiedad y Administración será suficiente instrumento para la constitución del Ente, debiendo ajustarse a las condiciones mínimas que establece el artículo 25 y tramitar la aprobación del texto previo a su otorgamiento. El Registro de la Propiedad tomará nota en los asientos dominiales pertinentes de la vigencia y restricciones que el Reglamento establezca y la afectación de cada parcela al Agrupamiento Industrial.

Ref. Normativas: Ley 13.512 de Buenos Aires.

ARTICULO 11. La incorporación de los adquirentes al Ente Administrador se producirá progresivamente a partir de la adjudicación de las parcelas o unidades funcionales.

CAPITULO III

DOMINIO Y TRANSFERENCIAS

(artículos 12 al 20)

ARTICULO 12. El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren un Agrupamiento Industrial se regirá por el Código Civil, sus leyes complementarias, la presente Ley y las reglamentaciones que en consecuencia se dicten.

Ref. Normativas: Código Civil.

ARTICULO 13. Se garantizará el ejercicio pleno del dominio de la parcela industrial o de la unidad funcional aprobada, que forme parte del Agrupamiento Industrial sin establecer otras limitaciones a su titular, que las que surgen de las Leyes nacionales, provinciales y/o normas municipales vigentes y de la presente Ley. El propietario podrá disponer o gravar con derechos reales su inmueble siempre que no afecte, de modo alguno, las partes de uso común y hubiera cumplimentado

con el proyecto de obras sustento de su radicación. Los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan a cada parcela industrial o unidad funcional serán de exclusivo cargo de su propietario.

ARTICULO 14. En los Agrupamientos Industriales Oficiales o Mixtos, el incumplimiento de la ejecución de las obras facultará a reclamar la inmediata restitución de los bienes a su titular por la vía del proceso sumarísimo. En tales supuestos el magistrado interviniente podrá, con carácter de medida cautelar ordenar la restitución anticipada mientras se sustancia el proceso en los casos de abandono, intrusión o si la demora pudiere ocasionar perjuicios.

ARTICULO 15. En todos los casos constituye una obligación inexcusable del titular de dominio el pago de las expensas comunes o extraordinarias que por su parcela o unidad funcional se devenguen. Los arrendatarios deberán declarar expresamente el conocimiento de las normas aplicables al inmueble y su sometimiento a éstas y al Reglamento de Administración pertinente. Esta obligación no libera al propietario del bien quien será solidariamente responsable con su inquilino del cumplimiento.

ARTICULO 16. El diseño de un Agrupamiento Industrial que resulte de la refuncionalización de una planta industrial en desuso podrá mantener la unidad parcelaria de origen o realizar una subdivisión con arreglo a la Ley 13.512. En tal caso la Autoridad de Aplicación determinará las condiciones en referencia a espacios verdes, ancho mínimo de calles y demás aspectos.

Ref. Normativas: Ley 13.512 de Buenos Aires

ARTICULO 17. Los escribanos intervinientes en las transferencias de dominio deberán dejar constancia de las restricciones que la presente Ley, su reglamentación y el reglamento de administración y funcionamiento de cada Agrupamiento Industrial establezca y requerir del administrador previo al acto, un certificado de libre deuda de expensas comunes y extraordinarias.

ARTICULO 18. Exceptúase de la aplicación del Decreto-Ley 9533/80 y modificatoria, a los Agrupamientos Industriales Oficiales o Mixtos que para la ejecución de sus obras opten por concesionarlas.

Las concesiones no podrán extenderse por un plazo mayor a treinta (30) años incluidas sus prórrogas, vencido el cual la propiedad de las obras quedará consolidada en cabeza del concedente, sin derecho a reclamo alguno por parte del concesionario por ninguna causa o concepto vinculado con las mismas. El Poder Ejecutivo Provincial establecerá los requisitos y condiciones que deberán cumplir y los supuestos de extinción, sanciones por incumplimiento o rescisión contractual.

Ref. Normativas: Decreto Ley 9.533/80 de Buenos Aires

ARTICULO 19. Los titulares de dominio de las fracciones de terreno destinadas a calles internas, bienes y servicios de uso común reservadas al cumplimiento de fines oficiales, deberán ceder mediante la planimetría aprobada estos espacios a favor de la Municipalidad o la provincia de Buenos Aires, según corresponda.

ARTICULO 20. Las calles interiores del Agrupamiento Industrial, los bienes de uso común y los reservados por la Provincia o la Municipalidad respectiva para el cumplimiento de sus fines, serán de exclusiva propiedad de la Provincia o Municipalidad según corresponda y su explotación o utilización se llevará a cabo con cargo a los titulares de las parcelas industriales componentes del Agrupamiento Industrial.

CAPITULO IV
SANCIONES
(artículos 21 al 23)

(zonas industriales y/o mixtas), siempre vinculadas a caminos de acceso o rutas.
f) Nota de redacción: vetado por decreto de promulgación. presente ley que no se ajustan a las definiciones de los incisos anteriores.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.027/07 de Buenos Aires Art.1 Inciso f)
vetado por decreto de promulgación. (B.O. 9-11-2007)

CAPITULO II

CLASIFICACION DE AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

(artículos 25 al 27)

ARTICULO 25. Los Agrupamientos Industriales definidos en los incisos a), b), c) y d) del artículo 24 de acuerdo al sector al que pertenecen sus empresas, se clasifican en:

a) Generales: son los destinados al asentamiento de todo tipo de actividades manufactureras y de servicios. En estos supuestos no será necesario adicionarle denominación especial alguna.

b) Sectoriales: son aquellos destinados a radicar empresas que pertenezcan a un mismo rubro de producción industrial o sus afines, el cual será definido en el acto administrativo de aprobación del respectivo Agrupamiento.

c) Científicos y/o Tecnológicos: son aquellos destinados a la radicación de empresas orientadas al desarrollo de tecnología o a la producción de bienes de alto contenido tecnológico que adicionalmente cuenten o se encuentren vinculados con centros y/o laboratorios de investigación, pudiendo prestar servicios directos o remotos a empresas localizadas dentro o fuera del Agrupamiento.

ARTICULO 26. Los Agrupamientos Industriales, en función de quien propicie la iniciativa, se clasifican en:

a) Oficiales: serán los promovidos y gestionados por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires, de las Municipalidades y/o de la Nación.

b) Privados: serán los promovidos y gestionados por iniciativas particulares de personas jurídicas.

c) Mixtos: serán los promovidos y gestionados conjuntamente por organismos oficiales y privados.

d) Mixtos promocionales: serán aquellos en los que el Estado aporta los inmuebles a afectarse, sobre el que se transferirá a título oneroso la titularidad dominial a los particulares, una vez que estos hayan realizado la inversión productiva necesaria para el emprendimiento previa certificación de los organismos de contralor, conforme la reglamentación.

ARTICULO 27. Los Agrupamientos Industriales, según el origen de su emplazamiento, se clasifican en:

a) Originarios.

b) Refuncionalización de plantas industriales en desuso.

c) Proyectos sobre parcelamientos existentes, adaptables al concepto de diseño y constitución de alguno de los tipos de agrupamiento industrial previstos en el artículo 24.

CAPITULO III

PARQUES INDUSTRIALES Y SECTORES INDUSTRIALES PLANIFICADOS

(artículos 28 al 30)

ARTICULO 28. La creación, ampliación o cambio de denominación de acuerdo a lo establecido en los Artículos 24, 25 y 26 de Parques Industriales y Sectores

Industriales Planificados se formalizará mediante Decreto del Poder Ejecutivo Provincial cuando se encuentren reunidos los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Decreto Reglamentario.

*ARTICULO 29. Nota de redacción: artículo vetado por decreto de promulgación.

Nota de redacción. Ver: Decreto 3.027/07 de Buenos Aires Art.2
Artículo vetado (B.O. 9-11-2007)

*ARTICULO 30. Las ampliaciones de Parques Industriales requerirán la expedición de un nuevo certificado de Aptitud Ambiental para el dictado del Decreto, no se requerirá un nuevo certificado de Aptitud Ambiental cuando:

- a) La superficie propuesta y aprobada por la Autoridad de Aplicación de la presente Ley no supere el cincuenta por ciento (50%) de la aprobada originalmente.
- b) Estuviera previsto su concreción en etapas previamente al dictado de la ley 11.459 y modificatoria.

La Autoridad de Aplicación de la Ley 11.459 y modificatoria, no inhibirá el funcionamiento de los Agrupamientos y de las empresas en funcionamiento y con trámite de habilitación durante la etapa de evaluación de los nuevos informes de Aptitud Ambiental.

Ref. Normativas: Ley 11.459 de Buenos Aires Art.3
Con expresiones vetadas por dec. de promulgación. (B.O. 9-11-2007)

CAPITULO IV **AREAS DE SERVICIOS INDUSTRIALES Y LOGISTICA** (artículos 31 al 31)

ARTICULO 31. La aprobación de acuerdo a lo establecido en los Artículos 24, 25 y 26 se realizará mediante Resolución Ministerial cuando se encuentren reunidos los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Decreto Reglamentario.

CAPITULO V **INCUBADORAS DE EMPRESAS** (artículos 32 al 35)

ARTICULO 32. La aprobación de acuerdo a lo establecido en los Artículos 24, 25 y 26 se realizará mediante Resolución Ministerial cuando se encuentren reunidos los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Decreto Reglamentario.

ARTICULO 33. La subdivisión parcelaria del espacio físico destinado a uso común y al privativo de cada empresa se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y de Uso del Suelo vigente o con arreglo a la Ley 13.512 según el caso. La Autoridad de Aplicación podrá establecer excepciones en lo referente a medidas y superficies mínimas o máximas, creando la Incubadora de Empresas cuando lo considere necesario o conveniente de acuerdo a las políticas de desarrollo industrial.

Las Incubadoras de Empresas no requieren para su asentamiento ubicarse en zona industrial exclusiva.

Ref. Normativas: Ley 13.512 de Buenos Aires

ARTICULO 34. El asentamiento de empresas no podrá ser en ningún caso definitivo. Los contratos de locación entre la administración del agrupamiento industrial y la

empresa a radicarse no podrán tener plazos inferiores a tres (3) años de duración, y en todos los casos deberán contar con la facultad para la empresa de rescisión unilateral luego de transcurridos los primeros seis (6) meses. Ningún contrato de locación, incluidas sus prórrogas podrá habilitar a la empresa a permanecer dentro de la incubadora por más de seis (6) años.

En este tipo de emprendimiento no serán admisibles los comodatos y las cláusulas que contraríen lo precedente se considerarán automáticamente reemplazadas por éstas.

ARTICULO 35. En las Incubadoras de empresas públicas o mixtas los contratos de concesión deberán establecer un plazo mínimo de tres (3) años y un máximo de seis (6) años incluidas las prórrogas. Son de aplicación a las Incubadoras de Empresas y a las empresas que en ellas se radiquen, lo previsto en los artículos 25 y 26 de la presente Ley.

CAPITULO VI

UNIDADES MODULARES PRODUCTIVAS

(artículos 36 al 37)

ARTICULO 36. Las Unidades Modulares Productivas podrán ubicarse en áreas rurales o complementarias, circundantes a localidades de baja población y contar con caminos de acceso o rutas.

ARTICULO 37. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley establecerá la infraestructura mínima que deberán tener y aprobará su localización y diseño general con la previa opinión del Municipio respectivo.

CAPITULO VII

ZONAS INDUSTRIALES

(artículos 38 al 39)

ARTICULO 38. Las Zonas Industriales estarán constituidas por las tierras delimitadas por el Municipio de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo vigente. La Autoridad de Aplicación llevará un registro de la zonificación existente, a cuyo fin cada Municipio deberá remitirle dentro de los treinta (30) días, de sancionada la presente Ley, fotocopia autenticada de la Ordenanza respectiva y en idéntico plazo cualquier modificación que en el futuro realice.

ARTICULO 39. Las Zonas Industriales para su subdivisión deberán presentar el proyecto de loteo ante la Dirección de Geodesia, quien se expedirá sobre su factibilidad y previo a la aprobación de la planimetría requerirá de la Autoridad de Aplicación la Disposición que habilite el emprendimiento. Este acto administrativo deberá citarse entre las notas del plano.

TITULO IV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

(artículos 40 al 45)

ARTICULO 40. Ratifícase la existencia en todo el territorio provincial de los siguientes Agrupamientos Industriales:

a) Parques Industriales Oficiales: Azul, Bahía Blanca, Bragado, Carlos Casares, Comirsa (Complejo Industrial Ramallo-San Nicolás), Coronel Suárez, Chivilcoy, General Pueyrredón, Junín, La Plata, Lincoln, Epibam (ex Cantábrica), Olavarría, Pergamino, Tandil, Tres Arroyos.

b) Parques Industriales Privados: Campana S.A. (Campana), C.I.P.O. (Centro de Industriales Parque Oks-Escobar), C.I.R.2 (Centro Industrial Ruta 2-Berazategui), Tortuguitas (Malvinas Argentinas), Lago Verde S.A. (Pilar).

c) Sectores Industriales Planificados Oficiales: Alberti, Adolfo Alsina, Ayacucho, Benito Juárez, Bolívar, Coronel Dorrego, Coronel Pringles, Dolores, General Belgrano, General Paz, General Pinto, General Rodríguez, Hipólito Yrigoyen, Laprida, Mercedes, Monte, Navarro, Necochea, Rauch, Roque Pérez, Saavedra, Saladillo, Suipacha, Trenque Lauquen, Veinticinco de Mayo, Médanos-Villarino, y el Polígono Industrial y Polo Tecnológico y de Servicios de Berisso.

d) Sector Industrial Planificado Mixto: Almirante Brown.

ARTICULO 41. Los Agrupamientos Industriales existentes regirán su funcionamiento por las normas vigentes al momento de su aprobación.

Los Entes Administradores aprobados mediante normas anteriores a la promulgación de la presente, mantendrán su vigencia. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la adecuación de sus reglamentos a la presente Ley cuando lo estime necesario basado en razones de conveniencia.

Aquellos que no cuenten con Reglamento de Administración a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, deberán sujetarse a las normas que esta contiene a tal fin.

ARTICULO 42. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley será designada por el Poder Ejecutivo.

ARTICULO 43. La presente Ley, deberá ser reglamentada dentro de los sesenta (60) días de sancionada.

ARTICULO 44. Derógase el Decreto-Ley 10.119/83.

Deroga a: Ley 10.119 de Buenos Aires

ARTICULO 45. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FIRMANTES

Passaglia-Giannettasio-Chaves-Rodríguez

VIII.- f.- Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante de General Pueyrredón 16.694:

TITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º.- El régimen de dominio y administración de las parcelas industriales del Parque Industrial Municipal creado por Decreto Provincial nº 898/75, estará regido por lo dispuesto en las leyes nacionales y provinciales en la materia, su reglamentación y por la presente ordenanza.

Artículo 2º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a transferir lotes industriales, ubicados en el Parque Industrial Municipal, con destino a la radicación de industrias y para infraestructura de servicios, con las condiciones que se establecen en la presente.

Artículo 3º.- El Departamento Ejecutivo ejercerá la administración de toda operatoria de disposición y recuperación de lotes, como así también la presentación ante el Honorable Concejo Deliberante para dar cumplimiento a lo normado en el artículo 56º de la Ley Orgánica de las Municipalidades, en los casos de las transferencias a título gratuito. Asimismo, determinará el régimen de

concesionamiento de las áreas de servicios comunes y ejercerá el control de la normativa vigente.

Artículo 4°.- Establécense las siguientes misiones y funciones básicas del Parque Industrial, adoptadas según las recomendaciones de la "Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial" (ONUDI) y de la "Asociación Internacional de Parques Científicos y Tecnológicos" (IASP):

a) Fomentar el desarrollo económico nacional, acelerando el desarrollo industrial regional.

b) Promover una más rápida reindustrialización regional y por ende del país.

c) Facilitar la infraestructura y los servicios para la radicación en el Parque de empresas industriales tradicionales y empresas de tecnología avanzada.

d) Aumentar el volumen de empleo local, regional y nacional, duradero y calificado.

e) Lograr una distribución regional más equilibrada del empleo y la producción y, en consecuencia, un crecimiento regional más equilibrado.

f) Promover cambios estructurales en la producción y el empleo, especialmente su diversificación.

g) Ser un instrumento para la creación de nuevas oportunidades de empleo especializado e investigador.

h) Capacitar recursos humanos (mano de obra) a todo nivel y aumentar su productividad.

i) Ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la región.

j) Incrementar en mayor proporción el producto bruto local y regional, teniendo en especial consideración las pautas y recomendaciones establecidas por el MERCOSUR para la región.

k) Atraer inversiones privadas, tanto nacionales como extranjeras.

l) Promover la creación y el desarrollo de micro, pequeñas y medianas industrias nacionales.

m) Mejorar la calidad de los productos y aumentar la productividad y competitividad local y regional.

n) Promover el comercio local y regional, luego el nacional.

o) Generar exportaciones.

p) Sustituir importaciones.

q) Producir elementos que constituyen insumos para diversas industrias localizadas en la región y en el país.

r) Producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial n° 11.459.

s) Promover la cooperación interempresarial.

t) Incrementar la riqueza de la comunidad, promoviendo la cultura de la calidad y de la innovación tecnológica, de la productividad, de la competitividad y de la higiene y seguridad industrial de las empresas e instituciones generadoras del saber, instaladas en el Parque o asociadas a él.

u) Promover la aplicación de nuevas tecnologías (innovadoras) en el sector productor de bienes y de servicios, público y privado.

v) Aportar y promover la transferencia de tecnología, desde las universidades y los centros de investigación, desarrollo e innovación tecnológica (I+D+i), tanto públicos como privados, hacia el sector industrial.

w) Propiciar nuevos mecanismos de vinculación universidad - empresa. Generar flujo de conocimiento y tecnología entre las universidades, las instituciones de I+D+i, las industrias/empresas y los mercados (nacionales e internacionales).

- x) Ofrecer programas de ayuda a la incubación y creación de empresas innovadoras y de rápido crecimiento basadas en el conocimiento.
- y) Potenciar las actividades académicas de todas las universidades que se integren al presente proyecto.
- z) Aportar al desarrollo de una cultura emprendedora, a la creación de empresas "spin-off" universitarias y a la creación de empresas innovadoras de base tecnológica (EIBT).
- aa) Encuadrar sus actividades dentro de lo normado por la "Federación Bonaerense de Parques Científicos y Tecnológicos" (FBPCyT) y por la "Asociación de Incubadoras, Parques y Polos Tecnológicos" (AIPyPT) de la República Argentina.
- bb) Impulsar la integración de un sistema de ciencia, tecnología y empresa, en el marco del "Plan Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva" de la Nación y de los programas específicos de la "Comisión de Investigaciones Científicas" (CIC) de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 5°.- El Departamento Ejecutivo, a través de la Dirección General de la Producción o la dependencia que en el futuro la reemplace, evaluará los proyectos que las empresas presenten, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, a efectos de obtener la adjudicación de terrenos en el Parque Industrial, teniendo en cuenta la posibilidad de:

- 1) Incrementar en mayor proporción el producto bruto regional, teniendo en especial consideración las pautas establecidas en el Mercosur para la región.
- 2) Ocupar mano de obra intensiva, preferentemente de la zona.
- 3) Aplicar tecnologías innovadoras y/o de punta.
- 4) Generar exportaciones.
- 5) Sustituir productos que se importen.
- 6) Producir elementos que constituyen insumos en otras industrias localizadas en la región.
- 7) Producir el menor impacto ambiental conforme a los términos previstos en la Ley Provincial n° 11459.

En general se tendrá en cuenta su adecuación a los planes de desarrollo o promoción industrial formulados por la Provincia de Buenos Aires que se encuentren en vigencia y programas nacionales e internacionales.

Artículo 6°.- Si para un predio de iguales características hubiera más de un adquirente potencial, se dará prioridad a aquel que cumpla más requisitos de los enumerados en el artículo precedente. En caso de que se produjera una evaluación de igual nivel para ambas, resolverá el Departamento Ejecutivo con opinión fundada.

Artículo 7°.- El régimen de propiedad que registrá para el Parque Industrial será el establecido por las normas provinciales aplicable en materia de agrupamientos industriales, debiéndose incluir en los títulos traslativos de dominio u otra forma contractual que se adopte, las cláusulas limitativas al ejercicio del derecho de propiedad que se determinen en la referida norma legal y en la presente ordenanza, con especificación del destino dentro del área del Parque que le fuera asignado e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 8°.- Por lo previsto en los artículos 8°, 9° y 10° de la Ley Provincial n° 10119 y para el cumplimiento de las finalidades de la presente, se constituyen las siguientes categorías para su afectación parcelaria:

- 1) Bienes de dominio privado municipal destinados a reserva para localización de equipamiento comunitario de infraestructura y servicios: Parcela 19 de la Fracción I; Quintas 6 y 8.

- 2) Ratifícase lo establecido por la Ordenanza n° 12727 por la cual se establece la afectación de los lotes 16 y 22 de la Fracción I; lote 5 de la Quinta 1, 3, 5 y 7; lote 24 de la Fracción III.
- 3) Bienes de dominio privado municipal destinados a la forestación preservadora del Parque, la parcela rural 119w. Deberá ser forestada, mantenida y contrarrestar en forma permanente los efectos derivados de la radicación industrial. Autorízase al Ente Municipal de Vialidad, Servicios Urbanos y Gestión Ambiental –EMVISUR y GA– a ocupar la Parcela 119w con el objeto de retirar la tosca allí existente, debiendo dicho Ente proceder al cercado perimetral de la parcela y posterior forestación. La disposición de la tierra negra removida deberá hacerse en los terrenos del Parque Industrial que el Consorcio de Administración determine, pudiendo derivar los excedentes a otros predios municipales.
- 4) Bienes del dominio privado municipal destinados a la enajenación de parcelas para la radicación de industrias exclusivamente. Todas las parcelas no descriptas en los inc. 1) y 2) que no hayan sido enajenadas hasta la fecha de promulgación de la presente.
- 5) Bienes del dominio público municipal; la superficie afectada a la vía de circulación pública.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Funcionamiento del Consorcio de Administración

Artículo 9°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a ejercer la Administración del Parque Industrial, a través de un Consorcio de Administración, creado al efecto por este artículo, conformado por dos representantes cuya designación es atribución del Departamento Ejecutivo y los copropietarios del Parque Industrial. El municipio formará parte del Consejo de Administración, pero no podrá ser designado como Administrador del mismo.

Artículo 10°.- La conformación del Consorcio estará integrada por los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración y un Administrador. Teniendo el Consorcio de Administración las siguientes funciones:

- a) Proponer anualmente planes y acciones tendientes al desarrollo integral y equilibrado del P I M.
- b) Realizar los trabajos necesarios para una adecuada conservación y mejoramiento de la forestación preservadora del Parque Industrial en los términos establecidos en el artículo 8° inciso 3).
- c) Realizar las tareas de mantenimiento y mejoras de las áreas comunes, definidas en el artículo 8° inciso 1).
- d) Explotar y/o dar en concesión, de acuerdo al régimen establecido por la Autoridad de Aplicación, las áreas destinadas a servicios comunes, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 55° de la Ley Orgánica de las Municipalidades y normas complementarias.
- e) Llevar a cabo todas aquellas acciones tendientes a promover las actividades y ventajas industriales del Parque Industrial, como gestionar la radicación de industrias en el lugar.

CAPÍTULO II

Asamblea de Copropietarios

Artículo 11°.- Conforme a lo dispuesto por la presente y las leyes provinciales que rigen en la materia, se constituyen el Consorcio de Copropietarios y Administración

del Parque Industrial, con domicilio legal en el Parque Industrial, integrado por los titulares de dominio de los predios o parcelas integrantes del Parque Industrial lo que se acredita con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros. En caso de transmisión de dominio, los sucesores ocuparán "ipsojure" en el Consorcio, la posición de sus respectivos transmitentes, a partir de la fecha de las adquisiciones, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos siguientes.

Artículo 12°.- Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias que tendrán lugar bajo los mismos principios, orden a convocatoria y constitución.

a) Asamblea General Ordinaria: En estas asambleas serán consideradas la rendición de cuentas e informes que presente el Consejo de Administración relativo al ejercicio vencido. Si fracasara la convocatoria por falta de "Quórum" a la hora señalada se celebrará la asamblea media hora después. Esta reunión tendrá lugar cualquiera sea el número de propietario presentes y/o porcentuales que les corresponda. En este caso, quedará aprobada la rendición de cuentas, sino mediara en su contra la mitad más uno de los votos de los integrantes de los propietarios de las parcelas. En el supuesto que no concurriera ninguno de los propietarios el Consejo de Administración dejará constancia en los libros de actas con transcripción del Orden del Día, en cuyo caso la rendición de cuentas quedará aprobada.

b) Asamblea Extraordinaria: Se celebrará cada vez que el Consejo de Administración lo considere necesario o cuando un grupo de propietarios que represente por lo menos el 25 % de los titulares de las parcelas industriales y lo solicite por escrito al Consejo de Administración.

Artículo 13°.- CITACIÓN Y LUGAR: La citación, con indicación del carácter y asuntos a tratar se remitirá a los propietarios de los predios o sus representantes debidamente designados, con una anticipación no menor de diez (10) días corridos para las asambleas generales ordinarias y no menor de cinco (5) días corridos para las extraordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Consejo de Administración y a la hora que la citación indique.

Todas las notificaciones se efectuarán por cédula en el domicilio legal del propietario de la parcela o de su representante legal debidamente designado. A tal efecto, el domicilio deberá establecerse dentro del Partido de General Pueyrredon.

En la cédula de notificación deberá constar firma, día y hora de la entrega. Si el interesado se negara, o no pudiese firmar, se dejará constancia.

Cuando no se encontrase al propietario o su representante debidamente designado, se entregará la cédula a otra persona de la casa, departamento u oficina, o al encargado del edificio y procederá en la forma dispuesta en el párrafo anterior. Si no pudiera entregarla la fijará en la puerta de acceso correspondiente a esos lugares, con la presencia de dos (2) testigos dejándose constancia de ello.

Se colocarán además carteles indicadores en dependencias del Parque Industrial.

Artículo 14°.- FUNCIONAMIENTO: La sesión de la Asamblea esta regida por las presentes reglas:

a) Presidencia: Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o será elegido en la Asamblea, debiendo en el acto de su Constitución, procederse a la designación de dos propietarios para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente. El Presidente tendrá voz y voto y en caso de empate doble voto.

b) Reglas para deliberar: Las reglas para las deliberaciones las fijara la Asamblea.

c) El quórum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de un número de titulares de las parcelas industriales cuyos votos representen

más del 50% exceptúa el supuesto contemplado en la reunión por falta de quórum.

Artículo 15°.- Los cómputos de votos serán tomados de la siguiente manera:

- 1) Por unanimidad: Se requiere el voto de todos los titulares de las parcelas industriales para resolver el destino natural del Parque Industrial, en sus partes propias.
- 2) Mayoría de dos tercios: Se requiere los 2/3 de los miembros presentes para resolver la realización de innovaciones, mejoras y / u obras nuevas que afecten a las partes de uso común del Parque Industrial.
- 3) Simple Mayoría: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes para cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día.

Artículo 16°.- ASISTENCIA:

- 1) Representación: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma, certificada por escribano público, Registro Público de Comercio o banco.
- 2) Ausentes: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los propietarios que no hubieran concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.

CAPÍTULO III **Consejo de Administración**

Artículo 17°.- El Consejo de Administración se constituirá de la siguiente manera:

- 1) El Consejo de Administración estará integrado por un miembro designado por el Departamento Ejecutivo Municipal y diez (10) representantes de los Propietarios radicados en el Parque Industrial, ocho (8) de los cuáles revestirán el carácter de titulares y los otros dos (2) actuarán como suplentes en caso de ausencias o impedimentos de los titulares, los que en ningún caso percibirán remuneración por la gestión.
- 2) Los Consejeros Propietarios serán designados y/o removidos por la Asamblea de Propietarios, por mayoría porcentual. Su designación deberá recaer en diez (10) de los propietarios o sus representantes legales. Los miembros del Consejo de Administración serán reelegibles indefinidamente. En el supuesto de renuncia, muerte o incapacidad, deberá convocarse a la Asamblea de Propietarios para cubrir la o las vacantes.

Artículo 18°.- En la primera reunión que celebre el Consejo de Administración, elegirá de entre sus miembros, Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero y Protesorero.

Artículo 19°.- Los miembros del Consejo de Administración durarán dos (2) años en sus funciones, debiendo renovarse en mitades anualmente. En la primera elección referida a lo dispuesto en el artículo 18°, la mitad de los elegidos durarán un (1) año, lo que se determinará por sorteo.

Artículo 20°.- Son deberes del Consejo de Administración:

- 1) Proponer al Administrador, renovarlo y sancionarlo.
- 2) Contratar y despedir al personal del Parque Industrial cuando existan razones fundadas.
- 3) Proponer a la Asamblea de Copropietarios del Parque Industrial la retribución del Administrador y del personal del Parque Industrial.
- 4) Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios y ocupantes de los predios.
- 5) Convocar a las Asambleas, suscribiendo las convocatorias con firma del Presidente y Secretario o sus reemplazantes legales.

6) Redactar el Orden del Día de las Asambleas.

7) Rendir cuenta del ejercicio financiero y gestión en forma trimestral, a la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 21°.- El Consejo de Administración fijará sus días y lugares de reunión, debiendo decidir el Presidente en caso de empate. A las mismas podrán concurrir los propietarios de las parcelas sin voz ni voto.

Artículo 22°.- Son derechos y obligaciones del Consejo de Administración:

1) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento del Parque Industrial.

2) Pagar con los fondos comunes las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del Parque Industrial y sus servicios así como los necesarios a fin de mantener en buen estado de uso y condiciones de seguridad, comodidad y decoro las instalaciones comunes del Parque Industrial.

3) Recaudar las cuotas fijadas por la asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes y extraordinarias.

4) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes de uso común y de servicio del Parque Industrial, a cuyo fin podrá hacer uso del Fondo de Reserva que establece el artículo 26° de la presente .

5) Llevar un libro de Administración y otro de Actas, ambos rubricados ante la Dirección de Personas Jurídicas de la Pcia. de Buenos Aires, en los mismos quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos comunes y extraordinarios, y las Actas y Resoluciones de las Asambleas de Copropietarios, respectivamente.

6) Llevar un Registro de Propietarios e Inquilinos, consignando sus nombres y apellidos, razón social y domicilios legales, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjere.

7) Remitir a los titulares de las parcelas con diez (10) días de anticipación al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria la Rendición de Cuentas del ejercicio vencido siempre que no hubiera sido del conocimiento de los propietarios con anterioridad.

8) Certificar las deudas por aportes para gastos comunes.

9) Llevar la Contabilidad de la Administración.

10) Representar al Parque Industrial directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, judiciales, municipales, provinciales y nacionales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Parque Industrial.

11) Verificar las infracciones al Reglamento del Parque Industrial, procediendo conforme a sus propias atribuciones.

12) Vigilar el estricto cumplimiento por parte del personal, de las normas que se le impartan, las que se consignarán en un Libro Especial destinado a ese efecto, que se hallará en la sede de la Administración.

13) Atender los reclamos de los propietarios las que se harán constar en un Libro Especial a tal efecto.

14) Efectuar citaciones para las Asambleas sean ellas Ordinarias o Extraordinarias, de manera fehaciente.

Artículo 23°.- El Presidente, el Secretario y el Tesorero, indistintamente dos cualesquiera de ellos, actuarán como representantes legales del Parque Industrial, quedando expresamente facultados para actuar por si o por apoderados, en representación del Consorcio de Administración previa resolución del Consejo de Administración que otorgue mandato expreso, en todos los asuntos judiciales y/ o administrativos que tenga pendiente o que se susciten en adelante en cualquier fuero o jurisdicción, trátase de Tribunales del Trabajo, Municipales de Faltas y de Policía Administrativa y Comisiones de Conciliación, a cuyos efectos se lo faculta

para presentarse ante las autoridades judiciales que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo medio probatorio, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir, de estos y otros derechos, comprometer en árbitros, arbitradores, prestar juramento, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y de fiadores, embargos preventivos y ejecutivos, inhibiciones y su levantamiento, cotejos de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar nombramiento de síndico en los juicios que sea parte y representarlo en tal carácter conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las Actas de Asambleas cuando así correspondiera por disposición de la ley o por decisión de los propietarios de las parcelas, iniciar acciones correccionales y criminales contra terceros, solicitar reparaciones de daños y perjuicios, careos retractaciones y declaraciones indagatorias, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, interponer recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimiento.

CAPÍTULO IV

Administrador

Artículo 24°.- El Administrador es designado y removido por el Consejo de Administración, y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad. En el supuesto de renuncia, la entrega de la administración se formalizará mediante un preaviso de dos (2) días. En caso de renuncia o remoción, el administrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del: Libro de Administración, plano y demás documentación que haga al Parque Industrial.

Le compete al Administrador apoyar y llevar a cabo todas aquellas acciones y gestiones, conforme a las instrucciones recibidas del Consejo de Administración.

CAPÍTULO V

Ejercicio Financiero

Artículo 25°.- Cada ejercicio financiero durará un año comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre.

Artículo 26°.- FONDO DE RESERVA: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales e imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de una contribución ajena a la ordinaria. Sobre el particular, resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria, debiendo expedirse acerca del monto de dicho fondo y de su forma de pago. El fondo de reserva quedará depositado en el Consejo de Administración, quién podrá hacer uso del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 22° y/o para compensar las deudas comunes con la previa autorización del Consejo de Administración, debiendo rendir cuentas en las oportunidades de celebrarse las Asambleas Generales Ordinarias.

TÍTULO III

Condiciones de transferencia

Artículo 27°.- Las condiciones de transferencia, plazos e intereses y otras normas relativas a las parcelas del Parque Industrial se fijarán sobre las siguientes bases.

Artículo 28°.- Transferencia a título gratuito: El Departamento Ejecutivo transferirá a título gratuito la simple tenencia del lote, con cargo de ejecución del proyecto aprobado, cuando a su criterio, la radicación cumpla con algunos de los siguientes ítems:

- 1) Que sea declarada de interés económico por la Dirección General de la Producción.
- 2) Ocupe una cantidad mínima de trabajadores, durante el tiempo y condiciones que determine el Poder Ejecutivo.
- 3) Utilice insumos generados por otros sectores productivos de la zona.
- 4) Incorpore tecnologías de punta innovadoras o consideradas estratégicas por su impacto en el medio económico - regional.

La transferencia, será autorizada mediante una Ordenanza dictada por el Honorable Concejo Deliberante.

Este tipo de transferencia se efectivizará respetando las disposiciones del artículo 56° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Artículo 29°.- Transferencia a título oneroso:

- 1) El precio de venta de los lotes se determinará por el que resulte menor al momento de la presentación del pedido, entre la tasación efectuada por el organismo municipal que el Departamento Ejecutivo determine y la valuación fiscal.
- 2) La forma de pago podrá ser una de las siguientes, a convenir entre las partes contratantes:
 - a) Al contado: se abonará al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión. Bajo esta modalidad de pago podrá abonarse también, como mínimo el veinte por ciento (20%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión del inmueble y el saldo a noventa (90) días corridos, el cual generará un interés igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a 30 días.
 - b) A plazos: veinticinco por ciento (25%) pagadero al momento de la firma del boleto de compraventa y toma de posesión y el saldo en cinco (5) cuotas anuales iguales y consecutivas. Las cuotas generarán un interés igual al que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones activas de descuento a un año.
- 3) El Departamento Ejecutivo no podrá suscribir instrumentos que impliquen compromiso de transferencia, como así tampoco hacer entrega de la posesión del lote, ni percibir suma alguna destinada a la adquisición de una parcela, hasta tanto el recurrente:
 - a) Obtenga la aprobación del proyecto en la forma y condiciones establecidas por el Departamento Ejecutivo.
 - b) Exhiba el informe de Uso de Suelo permitido para ejercer la respectiva actividad industrial en dicho predio.

Artículo 30°.- INCUMPLIMIENTOS:

- 1) Para el caso de incumplimiento de lo establecido en el artículo 28° y/o de los modos y plazos inherentes al cargo de ejecución del proyecto, será de aplicación el artículo 29° convirtiéndose la Transferencia a Título Oneroso.
- 2) La transferencia efectuada según lo establecido en el artículo 29° inciso 3 ítems a) y b) podrá ser revocada, por incumplimiento del transferido a lo establecido como obligación emergente por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 31°.- ESCRITURACIÓN: La escritura traslativa de dominio se firmará dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la habilitación municipal de la Planta Industrial. Desde la fecha de promulgación de la ordenanza que disponga la

transferencia y hasta el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, la Municipalidad podrá entregar al beneficiario, previa suscripción del respectivo convenio, la tenencia del bien.

Artículo 32º.- Los contratos de compraventa que se celebren de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza y su reglamentación, se sujetarán a las siguientes condiciones mínimas:

- 1) Fijarán las normas de pago del precio convenido, el que no podrá ser inferior a la tasación efectuada conforme al artículo 29º inciso 1.
- 2) Establecerán una cláusula por la cual el adquirente no deberá utilizar el lote asignado para otro fin que la explotación industrial del rubro previsto, debidamente autorizado por el Departamento Ejecutivo. Cualquier modificación requerirá autorización expresa fundada del Departamento Ejecutivo.
- 3) Los adjudicatarios de los lotes industriales deberán además:
 - a) Cumplir con los plazos previstos para la iniciación de las obras de la planta industrial a la que se destinará el lote y con el plan de inversiones prefijado. Desde la firma del boleto de compraventa y con la autorización de la Dirección de Obras en un plazo de 180 (ciento ochenta) días el adquirente deberá realizar las obras de nivelación de terreno y colocación del cerco perimetral de acuerdo a lo previsto en el C.O.T. A partir de la fecha de aprobación de los planos de obra el adquirente deberá cumplimentar en un plazo de 360 (trescientos sesenta) días la primera etapa del Cronograma de Obras y Estudio Económico que presentara ante la Dirección General de la Producción.
 - b) Proceder a la puesta en marcha de la explotación de la planta industrial en los plazos previstos y comprometidos para cada una de las etapas del proyecto. El incumplimiento de los plazos mencionados dará derecho al Departamento Ejecutivo a rescindir la operación de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.
 - c) A tales fines los boletos de compraventa y/o instrumentos de transferencia mencionarán expresamente los plazos detallados en el presente inciso.
- 4) Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos 2) y 3), de este artículo, dará lugar al Departamento Ejecutivo a:
 - a) Intimar al adquirente al cumplimiento de su obligación dentro del término de quince días, aplicándole una multa equivalente al dos (2 %) por ciento mensual del valor del inmueble, por el lapso del incumplimiento y bajo apercibimiento de dar por rescindido el contrato.
 - b) Dar por rescindido directamente el contrato autorizando a la vendedora a demandar los daños y perjuicios correspondientes y el reintegro del inmueble.
- 5) Sin perjuicio de lo preceptuado en el inciso 4) en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa, el adquirente incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa. En el caso de mora en el pago del precio de venta, la misma producirá la caducidad de los plazos convenidos y dará derecho al cobro total de lo adeudado como si la operación fuese de plazo vencido. En tal caso deberá abonarse el interés punitivo equivalente a 1.5 veces la tasa establecida en el artículo 29º inciso 2 ítem a), hasta la total cancelación del crédito otorgado.

- 6) Para el caso de incumplimiento y/o interpretación de alguna cláusula contractual la Asesoría Letrada Municipal será el organismo de intervención necesaria.
- 7) Establecerán con precisión la ubicación, medidas, destino y valor total del predio.
- 8) Los contratos de compraventa serán redactados por el Departamento Ejecutivo en un todo de acuerdo al contrato tipo que el mismo elabore.
- 9) Los indicadores urbanísticos y los usos del suelo correspondientes son los específicos para el Parque Industrial contenidos en el Código de Ordenamiento Territorial. Valdrá también el premio por unificación de parcela a que hace referencia el Art. 3.2.2.10. del C.O.T.
- 10) Establecerán que, cuando se trate de realizar construcciones, o ampliaciones o instalaciones complementarias, las mismas deberán contar con la aprobación municipal.
- 11) Los impuestos, tasas y contribuciones conforme lo determina la Ley Provincial 10.119 que correspondan a cada predio industrial son a cargo del adquirente, desde la firma del contrato. A tal efecto se efectuarán valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes que pudieran corresponderles.
- 12) En el boleto de Compra y venta y en la escritura de compraventa y/o transferencia según se trate el caso, deberá transcribirse que, todo acto de disposición y/o administración (transferencia, locación, etc.) deberá contar indefectiblemente con la autorización previa del Departamento Ejecutivo, y observar en un todo el régimen establecido en la presente ordenanza.
- 13) El Municipio tiene la potestad de convenir con el adquirente lo dispuesto en el artículo 1204 del Código Civil (pacto comisorio expreso).

TÍTULO IV **Aspectos Generales**

Artículo 33°.- Convalídanse los Decretos 780/96 y 1134/96 por los cuales se da origen a los Estatutos, Actas Constitutivas del Consorcio de Administración y Reglamento Interno del Parque Industrial.

Artículo 34°.- Toda obra de infraestructura a construirse en el Parque Industrial deberá ser abonada por los copropietarios de acuerdo al porcentual correspondiente a cada uno.

El respectivo plan de obras y su monto deberán ser aprobados por los copropietarios, en la forma establecida en el artículo 15° inciso 2). Esta última condición no regirá en el caso que la obra esté totalmente a cargo de la Municipalidad.

Artículo 35°.- A los fines previstos por el artículo 5° de la presente, deberá el interesado someter a la aprobación del Departamento Ejecutivo el plan y Cronograma de realización de las obras y de la instalación industrial, plan de inversiones y un estudio económico - financiero que posibilite el cumplimiento de las obligaciones que asume.

Artículo 36°.- El Departamento Ejecutivo sólo podrá transferir a empresas industriales los lotes cuya venta o transferencia se autoriza por la presente. Los mismos deberán tener superficies aptas para la instalación de la industria a la que se refiere y sus previsibles y fundadas ampliaciones. El factor de ocupación no podrá ser menor al 0.20 en la primera etapa y no excederá el 0.5 pudiendo el Departamento Ejecutivo admitir hasta un veinte por ciento (20%) de exceso en los casos de unificación de predios.

Artículo 37°.- El Departamento Ejecutivo concretará en un plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses, contados a partir de la promulgación de la presente, el plan regulador del área perimetral del Parque Industrial, hasta tanto, se establece una zona de 2.000 metros calculados a partir del perímetro externo dentro del cual no podrán efectuarse nuevas subdivisiones ni instalarse o habilitarse viviendas.

Artículo 38°.- Para la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta Ordenanza y de los actos administrativos que en su consecuencia se dicten, se tendrá en cuenta la finalidad primordial establecida en el artículo 4° de la presente.

Artículo 39°.- Los recursos excedentes que se obtengan de la venta de los lotes industriales se afectarán de acuerdo a la necesidad a lo siguiente:

- 1) Al mantenimiento de los bienes públicos y privados municipales del Parque Industrial artículo 8° incisos 4 y 5.
- 2) A la preservación y mantenimiento del área forestal del Parque Industrial artículo 8° inciso 3.
- 3) A la promoción del Parque Industrial.
- 4) A la construcción de obras en el Parque Industrial.
- 5) A la financiación de sus ampliaciones.
- 6) A la financiación de planes de desarrollo para el Parque Industrial.
- 7) A la adquisición de tierra urbana o rural necesaria para esos fines.

Artículo 40°.- Exímese, por el término de siete (7) años, a las empresas que se instalen en el Parque Industrial del pago de tasas y/o contribuciones municipales de un todo de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente.

Artículo 41°.- Deróganse las Ordenanzas Municipales n° 12.656, 10.411, 8288, 4513, 3402 y toda otra normativa municipal que se oponga a la presente. Los actos jurídicos celebrados bajo la vigencia de las normas citadas continuaran rigiéndose por las mismas hasta la total extinción de los mismos.

Artículo 42°.- Los integrantes del Municipio que deban desempeñar las tareas enumeradas en el artículo 9° de la presente, no percibirán remuneración alguna por dichas funciones.

TÍTULO V **Disposiciones Finales**

Artículo 43°.- Convalídanse los acuerdos celebrados con las siguientes empresas:

- 1) S.D.F. S.R.L. 8/8/96 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 10.667
- 2) PREMIX S.R.L. 19/1/98 - Contrato de Compraventa - Decreto 0074/98
- 3) NORGREEN S.A. 5/6/96 - Contrato de Cesión Gratuita- Ordenanza 10535
- 4) METALÚRGICA BONANO S.A. 28/5/96- Contrato de Compraventa - Decreto 0745/96
- 5) METALÚRGICA BONANO S.A. 30/4/96 - Cesión Gratuita - Ordenanza 10.491
- 6) LERONES ALEJANDRO 2/5/96 - Autorización Venta Privada - Decreto 0744/96
- 7) LABORATORIOS QUÍMICOS S.R.L. 16/2/98 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 11.584
- 8) DOMINGUEZ HECTOR EDUARDO Y FERNANDEZ GABRIEL 2/6/97 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 11095
- 9) PATUTO ADRIAN Y ALEJANDRO S. de H. 6/3/98 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 11.631
- 10) INDUSTRIAS NAHUEL HUAN S.A. 20/11/96 ACUERDO TRANSACCIONAL QUÍMICOS ESSIOD S.R.L. 1/10/96 - Contrato de Cesión Gratuita - Ordenanza 10.728
- 11) CABRALES S.A. 28/5/96 - Contrato de Compraventa - Decreto 0914/96

- 12) FRANCISCO MANUEL NUCETE Y JIMENA MARIA DEL CARMEN NUCETE GIMENA 21/11/96 - Contrato de Compraventa - Decreto 2012/96
- 13) CABRALES S.A. 5/8/97 - Contrato de Compraventa - Decreto 1536/97
- 14) SUPERMERCADOS ALCAZAR DE TOLEDO – TOLEDO HNOS S.A.C.I.A. e I. 30/4/96 - Contrato de Compraventa - Decreto 0730/96
- 15) FRISAC ARGENTINA S.A. 28/5/98 - Transferencia a su favor - Decreto 0988/98
- 16) PEPSICO SNACK ARGENTINA S.A. 21/12/98 - Contrato de Cesión de Derechos- Decreto 2428/98
- 17) SOLANAS S.R.L 4/12/98 - Transferencia y Cesión de Boleto de Compraventa - Decreto 2147/98
- 18) METALÚRGICA BONANO S.A. 15/12/98 - Contrato de Compraventa - Decreto 2399/98
- 19) ECONATURA S.A.C.I.F.A. 30/9/99 - Convenio Simple Tenencia - Ordenanza 12743
- 20) HUICI JORGE MARCELO Y ACIAR JORGE RUBÉN 17/4/97 Autorización de Alquiler - Decreto 2368/98
- 21) CABRALES S.A. 12/7/01- Transferencia a Título Gratuito - Ordenanza 12744
- 22) 328 S.R.L. 22/3/00 - Contrato de Compraventa - Decreto 731/2000
- 23) TECNICOS ASOCIADOS S.R.L. 1/4/00 - Autorización a Radicarse - Decreto 3077/2000
- 24) ANSAT SUR S.A. 3/8/00 - Contrato de Compraventa - Decreto 1918/2000.
- 25) PRODUCTOS PANIFICADOS BATÁN S.A. 9/6/00 - Convenio Simple Tenencia- Ordenanza 13332
- 26) QUÍMICA INDUSTRIAL KUBO S.A 8/5/00 - Reconocimiento Contrato Compraventa- Decreto 1486/2001
- 27) NEXTEL COMUNICACIONES ARGENTINA S.A. 20/4/01 - Permiso de Uso- Ordenanza 14285
- 28) CH ARGENTINA S.A. 12/10/00 - Reconocimiento Contrato de Cesión de Derechos y Acciones - Decreto 1978/2001
- 29) MDQ QUIMICA GARVEY S.A. 6/6/01 - Convenio de Simple Tenencia - Ordenanza 14.035
- 30) SOLANAS S.A. 12/11/03 - Contrato de Compraventa - Decreto 2162/2003
- 31) FLEXO ATLANTIC S.A. 21/2/03 - Convenio de Simple Tenencia - Ordenanza 15222.

Artículo 44° .- Comuníquese, etc.-

Targhini Irigoin
Schroeder Katz

IX.- Bibliografía:

- ❖ Curso De Finanzas, Derecho Financiero y Tributario. (7ª Edición) Villegas, Hector B. Editorial Astrea, Año 2001, 995 Páginas.
- ❖ Curso de Finanzas Públicas. Eulogio Iturrioz. Segunda Edición Editorial Machi 1981.
- ❖ Finanzas Públicas y Derecho Tributario. Dino Jarach. Editorial Cangallo 1983.
- ❖ Economía. Principios y Aplicaciones. Mochón, Francisco y Victor Beker (1997). Ed. Mac Graw-Hill, Madrid.
- ❖ Desarrollo de proyecto de empresas Pymes. Basile, Dante. Editorial Macchi 1998.
- ❖ Nuevos Principios del comercio internacional. Ledesma, Carlos. Editorial Buyatti 2004.
- ❖ Manual del exportador. Moreno J María. Editorial Macchi 2000.
- ❖ Consorcios de exportación. Ledesma, Carlos. Ed Buyatti 2004.
- ❖ Pymes en el 2000. Irigoyen, Horacio. Editorial Errepar 2000.
- ❖ Competitividad territorial e instituciones de apoyo a la producción en Mar del Plata. Carlo Ferraro-Pablo Costamagna. Publicaciones de la CEPAL (oficina Buenos Aires). Año 2002.
- ❖ Mercadotecnia. Kotler–Armstrong. Editorial Prentice Hall 1999.
- ❖ La asociatividad como estrategia de fortalecimiento de las Pymes. Rosales, Ramón. Capítulos, Julio - Septiembre 1997.
- ❖ Diccionario de Economía y Finanzas Eumed, Universidad de Málaga.
- ❖ Fundación Exportar.
- ❖ Cancillería Argentina.
- ❖ Federerxport.
- ❖ Fundación Banco de Boston.
- ❖ Fondo de Garantías Buenos Aires (FOGABA).
- ❖ Ministerio de la Producción Provincia de Buenos Aires.

❖ Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno Provincia de Buenos Aires.

❖ Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la República Argentina (MECON). Secretaría de Industria, Comercio y de la Pequeña y Mediana Empresa.

❖ Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX).

❖ Informe Sociolaboral del Partido de General Pueyrredón. Grupo de Estudios del Trabajo de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Junio 2008.

❖ Observatorio Regional PyME.

❖ Instituto de Investigaciones Económicas. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Buenos Aires.

❖ Ayuntamiento de Alicante.

❖ Ayuntamiento de ELCHE.

❖ Instituto Nacional de Estadística Español (INE España).

❖ Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses (CITAB).

❖ Cámara Argentina de la Pequeña y Mediana Empresa (CAPyME).

❖ Consorcio Parque Industrial Mar del Plata.

❖ Cámara Empresaria del Parque Industrial Pilar (CEPIP).

❖ Consorcio Parque Industrial Bahía Blanca (CPIBB).

❖ Municipalidad de Bahía Blanca.

❖ Municipalidad del Partido de General Pueyrredón.

❖ Ministerio de la Producción Gobierno de Santa Fe.

❖ Organización de Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI).

❖ Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).

❖ Diario El Cronista.

❖ Diario Infobae.

❖ Revista Parlamentario.



- ❖ Consorcio de Gestión del Puerto de Bahía Blanca.
- ❖ Instituto Petroquímico Argentino.
- ❖ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).
- ❖ Trade Point Bahía Blanca.
- ❖ Consultora Estrucplan.
- ❖ Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL).
- ❖ Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- ❖ Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible Provincia de Buenos Aires.
- ❖ Cámara Española de Comercio de la República Argentina (CECRA).
- ❖ Organización Internacional del Trabajo (OIT).
- ❖ Biblioteca del Honorable Consejo Deliberante del Partido de General Pueyrredón.

X.- Tabla de contenidos.

I.- Introducción	1.
II.- Algunos aspectos que deben considerarse.	2.
II.- a.- Perfil Laboral del Aglomerado Mar del Plata-Batán.	2.
II.- b.- Tasa de Actividad, Tasa de Empleo, Tasa De desocupación y Tasa de Subocupación.	4.
II.- c.- Condición de la Población Económicamente Activa (PEA).	11.
II.- d.- Nivel educativo en el Aglomerado Mar del Plata-Batán.	13.
II.- d.- i.- Nivel educativo alcanzado.	14.
II.- e.- Población ocupada según rama de actividad.	15.
III.- Conceptos generales.	17.
III.- a.- Clasificación de los Agrupamientos Industriales por categorías (según ley 13744).	17.
III.- b.- Clasificación de los Agrupamientos industriales de acuerdo al sector al que pertenecen sus empresas (según Ley 13744).	18.
II.- c.- Clasificación de los Agrupamientos Industriales de acuerdo a quien propicie la iniciativa (según Ley 13744).	18.
III.- d.- Clasificación de los Agrupamientos Industriales según el origen de su emplazamiento (según Ley 13744).	19.
III.- e.- Otras definiciones de Parque Industrial.	20.

III.- f.- Objetivos de un parque industrial.	21.
III.- g.- Ventajas que presenta la creación de un Parque Industrial.	23.
III.- h.- Necesidad de apoyo estatal para la creación de parques industriales.	24.
III.- i.- Antecedentes que deben considerarse al proyectar un parque industrial.	25.
III.- j.- Algunos Comentarios.	25.
III.- j.- i.- Población.	25.
III.- j.- ii.- Número y tipo de empresas a las que se espera interesar.	26.
III.- j.- iii.-.- Capacidad de gestión de los empresarios que podrían participar en el parque.	26.
III.- j.- iv.- Disponibilidad de mano de obra.	26.
III.- j.- v.- Calificación de mano de obra.	27.
III.- j.- vi.- Vías de acceso.	27.
III.- j.- vii.- Disponibilidad de energía eléctrica, agua y alcantarillado.	27.
III.- j.- viii.- Proximidad a los centros de abastecimiento de materia prima.	27.
III.- j.- ix.- Proximidad a los centros de comercialización de la producción del parque.	28.
III.- k.- Criterios para definir un Proyecto de Parque Industrial.	28.
III.- l.- Elementos que inciden en el Costo de Implementación de un Parque Industrial.	28.
IV.- Operatoria de un Parque Industrial: el Parque Industrial General Savio.	29.

IV.- a.- Inicios.	29.
IV.- b.- Objetivos.	29.
IV.- c.- Ubicación.	30.
IV.- c.- i.- Rutas de acceso.	31.
IV.- d.- Infraestructura.	31.
IV.- e.- Gestión del Parque.	33.
IV.- f.- Producción porcentual por rubros de producción.	34.
IV.- g.- Plano de Lotes.	34.
IV.- h.- Funcionamiento del Consorcio de Administración: Aspectos Principales de la Ordenanza Municipal 16694.	36.
IV.- i.- Servicios del Parque Industrial.	42.
IV.- j.- El Parque Industrial y las Empresas.	42.
IV.- k.- Créditos para las Empresas.	44.
IV.- l.- Oferta Exportable del Parque Industrial.	44.
IV.- m.- Proyecto de Ampliación.	45.
IV.- n.- Pasantías con Universidades.	46.
IV.- ñ.- Consideraciones especiales.	46.
IV.- o.- Funcionamiento de las Empresas del Parque Industrial.	46.
V.- Comparación con otros Parques Industriales.	47.
V.- a.- Consideraciones respecto al Parque Industrial ELCHE.	49.
V.- b.- Características diferenciales.	50.

V.- c.- Los Parques Industriales en nuestra región.	53.
V.- d.- Caso Pilar.	53.
V.- e.- Caso Bahía Blanca.	56.
V.- f.- Aspectos Comunes.	60.
VI.- Conclusión.	62.
VII.- Una propuesta que no puede pasarse por alto: El Diagnóstico Tecnológico Sectorial para las empresas del Parque Industrial General Savio.	64.
VIII.- Apéndice legislativo.	66.
VIII.- a.- Ley nacional 26005: Consorcios de cooperación.	66.
VIII.- b.- Ley provincial 11459: Normas sobre la instalación de industrias en la Provincia de Buenos Aires.	69.
VIII.- c.- Ley provincial 13580: Consorcios de gestión y desarrollo.	75.
VIII.- d.- Ley provincial 13656: promoción de la economía provincial.	78.
VIII.- e.- Ley provincial 13744: Régimen de creación y funcionamiento de agrupamientos industriales.	86.
VIII.- f.- Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante de General Pueyrredón 16.694.	94.
IX.- Bibliografía	107.
X.- Tabla de contenidos.	110.