

HONORABLE CÁMARA:

La **Comisión de Comercio, Industria y Producción** ha considerado el Proyecto de Ley - **Expediente Nº 22.653**, venido en revisión, referido al Régimen de autorización, creación y funcionamiento de los DISTRITOS INDUSTRIALES en la provincia de ER; y, por las razones que dará su miembro informante, aconseja la aprobación, con las modificaciones introducidas, del siguiente texto.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS, SANCIONA CON FUERZA DE L E Y

APARTADO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y OBJETO

ARTÍCULO 1°.- Establézcase el régimen de autorización, creación y funcionamiento de DISTRITOS INDUSTRIALES, aplicable en todo el territorio de la provincia de Entre Ríos que deberá observarse como condición inexcusable para permitir el emplazamiento y constitución de un Distrito Industrial en el territorio provincial.

ARTÍCULO 2°.- A los efectos de la presente Ley se entiende por Distritos Industriales los predios habilitados para el asentamiento de industrias manufactureras y de servicios, integrado por “partes privativas”, y demás infraestructura, cosas, partes y servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades, y que podrán asumir algunas de las categorías prescriptas por los Artículos 30°, 31°, 32° y 33°.

ARTÍCULO 3°.- Las actividades industriales a desarrollarse en los Distritos Industriales se deberán corresponder a algunas de las categorías comprendidas en la letra “C” del Clasificador Nacional de Actividades Económicas (CLANAE- 2010), y/o sus respectivas actualizaciones.

ARTÍCULO 4°.- A los fines de la presente ley se entiende como “partes privativas” aquellas que constituyen los sectores de aprovechamiento independiente, y “cosas y partes comunes” son todas aquellas destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, y servicios comunes que permiten el normal funcionamiento y aprovechamiento de las instalaciones de los Distritos Industriales por parte de los establecimientos industriales existentes o a emplazarse.

ARTÍCULO 5°.- Queda expresamente prohibido a toda empresa radicada en un Distrito Industrial desarrollar como actividad principal aquella destinada a brindar un servicio sin vinculación complementaria o accesorio a procesos productivos industriales desarrollados en el Distrito Industrial.

CAPÍTULO I

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 6°.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley será el Área de Gobierno de mayor jerarquía con competencia en materia de Producción de la Provincia de Entre Ríos, quien tendrá las facultades inherentes a la aprobación de los proyectos de creación, modificación o ampliación de un Distrito Industrial, previo análisis de los mismos proyectos por parte de la Dirección que le asista en sus funciones en materia de Industria y/o Parques Industriales, a quien le corresponderá la evaluación técnica y legal de dichos proyectos.

ARTÍCULO 7°.- Toda aprobación de Proyectos destinados a la creación, modificación o ampliación de un Distrito Industrial ante órganos u organismos distintos de los prescriptos en el artículo 6° será nula.

APARTADO II

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

PROCEDIMIENTO DE CREACIÓN DE UN DISTRITO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 8°.- La iniciativa para la creación de un Distrito Industrial puede provenir de:

- A) Empresas privadas.
- B) Los Municipios o Gobierno Público Local respectivo.
- C) Poder Ejecutivo Provincial.
- D) Empresas privadas con participación Estatal.

ARTÍCULO 9°.- La autorización para la creación, modificación o ampliación de un Distrito Industrial en jurisdicción de la Provincia de Entre Ríos, requiere la previa evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación, del Proyecto Técnico Ejecutivo destinado a la creación, modificación o ampliación de un Distrito Industrial, en las formas y condiciones que a tal efecto determine la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

ARTÍCULO 10°.- Evaluado el Proyecto de conformidad al artículo precedente la Autoridad de Aplicación determinará el encuadre del Distrito Industrial de conformidad a alguno de los tipos previstos en los artículos 30, 31, 32 y 33 de la presente Ley. Asimismo, y en base a la fiscalización del cumplimiento de las obligaciones emergentes del proyecto, se podrá solicitar a la autoridad de aplicación de la presente ley, el cambio de categorización del Distrito Industrial.

ARTÍCULO 11°.- La aprobación del Proyecto Técnico Ejecutivo de creación de un Distrito Industrial por la Autoridad de Aplicación, previa fiscalización del cumplimiento de las etapas de ejecución y demás obligaciones emergentes de dicho proyecto, será requisito obligatorio para habilitar la autorización, y posterior creación y funcionamiento del Distrito Industrial en territorio provincial dispuesto mediante el acto administrativo que corresponda.

ARTÍCULO 12°.- El proyecto de creación, modificación o ampliación de un Distrito Industrial deberá contener la documentación que certifique la titularidad de las tierras. Asimismo, deberá contar con información referida a:

- A) Tipo de Distrito Industrial y denominación propuesta.
- B) Factibilidad Técnica Municipal.
- C) Proyecto de Ordenamiento Territorial o Urbanístico de la localidad.
- D) Ordenanzas municipales referidas a desarrollo industrial sustentable.

E) Medidas y superficie total del predio destinado al emplazamiento del Distrito Industrial.

F) Distancia de Centro Poblados, la que no podrá ser inferior a los quinientos (500) metros circundantes.

G) Aptitud hidráulica del predio expedido por la Dirección de Hidráulica Provincia de Entre Ríos.

H) Proyecto Técnico Ejecutivo:

1. Estudio de vientos predominantes.

2. Características del Distrito Industrial.

3. Diseño Físico.

4. Planimetría con la subdivisión del predio en parcela. Accesos y calles internas en condiciones de presentar ante la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos.

5. Anteproyecto de Equipamiento e Infraestructura de Servicios.

6. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Secretaría de Ambiente Provincia de Entre Ríos.

I) Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal que deberá contener las disposiciones del art. 2056 del Código Civil y Comercial de la Nación, y las que determine la reglamentación que en consecuencia se dicte.

J) Plan Maestro, Programa de Inversiones y Financiamiento.

K) Requerimientos particulares que establezca la reglamentación de acuerdo al tipo de Distrito Industrial.

ARTÍCULO 13°.- La aprobación del Proyecto Técnico Ejecutivo por parte de la Autoridad de Aplicación habilita al solicitante a iniciar las obras especificadas en el mismo.

ARTÍCULO 14°.- Queda expresamente prohibida la ejecución de obras y trabajos materiales tendientes a la creación de un Distrito Industrial sin tener la previa aprobación del Proyecto Técnico Ejecutivo por parte de la Autoridad de Aplicación, bajo apercibimiento de hacer efectivas las sanciones previstas por la presente Ley.

ARTÍCULO 15°.- Toda modificación o ampliación de un Distrito Industrial deberá ser comunicada para su pertinente evaluación a la Dirección con competencia inmediata en materia de Industria y/o Parques Industriales, quedando supeditada la aprobación del proyecto de modificación o ampliación por parte de la Autoridad de Aplicación, dispuesta por el acto administrativo pertinente, bajo apercibimiento de hacer efectivas las sanciones previstas por la presente Ley.

CAPÍTULO II

PROYECTO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 16°.- El Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal deberá contener como mínimo:

a) determinación del terreno;

b) determinación de las unidades funcionales y complementarias;

c) enumeración de los bienes propios;

d) enumeración de las cosas y partes comunes;

e) composición del patrimonio del consorcio;

f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;

- g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;
- h) uso y goce de las cosas y partes comunes;
- i) uso y goce de los bienes del consorcio;
- j) destino de las unidades funcionales, el que no podrá ser distinto al previsto en el Art. 3° de la presente ley;
- k) destino de las partes comunes;
- l) facultades especiales de las asambleas de propietarios;
- m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;
- n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;
- ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;
- o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal;
- p) forma de computar las mayorías;
- q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;
- r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;
- s) plazo de ejercicio de la función de administrador;
- t) fijación del ejercicio financiero del consorcio;
- u) facultades especiales del consejo de propietarios.
- v) limitaciones y restricciones que se establezcan en la reglamentación de la presente ley y en las ordenanzas municipales o comunales en caso de corresponder.

ARTÍCULO 17°.- Inicialmente, cuando el predio destinado al emplazamiento del Distrito Industrial fuere de propiedad de la Provincia, Municipio o Comuna, la administración del mismo estará a cargo de un representante del Estado Provincial, Municipal o Comunal, según corresponda. Cuando se haya adjudicado el cincuenta por ciento (50 %) de las parcelas industriales y en el sesenta y seis por ciento (66 %) de las mismas se hayan realizado inversiones equivalentes al cincuenta por ciento (50 %) de las previstas para cada una de ellas, se incorporarán a la administración representantes de los adquirentes.

Una vez adjudicado el ciento por ciento (100 %) de las parcelas industriales y en actividad el sesenta y seis por ciento (66 %) de los establecimientos industriales previstos, el Estado podrá retirarse de la administración.

Todo ello deberá constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 18°.- La incorporación de los adquirentes al Ente Administrador se producirá progresivamente a partir de la adjudicación de las parcelas o unidades funcionales.

ARTÍCULO 19°.- La administración de los Distritos Industriales prevista en el artículo 8° inciso a) de la Ley preverá siempre la participación de un veedor de la Provincia que tendrá por misión informar a la Autoridad de Aplicación sobre cualquier circunstancia o desviación que pueda afectar los intereses del Estado, de las empresas integrantes del Distrito Industrial o de los administrados en general.

CAPÍTULO III

DOMINIO Y TRANSFERENCIAS

ARTÍCULO 20°.- El régimen de dominio, transferencia de las parcelas o unidades funcionales que integren un Distrito Industrial se regirán por disposiciones de Derecho Público o Privado, leyes complementarias, la presente Ley y las reglamentaciones que en consecuencia se dicten, según corresponda.

ARTÍCULO 21°.- Se garantizará el ejercicio pleno del dominio de la parcela industrial o de la unidad funcional aprobada, que forme parte del Distrito Industrial sin otras limitaciones a su titular más que las emergentes de las leyes nacionales, provinciales y/o normas municipales vigentes y de la presente ley y su reglamentación.

ARTÍCULO 22°.- La parcela industrial o unidad funcional será afectada exclusivamente para la actividad industrial, no pudiendo alterarse y/ o modificarse el destino. La actividad industrial se deberá corresponder a algunas de las previstas en el Artículo 3° de la presente ley.

ARTÍCULO 23°.- Todos los impuestos, tasas y contribuciones, correspondientes a las jurisdicciones de los distintos niveles de gobierno, creados y/o a crearse que graven o puedan gravar a cada parcela industrial serán de exclusivo cargo de sus adjudicatarios y/o propietarios.

ARTÍCULO 24°.- En los Distritos 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 judicial pertinente que a tales efectos determinen las leyes procesales. 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. Ante los daños producidos tanto en el Distrito Industrial, como en las parcelas o unidades funcionales, en ocasión de los casos de abandono, intrusión o demora en la restitución serán responsables los titulares que dieron lugar al reclamo de restitución de los bienes dispuesto precedentemente.

ARTÍCULO 25°.- En todos los casos se podrá establecer como obligación inexcusable para los titulares de dominio el pago de las expensas ordinarias o extraordinarias que por su parcela se devenguen. Los arrendatarios en caso de corresponder, deberán declarar expresamente el conocimiento de las normas aplicables al inmueble y su sometimiento a éstas y al Reglamento de Propiedad Horizontal pertinente. Esta obligación no libera al propietario del bien quien será solidariamente responsable con su locatario del cumplimiento.

ARTÍCULO 26°.- Los escribanos y/o funcionarios públicos interviniente en las transferencias de dominio deberán dejar constancia en los instrumentos públicos respectivos de las restricciones que la presente Ley, su reglamentación y el Reglamento de Propiedad Horizontal establezcan.

Asimismo, no se podrán autorizar respectivos instrumentos públicos sin tener a la vista certificado de libre deuda de expensas comunes y extraordinarias extendido por el administrador del Distrito Industrial, como así también los certificados de libre deuda de impuestos, tasas y contribuciones que correspondieren y la pertinente Resolución aprobatoria del proyecto de creación, modificación o ampliación del Distrito Industrial por parte de la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 27°.- 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 instrumentar la cesión de dichos espacios a favor de la Provincia, Municipalidad o Comuna, según corresponda.

Asimismo, tratándose de Distritos industriales privados, la Provincia, Municipio y/o Comuna deberá instrumentar la cesión de las fracciones de terreno destinadas a calles internas, bienes y servicios de uso común.

CAPÍTULO IV

SANCIONES

ARTÍCULO 28°.- Las sanciones por infracciones a la presente Ley serán:

- 1)Apercibimiento
- 2)Multa
- 3)Intervención del Ente Administrador.
- 4)Perdida de la categoría de Distrito Industrial.

ARTÍCULO 29°.- El procedimiento para aplicación de las sanciones como el alcance de las mismas será establecido por la Reglamentación de la presente Ley.

Supletoriamente serán de aplicación las disposiciones de la Ley Nro. 7060 de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Entre Ríos, o la que en un futuro la derogue o modifique.

APARTADO III

DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I

TIPOS DE DISTRITOS INDUSTRIALES

ARTÍCULO 30°.- Tipifíquese a los Distritos Industriales en cuatro (4) categorías, a saber:

A) **Parque Industrial:** Es una porción delimitada de uso exclusivo industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios complementarios a la industria instalada, dotada de la infraestructura, equipamiento y servicios comunes, en las condiciones de funcionamiento que establezca el Poder Ejecutivo Provincial.

B) **Área Industrial:** Es una porción de tierra delimitada de uso exclusivo industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios complementarios a la industria instalada, dotada de las condiciones de infraestructura básica que determine el Poder Ejecutivo Provincial. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8° de la presente ley, la iniciativa para la creación de un Área Industrial queda limitada exclusivamente para solicitantes públicos o mixtos con participación mayoritaria de carácter público.

C) **Zona Industrial y de servicios:** Espacios de fomento preferencial para instalaciones vinculadas a procesos industriales y de servicios complementarios a la industria, que podrán ubicarse en áreas rurales de baja densidad poblacional, siempre vinculadas a caminos de acceso o rutas. Estarán constituidas por las tierras delimitadas por el Municipio de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo vigente. La Autoridad de Aplicación llevará un registro de zonificación existente, a cuyo fin cada Municipio deberá remitirle dentro de los treinta (30) días de sancionada la

presente ley testimonio autenticado de la Ordenanza respectiva, y en idéntico plazo informar cualquier modificación que en el futuro se realice. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 8° de la presente ley, la iniciativa para la creación de una zona industrial y de servicios queda limitada exclusivamente para solicitantes públicos o mixtos con participación mayoritaria de carácter público.

D) **Áreas de Servicios Industriales y Logística:** Agrupamientos de servicios complementarios para las industrias, que cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE DISTRITOS INDUSTRIALES EN FUNCIÓN A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL A DESARROLLAR

ARTÍCULO 31°.- Los Distritos Industriales definidos en los incisos del artículo precedente se clasificarán en función de la actividad que desarrollen 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 Distrito.

C) **Científicos y/o Tecnológicos:** son aquellos destinados a la radicación de empresas orientadas al desarrollo de tecnología industrial 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 Distrito.

ARTÍCULO 32°.- Los Distritos Industriales, en función de quien propicie la iniciativa, a la que hace referencia el Artículo 8° de la presente ley, se clasifican en:

A) **Oficiales:** serán los promovidos y gestionados por el Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, de las Municipalidades, Gobiernos locales y/o la Nación.

B) **Privados:** serán los promovidos y gestionados por iniciativas particulares de personas físicas y/o jurídicas.

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

CAPÍTULO III

ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES

ARTÍCULO 33°.- A los fines de la presente ley se entiende por Asentamiento Industrial todo predio destinado al emplazamiento de industrias que no se ajuste a las prescripciones de la presente ley de Distritos Industriales.

ARTÍCULO 34°.- Los asentamientos industriales existentes en jurisdicción de la Provincia de Entre Ríos deberán ajustarse a las prescripciones de la presente ley y su reglamentación, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones prescriptas en el artículo 28, siendo solidariamente responsables los titulares de los establecimientos industriales radicados en dichos asentamientos como asimismo el Municipio o Comuna que hubiere autorizado su radicación.

ARTÍCULO 35°.- Los responsables de los asentamientos industriales y/o el Municipio o comuna respectiva deberán presentar un Proyecto de creación de un Distrito Industrial que deberá ser evaluado por la Dirección con competencia en Industria y/o Parques Industriales, y en caso de corresponder aprobado por la Autoridad de Aplicación en la forma y condiciones establecidas en la presente ley y su reglamentación.

ARTÍCULO 36°.- El plazo de adecuación a la presente ley y su reglamentación no podrá exceder los tres (3) años a contar desde su vigencia.

APARTADO IV

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 37°.- Los proyectos de Parques Industriales y Áreas Industriales existentes que cuenten con la aprobación en el marco de lo instituido por el artículo 4° de la Ley Nro. 7957 de Parques y Áreas Industriales de la Provincia de Entre Ríos y su Decreto Reglamentario Nro. 7358/87 mantendrán su vigencia, sin perjuicio de la facultad que le asiste a la Autoridad de Aplicación de solicitar la adecuación de sus reglamentos a la presente ley cuando lo estime necesario.

ARTÍCULO 38°.- Los contratos sobre unidades funcionales celebrados antes de la constitución de un Distrito Industrial, con la pertinente inscripción del Reglamento de propiedad horizontal en el Registro Público correspondiente, se regirán por las disposiciones del Título V del Capítulo 10 del Código Civil y Comercial, con el alcance, las limitaciones, y las exclusiones allí previstas.

APARTADO V

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO DE DISTRITOS INDUSTRIALES

ARTÍCULO 39°.- Créase el Consejo de Planificación y Seguimiento de los Distritos Industriales cuya presidencia residirá en el Ministerio de Producción, Turismo y Desarrollo Económico de Entre Ríos o el organismo que en el futuro lo reemplace, el cual se integrará con representantes de los siguientes organismos involucrados:

- 1) Ministerio de Planeamiento, Infraestructura y Servicios de Entre Ríos.
- 2) Secretaría de Energía de Entre Ríos.
- 3) Secretaría de Ambiente y
- 4) Dirección Provincial de Vialidad.

ARTÍCULO 40°.- Los miembros titulares deberán contar con sus respectivos suplentes. Cada miembro del Consejo concurrirá con su equipo técnico asesor a las reuniones de trabajo. Podrá crearse un consejo asesor y técnico que entienda en el plan estratégico de cada Distrito Industrial, donde los sectores involucrados quieran implementarlo.

El objeto del mismo es coordinar los distintos organismos de gobierno en lo referente a temas de desarrollo industrial e inversión pública en infraestructura y programas afines, en el ámbito de los Distritos Industriales creados y por crease en territorio entrerriano. El Consejo de Planificación y Seguimiento de los Distritos Industriales establecerá su mecanismo de funcionamiento y frecuencia de reuniones en un plazo de ciento (120) días a partir de su integración.

ARTÍCULO 41°.- La autoridad de aplicación de la presente ley informará al Consejo de Planificación y Seguimiento de los Distritos Industriales de los avances presentados y el Consejo emitirá un informe sobre el estado de situación de los Distritos Industriales existentes y por crearse. El informe de estado de situación no es vinculante pero es referencial de las decisiones que se tomen en la materia.

En vistas del informe sobre el estado de situación de los distritos industriales existentes y por crearse, la Presidencia del Consejo de Planificación y Seguimiento de los Distritos Industriales tiene la potestad de convocar a organismos o actores afines a la temática a participar de las reuniones de trabajo previstas por el artículo precedente.

ARTÍCULO 42°.- Los miembros del Consejo de Planificación y Seguimiento de los Distritos Industriales actúan en carácter ad honorem y para su funcionamiento deberá aprovecharse la capacidad instalada de los organismos que lo integran.

APARTADO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 43°.- Deróguese la Ley Nro. 7957 de Parques y Áreas Industriales de la Provincia de Entre Ríos y su Decreto Reglamentario Nro. 7358/87.

ARTÍCULO 44°.- Los titulares de proyectos de Parques y Áreas Industriales que hubieren sido aprobados por la Ley Nro. 7957 de Parques y Áreas Industriales de la Provincia de Entre Ríos y su Decreto Reglamentario Nro. 7358/87, podrán -previo el verificado del cumplimiento de las obligaciones emergentes en el proyecto aprobado por Resolución Ministerial- solicitar la Creación del Distrito Industrial y su categorización de conformidad al procedimiento establecido en la presente ley y la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

ARTICULO 45°.- De forma.

LOGGIO – HUSS – REBORT – SILVA – ZACARÍAS.

PARANÁ, Sala de Comisiones, 07 de agosto de 2020.