



DIAGNÓSTICO Y PLANES DE ACCIÓN PARA COMPLETAR EL DESARROLLO DEL PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO DE RÍO GRANDE

INFORME FINAL

Agosto 2012



TGI Tecnología
Gestión
Innovación

INDICE

INTRODUCCIÓN	5
ANTECEDENTES	5
OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PROYECTO	6
ENFOQUE DE TRABAJO	7
TAREAS DEL PROYECTO CONSIGNADAS EN ESTE INFORME	8
ESTADO DE AVANCE	10
TAREA 1 – REVISIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PARQUE	11
ZONA DE SERVICIOS EXTRAURBANA	13
Sector en consolidación:	13
Sector a consolidar:	13
1.1 - OCUPACIÓN	13
1.2 - INGRESOS POR TASAS MUNICIPALES	14
1.2.1 - Recolección de residuos	15
1.3 - BENEFICIOS DE RADICACIÓN Y SERVICIOS PRESTADOS	17
1.4 - COSTOS OPERATIVOS	17
1.5 - PREDIOS DISPONIBLES	17
1.5.1 – Proceso de adjudicación de tierras	17
1.5.2 - Procedimientos. Otorgamiento y acciones en caso de incumplimiento.	20
1.6 - SÍNTESIS DE LEGISLACIÓN ANALIZADA	21
1.7 -NORMAS PROVINCIALES ANALIZADAS	21
1.7.1 - Medio Ambiente (Ley 55)	21
Manejo de Residuos Peligrosos (Ley 105)	22
Tierras Fiscales (Ley 313)	22
Hornos Pirolíticos (Ley 666)	22
1.7.2. - Normas Municipales	22
Municipio de Río Grande	22
1.7.3 - Proyectos de Ley relevantes	23
1.8 - EXPEDIENTES EN CURSO	23
1.9 - ESTADO DE LAS SUPERFICIES A DESARROLLAR	23
TAREA 2 – DEFINICIÓN DE TRABAJOS A REALIZAR	25
2.1 - INFRAESTRUCTURA:	25
2.2 - OBRAS PREVISTAS	25
2.2.1 - Red vial	25

2.2.2 - Servicios urbanos básicos.....	26
2.2.3 - Otras mejoras.....	26
2.3 - MEJORAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO	26
TAREA 3 – ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTOS GENERALES.....	28
3.1 – CONSOLIDACIÓN DE SUELOS.....	28
3.2 - PAVIMENTACIÓN.....	28
3.3 - DESAGÜES DE PLUVIALES, CLOACALES Y GAS	31
3.4 - ILUMINACIÓN	31
3.5 – OTRAS INVERSIONES	32
RESUMEN DE INVERSIONES ESTIMADAS	33
TAREA 4 – ANÁLISIS DE LA ORGANIZACIÓN ACTUAL.....	34
4.1 - ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	34
TAREA 5 – DEFINICIÓN DE NUEVOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	37
5.1 - RESULTADO DEL DIAGNÓSTICO Y VISIÓN GENERAL.....	37
5.2 - OBJETIVOS.....	39
5.2.1 - Objetivos directos.....	39
5.2.2 - Objetivos de interés general.....	39
5.3 –RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN.....	40
5.4 - ASIGNACIÓN DE PREDIOS Y FINANCIAMIENTO	41
5.4.1 - Reforma del régimen de adjudicación	42
5.4.2 - Régimen de contribuciones territoriales.....	43
5.4.3 - Regímenes legales.....	43
Ley Nacional de Concesiones (17.520).....	43
5.5 - GESTIÓN AMBIENTAL	44
TAREA 6 - ELABORACIÓN DE PROPUESTAS	45
6.1 - SÍNTESIS DE PROPUESTAS.....	45
6.1.1 - Proyectos institucionales	45
6.1.2 - Proyectos de inversión	46
TAREA 7 - DEFINICIÓN DE MODIFICACIONES A LA LEGISLACIÓN ACTUAL	47
7.1 - INTRODUCCIÓN.....	47
Distritos Industriales y ventajas competitivas.	47
7.2 - MODELO DE ORDENANZA MUNICIPAL “CREACIÓN DEL PARQUE”	48
7.3 - MODIFICACIÓN DE LEGISLACIÓN EXISTENTE	50
Ordenanza 895/1997 modificada por 2856/10 y por 2856/2011	50
TAREA 8 - ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE ACCIÓN Y RECOMENDACIONES	51

Proyecto “**Diagnóstico y Planes de Acción para completar el desarrollo del Parque Industrial y Logístico de Río Grande**”

8.1 - DESARROLLO DE LOS PROYECTOS INSTITUCIONALES.....	51
8.1.1 - Ente Mixto Parque Industrial y Logístico Río Grande.....	51
8.1.2 - Proyecto de nuevo régimen de concesión de tierras	54
8.1.3 - Proyecto de nuevo régimen de contribuciones territoriales.....	55
8.1.4 - Proyecto de desarrollo de nuevos servicios a la industria.....	57
8.1.5 - Proyecto de nuevo régimen de gestión de residuos industriales	59
GASTOS EN TRATAMIENTOS DE RESIDUOS	60
8.2 - DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN	61
8.2.1 - Proyecto Adecuación Infraestructura básica.....	61
8.2.2 - Proyecto de Nuevas Infraestructuras y Servicios públicos.....	63
8.2.3 - Proyecto Ampliación del parque	65
Definición del plan de adecuación de la ribera	66
8.3 - FUENTES DE FINANCIAMIENTO	67
Iniciativa privada y alianzas estratégicas.....	67
Financiamiento gubernamental	67
8.3.1 – Cuadro resumen de los Proyectos de Inversión.....	68
8.3.2 – Cuadro resumen de financiamiento de los Proyectos de Inversión	69

Introducción

Antecedentes

En los últimos años se ha experimentado un importante crecimiento industrial en la Ciudad de Río Grande. El núcleo urbano se ha visto transformado por una importante cantidad de empresas nacionales e internacionales que se han establecido atraídas por los beneficios otorgados.

Esta tendencia, que aún no muestra señales de agotamiento, da lugar a flujos crecientes de vehículos de carga y particulares que suponen un desafío para la infraestructura, y a la vez genera nuevos requerimientos de servicios que debe ser atendidos para que el nivel de actividad sea sostenible en el tiempo.

Se encuentran numerosos asuntos que exigen una resolución en el corto plazo, tales como:

- Demanda insatisfecha de predios para radicación o ampliación de plantas
- Débil control sobre los impactos ambientales negativos
- Inexistencia de una administración autónoma para los espacios y servicios comunes
- Vías de acceso y calles internas inadecuadas (deterioradas, inundadas, o intransitables)
- Ausencia de servicios para las empresas, trabajadores y transportistas
- Actividades no conformes con el carácter industrial de la zona (por ejemplo, club de fútbol, zoonosis, viviendas particulares, etc.)

Objetivos y Alcance del proyecto

Los objetivos del trabajo en curso son los siguientes:

- Diagnóstico de la situación actual del Parque Industrial y Logístico, en temáticas relacionadas con: estado general de funcionamiento, organización para la gestión y control, presupuestos, tareas de mejora pendientes, demandas insatisfechas, antecedentes de normativas y ordenanzas.
- Definición de los planes de acción de corto y mediano plazo que permitan establecer políticas activas de gestión, roles del gobierno, participación privada, organización y estructura necesaria, presupuestos operativos e inversiones, posibles alianzas estratégicas y financiamiento factible, que conduzcan a poner en valor la infraestructura disponible.

El trabajo se realiza teniendo en cuenta el contexto de toda la Provincia y desarrollos realizados para el Master Plan Logístico, con especial énfasis en la situación actual y la brecha de desarrollo que deberá cubrirse para trazar estratégicamente el plan de expansión industrial.

Para cumplir los objetivos antes descriptos, se realizarán las siguientes tareas

- ✓ Revisión de la situación actual del Parque Industrial y Logístico: ocupación, ingresos por tasas municipales, beneficios de radicación, costos operativos, servicios prestados, predios disponibles, legislación y normas vigentes, expedientes en curso, estado de las superficies a desarrollar.
- ✓ Definición de trabajos a realizar para mejoras de calles (iluminación, desagües, accesos, provisión de servicios generales como retiro de residuos y su disposición final, catering al personal y visitantes)
- ✓ Estimación de presupuestos generales aproximados para las obras antes descriptas, a partir de valores unitarios de costos de obra y materiales
- ✓ Análisis de reglamentaciones y normativas existentes a nivel local y provincial
- ✓ Análisis de la organización actual dedicada a la gestión y control del Parque dentro del Municipio. Relacionamiento entre las áreas intervinientes
- ✓ Definición de posibles modificaciones a la legislación actual para mejorar el soporte jurídico necesario en aspectos de acceso a la propiedad de parcelas, uso de servicios comunes, coparticipación de usuarios privados, tasas e impuestos, beneficios de radicación, aportes presupuestarios, y obligaciones de las empresas para mantener en condiciones óptimas de mantenimiento de sus instalaciones
- ✓ Elaboración de los planes de acción y recomendaciones que permitan poner en marcha las recomendaciones elaboradas con definición de responsables, plazos, inversiones, fuentes factibles de financiamiento

Enfoque de Trabajo

Las teorías contemporáneas de Desarrollo Territorial y/o Regional, asignan un rol destacado a la actividad económica y su vinculación con el territorio.

El concepto de la nueva Geografía Económica, tal como se la reconoce desde el trabajo de Paul Krugman en 1991¹, “enfatisa nuevos aspectos como los rendimientos crecientes o las economías de aglomeración”. Además de las distancias, costos de transporte y espacios físicos, la localización provoca ahorros o costos extra para las empresas de acuerdo a la disponibilidad de infraestructuras y servicios.

Vinculado a ello se encuentra la teoría de los Distritos Industriales (DI), denominación con la cual se alude a las áreas delimitadas integradas por una población de empresas que participan en algún entramado productivo. Se trata de un concepto incluso más antiguo, registrado por primera vez en la obra de Alfred Marshall (1890)², que ha cobrado nuevo vigor en el escenario de la globalización.

Las empresas que participan del DI son más competitivas frente a las que están fuera, por compartir distintas ventajas de aglomeración, incluyendo infraestructura y servicios logísticos, instalaciones de tratamiento ambiental, acceso a proveedores y recursos humanos especializados, etcétera.

De esta manera se generan espacios favorables la innovación, a la transferencia de conocimientos y al mejor aprovechamiento de los factores de producción, permitiéndoles alcanzar una mayor competitividad.

El distrito industrial constituye un fenómeno de carácter regional el cual es complejo y difícil de reproducir, y que se ha presentado en países industriales como un reflejo de sus condiciones, económicas, políticas, sociales y culturales.

En este contexto, el Parque Industrial y Logístico de Río Grande en su actual estado de expansión y encuadrado en un marco político altamente favorable, es un campo propicio para implementar una estrategia que potencie al máximo el aprovechamiento de sus oportunidades, en armonía con el sano desarrollo urbano de la localidad y respetando el medio ambiente.

Para ello se impone la necesidad de racionalizar la estructura y los procesos mediante los cuales se desenvuelve esta zona industrial, y adecuarla a las mejores prácticas nacionales e internacionales en la materia.

Esto se traduce en reformas institucionales, inversión pública y privada y el rediseño de espacio físico.

El resultado esperado es un Parque Industrial y Logístico con condiciones para sostener e incrementar actividades productivas de alto valor agregado, generando riqueza y empleo de calidad para la región.

1 Geography and Trade (Gaston Eyskens Lecture Series). Agosto de 1991, ISBN 0-262-11159-4.

2 Principles of Economics. London: Macmillan; reeditado por PrometheusBooks. ISBN 1573921408.

Tareas del proyecto consignadas en este informe

Tarea 1

Revisión de la situación actual del Parque Industrial y Logístico

Se efectuará un relevamiento detallado de ocupación, ingresos por tasas municipales, beneficios de radicación, costos operativos, servicios prestados, predios disponibles, legislación y normas vigentes, expedientes en curso, estado de las superficies a desarrollar.

Tarea 2

Definición de trabajos a realizar para mejoras de la infraestructura existente

Se analizarán alternativas de obras necesarias en calles, iluminación, desagües, accesos, provisión de servicios generales como retiro de residuos y su disposición final, catering al personal y visitantes, etc.

Tarea 3

Estimación de presupuestos generales

Se definirán a partir de las especificaciones de obras necesarias antes descriptas, las estimaciones de inversiones teniendo en cuenta los valores unitarios de costos de obra y materiales.

Tarea 4

Análisis de la organización actual

Se relevará la actual estructura organizativa dedicada a la gestión y control del Parque dentro del Municipio, como también el relacionamiento entre las áreas intervinientes.

Tarea 5

Definición de nuevos objetivos estratégicos

Se definirán cuales deberán ser los objetivos de funcionamiento del Parque, como marco general de las acciones a implementar. Se definirán en ese contexto, cuáles serán los roles público y privados, que participarán del desarrollo de la oferta de infraestructura del Parque.

Tarea 6

Elaboración de propuestas

Teniendo en cuenta las definiciones anteriores, se propondrá una nueva estructura orgánica que permita la gestión y control de los activos públicos, los terrenos, y los servicios a prestar por el Parque Industrial y Logístico bajo un esquema de participación conjunta público-privada.

Tarea 7

Definición de modificaciones a la legislación actual

Se analizarán y propondrán los cambios en el marco jurídico necesarios en aspectos de acceso a la propiedad de parcelas, uso de servicios comunes, tránsito vehicular, horarios de carga y descarga, espacios para estacionamiento, coparticipación de usuarios privados, tasas e impuestos, beneficios de radicación, aportes presupuestarios, y obligaciones de las empresas para mantener en condiciones óptimas de mantenimiento de sus instalaciones.

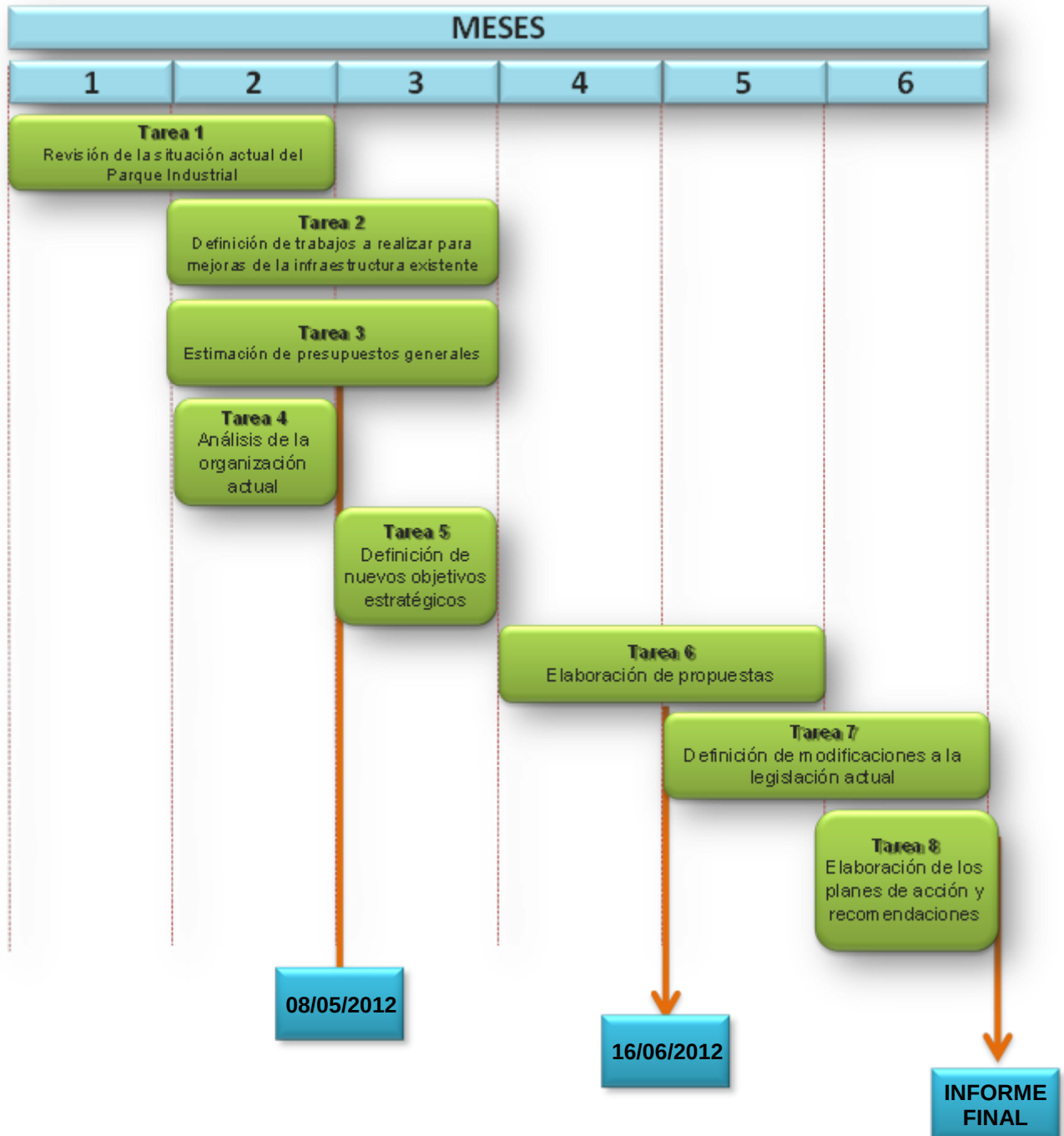
Tarea 8

Elaboración de los planes de acción y recomendaciones

En esta tarea se describirán las acciones que permitan poner en marcha las recomendaciones elaboradas con definición de responsables, plazos, inversiones, fuentes factibles de financiamiento.

Estado de avance

A continuación se indica el grado de ejecución de las actividades previstas de acuerdo al plan de trabajo y cronograma presentado oportunamente.



Tarea 1 – Revisión de la situación actual del parque

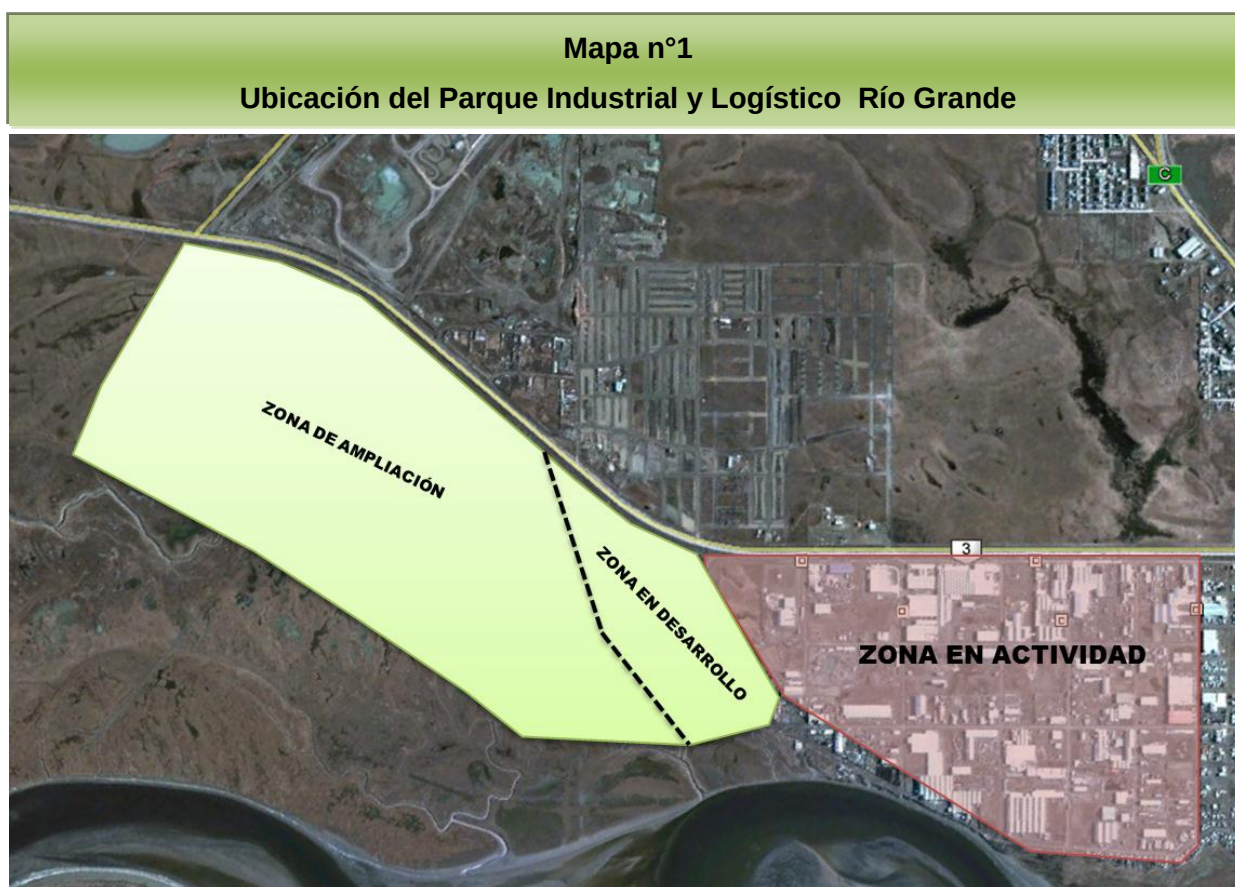
Se efectuará un relevamiento detallado de ocupación, ingresos por tasas municipales, beneficios de radicación, costos operativos, servicios prestados, predios disponibles, legislación y normas vigentes, expedientes en curso, estado de las superficies a desarrollar.

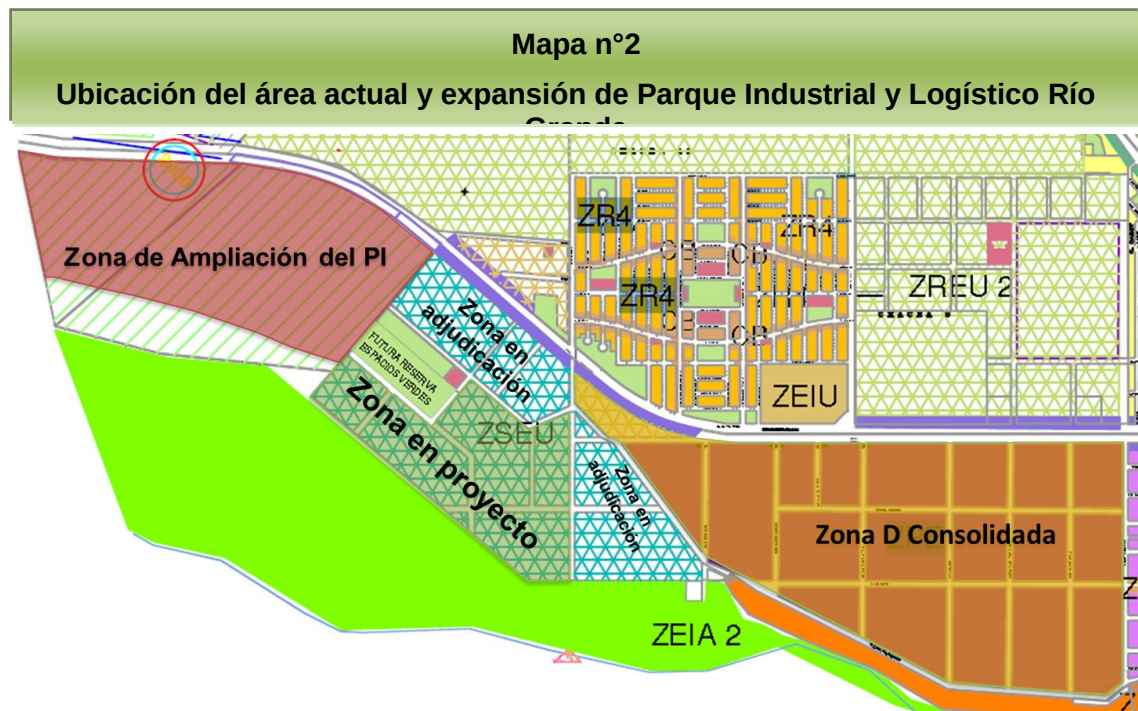
El denominado Parque Industrial y Logístico de Río Grande es en rigor una zona industrial planificada sin las características por las que habitualmente se reconocen los parques industriales.

Actualmente el Parque Industrial y Logístico posee una superficie total de 208 hectáreas, distribuidas en las secciones D y F.

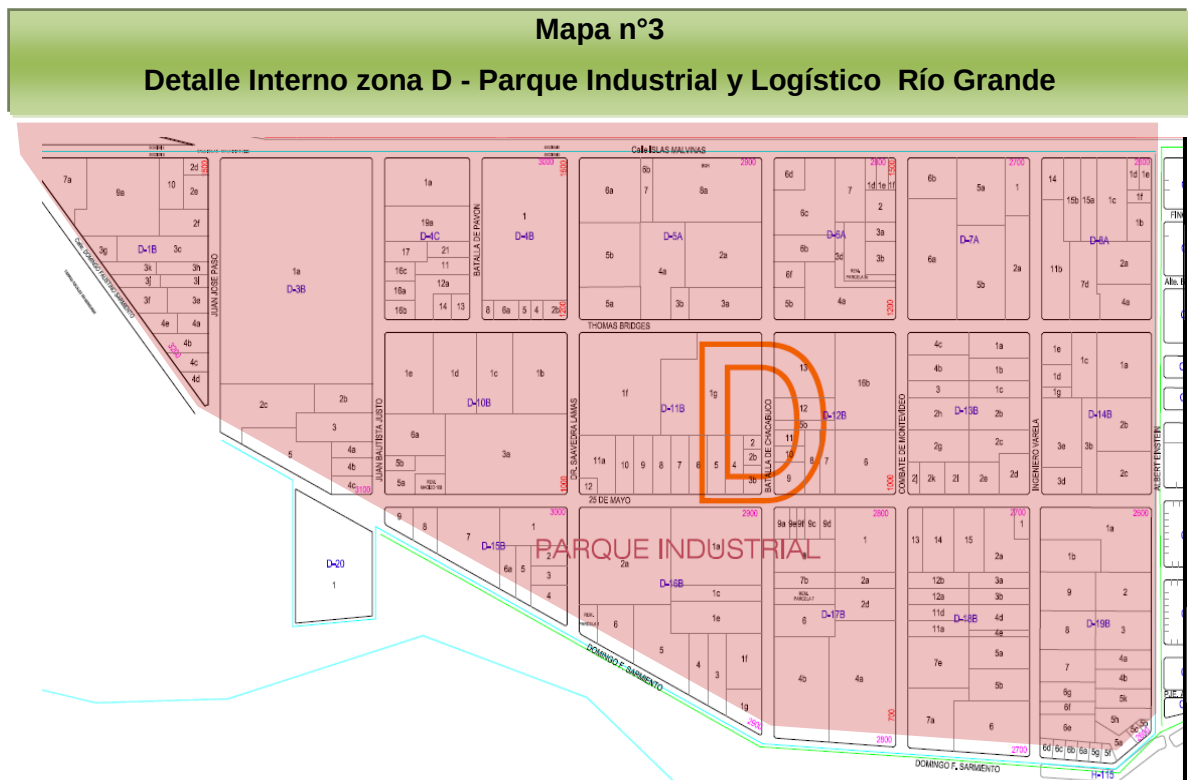
Incluso existen predios dentro de la zona afectados a actividades completamente disímiles, tales como viviendas.

Comprendido por la Sección D de la ciudad, el Parque está delimitado al Norte por la Ruta Nacional Nº 3, al Oeste por la intersección de la calle Domingo F. Sarmiento con Ruta Nacional Nº 3 (vértice del Mzo. 1b), al Este por la calle Albert Einstein y al Sur por la calle D. F. Sarmiento (Mapas n°1 y 2).





A continuación se incorpora un mapa del interior de Parque Industrial y Logístico (Mapa n°3).



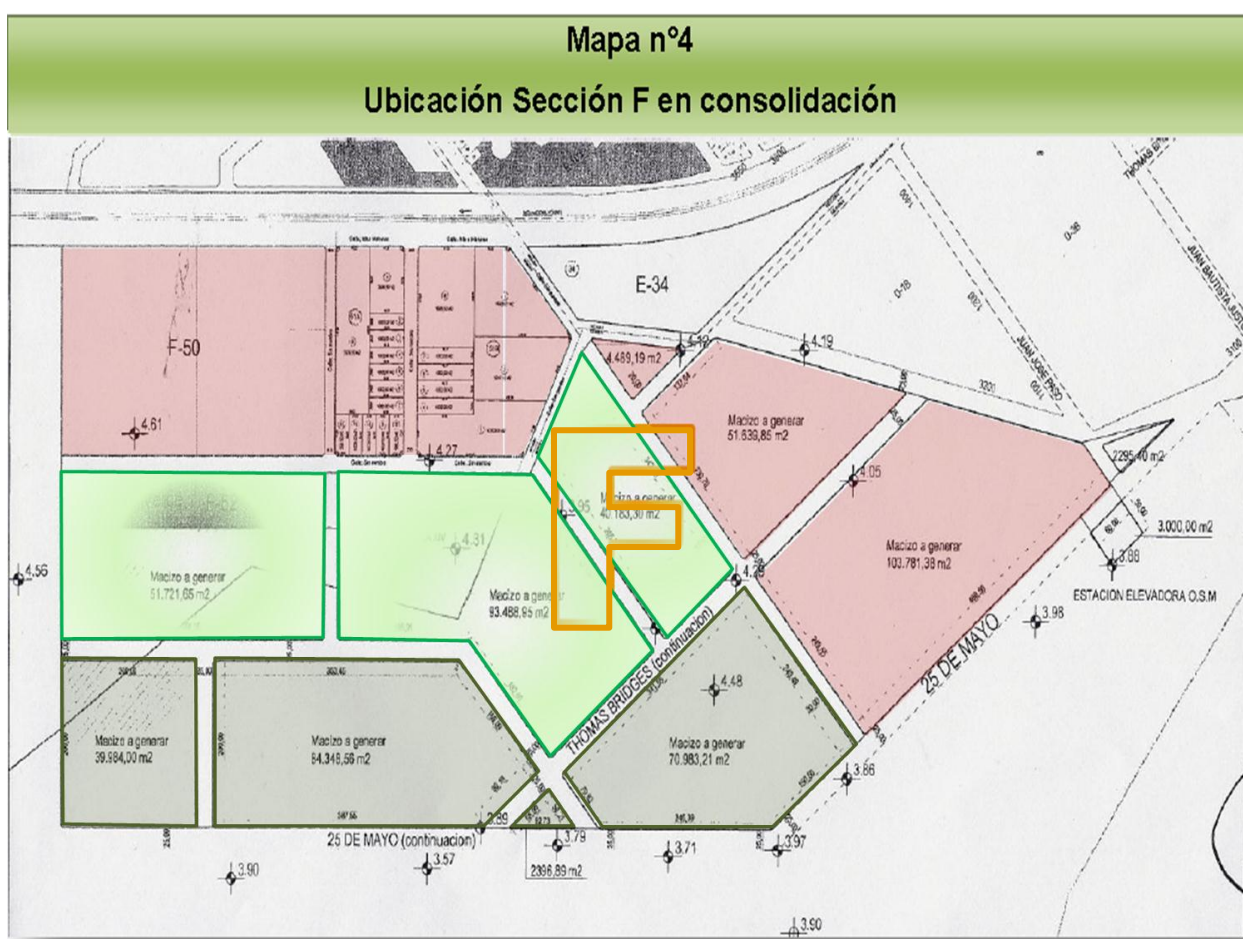
Zona de servicios extraurbana

Sector en consolidación:

Son 17 hectáreas, comprendido por la sección F, incluye a los macizos 50, 51A y 51B

Sector a consolidar:

Desarrollo de 68 hectáreas, comprendida por la sección F restante. Cabe aclarar que en la actualidad se ha comenzado a consolidar los macizos F 103 de 103.781,38 m² y F 104 de 51.639,85 m², (aproximadamente 15 hectáreas, que ya están en adjudicación precaria) mientras que el desarrollo del resto del sector está condicionado a la definición de las cotas de nivel que delimitan la jurisdicción municipal de la provincial.



1.1 - Ocupación

Las tierras del Parque Industrial y Logístico son adjudicadas por el Municipio para proyectos productivos específicos, mediante un procedimiento que se describe en la sección Tarea 4 de este informe. Esto implica que quien obtiene un predio está comprometido a destinarlo a tal fin, con la penalidad de perder el beneficio en caso de incumplimiento. Hasta que se verifica el cumplimiento de dicho compromiso, sólo se otorga una tenencia precaria.

En la actualidad, sobre 272³ parcelas (comprendidas por las parcelas de la sección D 224 parcelas, F50 5 parcelas, F51A 6 parcelas, F51 B 8 parcelas, F103 19 parcelas y F104 10 parcelas) cerca de 30 son ocupadas por empresas electrónicas, mientras que 16 cuentan con instalaciones de empresas textiles y/o confeccionistas, 11 son utilizadas por empresas del rubro plástico, 45 se computan para el rubro “Servicios logísticos” lo que incluye transportes y depósitos, y aproximadamente 100 parcelas son ocupadas por otras actividades relacionadas con comercio y servicios generales no relacionadas directamente a la industrial.

Luego de un trabajo realizado por las autoridades municipales, de relevamiento y control de las ocupaciones de cada uno de las parcelas, actualmente 13 parcelas (87.000 m²) de ellas se encuentran en proceso de recuperación (por encontrarse en estado improductivo o por ser su ocupación distinta al motivo para el que se solicitaron).

Otras 11 están disponibles para entregarse a nuevos proyectos productivos, mientras que 131 tienen su título de propiedad definitivo y 117 se encuentran en trámite.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito se estima que aproximadamente más de 10 ha estarían disponibles para continuar con el desarrollo del Parque Industrial y Logístico Río Grande.

Teniendo en cuenta la maduración alcanzada en cuanto a ocupación de tierras en el ámbito del Parque Industrial y Logístico y las áreas aun no analizadas para posteriores etapas crecimiento, consideramos que este Parque Industrial y Logístico tiene capacidad de expansión para acompañar el desarrollo industrial de la provincia.

Adicionalmente debemos tener en cuenta que la superficie promedio necesaria por cada empresa que requiera nuevas instalaciones o plan de expansión para las existentes, permitirá satisfacer una considerable cantidad de nuevos emprendimientos.

Por estas últimas consideraciones no vemos prudente en el mediano plazo iniciar el desarrollo de nuevas zonas destinadas a las actividades de industria y servicios logísticos, mientras nos se encuadren en actividades que tengan posible riesgo impacto ambiental.

1.2 - Ingresos por tasas municipales

De acuerdo a la información suministrada por la Dirección de Rentas, los tributos territoriales regulares devengados en 2011 por el conjunto de las partidas de la Zona “D” (Cuadro N°1) ascienden a la suma de 2,5 millones, distribuidos en los siguientes conceptos:

3 Representan cerca de 155 has (123ha. de la sección D, 17 ha. de la Sección F macizos 50, 51A y 51B y 15 ha. de la Sección F macizos 103 y 104.)

Cuadro N°1 – Ingresos al Municipio por la zona D (año 2011)				
Tasa	Registros	Devengado	Pagado	Cumplimiento
Derecho de Construcción	25	\$288.140,24	\$210.634,54	73,10%
Inmobiliario Urbano	1462	\$778.194	\$684.445	88%
Servicios OS (Eventuales)	95	\$247.747,17	\$198.776,41	80%
Servicios OS (Medido)	747	\$432.290,10	\$356.103,02	82,3%
Servicios OS (tasa)	1861	\$213.838	\$169.532	79.3%
Servicios Municipales	1647	\$522.240	\$449.448,97	86%
TOTALES		\$2.482.176,42	\$2.068.939,94	83,4%

Durante el año 2011 la recaudación total correspondiente a la Zona “D” ascendió a poco más de \$2.068.939 lo que representa aproximadamente un 83% de lo que debiera haberse cobrado.

Sin embargo, la morosidad se distribuye de forma equitativa, y es levemente mayor para las tasas de Inmobiliario Urbano y Servicios Municipales

Luego existe una tasa que abonan las construcciones nuevas, que representó una recaudación de \$288.140,- el último año.

Finalmente, el municipio está instaurando dos nuevos tributos, aún no aplicados:

- Tasa de Inmuebles Improductivos: mediante la Ordenanza 2934/2011, penaliza aquellos inmuebles ubicados en la Sección “D” en los cuales no se verifica actividad económica.
- Tasa de Seguridad: Actualmente se encuentra suspendida hasta que se implemente el sistema de vigilancia por videocámaras.

1.2.1 - Recolección de residuos

El municipio destina el 10% de su presupuesto en actividades referentes a recolección y tratamiento de residuos.

El tratamiento consta en destinar los mismos para relleno sanitario siendo esto una actividad de alto impacto ambiental. Si bien llevan un control riguroso sobre los tipo y cantidad de residuos que destinan a este sector.

Un factor relevante es que por esta actividad el sector industrial no paga ningún costo, siendo de vital importancia generar acciones que reviertan esta situación para fomentar el tratamiento del descarte de las industrias por empresas privadas que se enfoquen en reciclar los productos para su reutilización.

A continuación vemos un detalle registrado por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente del Municipio de Río Grande, del volumen de ingreso al relleno sanitario proveniente de las empresas clasificadas en el rubro B y con la siguiente apertura:

- **ELECTRONICAS**

Generados por actividad industrial, ingresados directamente por el generador o por transportistas. Incluye embalajes de cartón, material scrap electrónico, sunchos y envoltorios de plásticos, otros tipos de embalajes y materiales de protección.

- ACOPIADORAS

Generados por actividad industrial e ingresados por operadores recicladores como resultado de su intervención. Incluye embalajes de cartón, nylon y de otros tipos.

- PLASTICAS

Generados por actividad industrial, ingresados directamente por el generador o por transportistas. Incluye material de envoltorios de plásticos y otros tipos de embalajes y materiales de protección.

- TEXTILES

Generados por actividad industrial ingresados directamente por el generador. Incluye conos de cartón y rezagos de telas en pequeños cortes.

INGRESOS TOTALES AL RELLENO SANITARIO MUNICIPAL - AÑO 2011

	B1-Electronicas	B2-Acopiadoras	B3-Plasticas	B4-Textiles	TOTAL	Promedio mensual por tipos
Mes	m3	m3	m3	m3	m3	m3
Enero	596	994	320	1038	2.948,0	737,0
Febrero	340	1489	363	1482	3.674,0	918,5
Marzo	320	2999	326	1406	5.051,0	1.262,8
Abril	240	3506	273	1156	5.175,0	1.293,8
Mayo	15	3194	303	1314	4.826,0	1.206,5
Junio	120	5936	280	1423	7.759,0	1.939,8
Julio	450	6536	220	1737	8.943,0	2.235,8
Agosto	375	4889	15	1681	6.960,0	1.740,0
Septiembre	880	4775	27	1639	7.321,0	1.830,3
Octubre	1260	1806	15	1318	4.399,0	1.099,8
Noviembre	1065	1559		1548	4.172,0	1.390,7
Diciembre	1295	1404	40	1432	4.171,0	1.042,8
Total	6.956	39.087	2.182	17.174	65.399	1.391
Promedio	579,7	3.257,3	198,4	1.431,2	5.449,9	
Participación	10,6%	59,8%	3,3%	26,3%	100,0%	

* Información de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente (periodo 2011)

Es importante aclarar que a los datos consignados en el cuadro anterior le estimamos un 30% más de volumen que hoy esta medido dentro del grupo del residuo domiciliario, también incluye productos que provienen de la industria descriptos dentro del rubro de “Voluminosos”

Observando la tabla anterior podemos visualizar como la participación de residuos plásticos es notablemente inferior al resto, debido a las acciones que se están llevando adelante en el proceso de reciclado de productos plásticos.

Datos de gastos

- ✚ Costo anual para Categoría Generadores Particulares es de \$3.968.450.- Representa el 47,3% del Total.
- ✚ Costo anual para Categoría Generadores Mixtos es de \$2.056.693.- Representa el 24,5% del Total
- ✚ Costo anual para Categoría Generadores Industriales es de \$2.369.663.- Representa el 28,2 % del Total.

Esta última categoría es la asignada al Parque Industrial y Logístico, debiendo considerar un 30% adicional que corresponde a gastos asignados a otras categorías pero con origen en la industria. Siendo un presupuesto estimado de \$3.081.000.- que el municipio eroga para el tratamiento de los residuos y no percibe pago alguno por parte de las industrias que reciben este servicio.

1.3 - Beneficios de radicación y servicios prestados

Actualmente el principal beneficio de la radicación en el Parque Industrial y Logístico está representado por el precio de adquisición de los predios, que se establece de acuerdo al valor fiscal, el cual presenta un importante retraso respecto de los precios del mercado de inmuebles en el resto de la ciudad.

De acuerdo a un relevamiento propio, el precio de mercado de la venta de lotes en la zona “D” es de entre 120 y 170 USD/m² dependiendo de la zona, mientras que el valor fiscal relevado ronda los 2 USD/m² el m2.

Más allá del precio de adjudicación, se considera que el principal atractivo de localizarse dentro del Parque lo representa la ubicación respecto de las vías de acceso, ya que el resto de los atributos de la zona no implican mayores beneficios: la infraestructura actualmente es deficiente y no hay más servicios que los básicos (agua corriente, cloacas, telefonía y electricidad).

Otro motivo por el cual las empresas ven como prioritario instalarse dentro del Parque Industrial y Logístico es por el patrón uso de suelo establecido en el nuevo Código de Planeamiento Urbano dado que no hay muchos sectores compatibles con el uso industrial.

1.4 - Costos operativos

De acuerdo a lo informado por el Municipio, no es posible determinar el costo de mantenimiento urbano de la Zona “D”, ya que el sistema de control presupuestario no contempla esa discriminación.

Los gastos de mantenimiento de calles realizando bacheo y agregado de material de aporte ascienden a \$ 80.000.-mensuales tomando solo el componente de renta de máquina vial pesada, material de aporte y mano de obra.

Al encontrarse el sector D con infraestructura industrial y predios de viviendas particulares al momento de segregar los gastos operativos resulta complejo, ya que las obras de mantenimiento se realizan en forma global.

1.5 - Predios disponibles

Actualmente se encuentran disponibles 11 parcelas que representan 65 mil m².

Otras 13 parcelas se encuentran en proceso de recuperación por parte de las autoridades municipales. Estas parcelas tienen una superficie que cubre unos 37.124 m² a recuperar en sector D y 50.000 m² en el sector F

1.5.1 – Proceso de adjudicación de tierras

Se detalla a continuación los pasos a seguir a fin de solicitar la adjudicación de Tierras municipales:

-  **Recepción y derivación:** El interesado presenta por Mesa de Entradas de la Municipalidad el Formulario de Solicitud de Predio, que a partir del Decreto 64/2010

es remitido directamente a la Secretaría de Producción y allí (desde el Decreto 13/2012 de creación de la repartición) a la nueva Dirección de Desarrollo Industrial.

- ✚ **Análisis de solicitantes:** Esta Dirección controla si el formulario está acompañado de toda la documentación y requisitos exigidos por el art. 36 de la Ordenanza N°895/97, si la misma es a priori consistente y actualizada, y realiza un análisis del proyecto en cuestión en cuanto a si el destino del predio se corresponde con el carácter industrial de la zonificación, y si está alineado con los objetivos estratégicos del Municipio y las políticas del Departamento Ejecutivo.

Se establece comunicación con el solicitante para completar o ampliar la información y documentación; en ocasiones el solicitante no responde a estos mensajes y el trámite se interrumpe en esta instancia.

Las solicitudes son numeradas y se clasifican según sean:

1. Industrias
2. Logística y “paradas de camiones”
3. Recicladores
4. Bases de empresas de servicios petroleros y de construcción
5. Microemprendimientos, grupo en el que se incluye cualquier actividad económica que requiera poca superficie (ejemplo, 1.600 m²), tales como: industria de pequeña escala (talabartería), talleres de servicios industriales, imprentas, distribuidoras mayoristas, bases de empresas de transporte de personal.

Si se considera que el proyecto lo amerita, se le puede pedir al solicitante una evaluación de impacto ambiental en éste o en cualquier otro momento del proceso de adjudicación; esto no es un requerimiento establecido por la normativa sino una innovación introducida de hecho en el proceso.

Si supera este primer análisis se remite a la Dirección de Tierras para su ingreso al registro de postulantes y la apertura del expediente correspondiente, ya que ésta sigue siendo la Autoridad de Aplicación según la normativa vigente – en el proyecto de ordenanza remitido en 2010 al Concejo Deliberante se le trasladaba la competencia a la entonces Dirección de Desarrollo Local. Esto no prosperó por lo que impulsaría un proyecto de Ordenanza para el tratamiento exclusivo de adjudicación de predio fiscales para uso industrial en el cual se propondría que la autoridad de aplicación sería la nueva Dirección de Desarrollo Industrial.

- ✚ **Registro de Postulantes:** La Dirección de Tierras confecciona un expediente e inscribe al solicitante en el registro de postulantes habilitado para tal fin, y lo remite nuevamente a la Dirección de Desarrollo Industrial donde se procede a notificar al interesado de su número de expediente y número de postulante quedando a la espera hasta que surja la disponibilidad de predios.

- ✚ **Asignación preliminar de predio al solicitante:** Producida la disponibilidad de un predio, la Dirección de Desarrollo Industrial plantea al Secretario de Producción qué solicitantes podrían ser beneficiarios teniendo en cuenta las características del espacio y de los proyectos; de esta forma se evalúan los postulantes y se opta por quien sería el adjudicatario.

La Dirección de Desarrollo Industrial elabora el Informe Técnico para fundamentar la adjudicación precaria, en el cual considera los siguientes aspectos:

- Superficie requerida,
- Sustentabilidad del proyecto, en cuanto a su factibilidad económica y comercial; esta evaluación no hace alusión al plan de negocios del solicitante (el cual puede

o no estar presentado en el proyecto) sino que toma en consideración la realidad actual de las actividades productivas en curso: se analiza fundamentalmente si los establecimientos en funcionamiento del sector industrial en el que se inscribe el proyecto no enfrentan problemas de rentabilidad y competitividad y así mismo la tendencia de la demanda del sector.

- Capacidad financiera de la empresa para realizar la inversión propuesta
- Solidez y capacidad de la empresa, en base a lo que se conoce de su perfil, trayectoria y antecedentes,
- Cantidad de empleo directo por crearse,
- Nivel de inversión- se analiza sobre todo si el monto informado es coherente con la escala del proyecto, la superficie a edificar, etcétera,
- Necesidad de reubicación, en caso de que se trate de una empresa que está funcionando en la localidad (fuera del Parque Industrial y Logístico) y su relocalización es conveniente desde el punto de vista urbanístico y de los intereses de la comunidad.

El empleo de insumos locales es preguntado en la solicitud pero no es un elemento determinante a la hora de optar por un proyecto (en general, los proyectos no trabajan con proveedores locales), pero si se le da prioridad a aquellos que utilizan insumos locales y se fomenta especialmente el desarrollo de proveedores locales.

Al expediente con el Informe Técnico se le agrega un dictamen con el contrato de adjudicación tentativo de acuerdo al modelo que se utiliza por norma, y se remite todo lo actuado al Concejo Deliberante a la Comisión de Planeamiento Urbano y Desarrollo Local.

 **Aprobación de la Comisión de Planeamiento Urbano:** La Comisión de Planeamiento Urbano del Concejo realiza el visado del expediente a los efectos de analizar si cumple con los lineamientos urbanísticos de la ciudad.

 **Adjudicación precaria:** Obtenido el visado del Concejo Deliberante el Secretario de Gobierno firma el contrato de adjudicación precaria, que en el caso de ser otorgada en la Zona de Servicios Extraurbana (Sección F, Ampliación del Parque Industrial y Logístico) contiene un anexo denominado Convenio de Aceptación del predio en el cual se deja constancia de las condiciones en las que se encuentra el lote (En esta zona los predios no cuentan con apertura de calles, relleno del predio y tendido de redes de servicio, teniendo el adjudicatario que costear y realizar tal inversión).

La intención de la Dirección de Desarrollo Industrial es instrumentar un Acta Acuerdo con los adjudicatarios de este sector para realizar en forma la apertura de calles donde el Municipio se haga cargo de la maquinaria y mano de obra necesaria para realizar dicha apertura y el adjudicatario adquiera los m³ de relleno por los metros lineales de frente de su parcela para alcanzar la cota de nivel determinada por la autoridad competente. Esto permitirá al adjudicatario poder comenzar a rellenar su predio, instalar los servicios lo cual se recomienda hacer en conjunto por sectores y así poder desarrollar su proyecto.

Desde la fecha en la cual se firma el contrato de Adjudicación Precario comienzan a contabilizarse los plazos para comenzar con el desarrollo de proyecto que establece la Ordenanza N° 895/9 en su Artículo 36.

La tasación de las propiedades actualmente depende de la legislación provincial.

La mensura la paga el adjudicatario, ya sea que contrate al agrimensor por sí mismo o que abone el servicio en el momento de venta del predio, cuando lo realice la Dirección de Catastro Municipal.

1.5.2 - Procedimientos. Otorgamiento y acciones en caso de incumplimiento.

A continuación se detalla el procedimiento de seguimiento de los compromisos adoptados, hasta el otorgamiento de la tenencia definitiva y acciones en caso de incumplimiento.

Cumplidas las etapas detalladas se continúa de la siguiente forma:

-  Seguimiento y control del avance de los proyectos: por carencia de personal en la Dirección de Desarrollo Industrial y por ser una nueva dependencia no hay un control sistemático de las adjudicaciones precarias, se van realizando en la medida de lo posible. Si se toma conocimiento de proyectos que no avanzan se realizan actas de inspección y notificaciones y de no haber una respuesta o descargo por parte del beneficiario se realiza el acto o procedimiento administrativo para intimar al adjudicatario a regularizar el estado del proyecto. No están previstas multas ni otras sanciones en esta instancia, si no cumple con lo establecido en la Ordenanza N° 895/97, se inicia el proceso de des-adjudicación y la restitución del predio para poder ser otorgado a otro postulante.
-  Canon de uso: es el 10 % del valor de venta del predio y se paga anualmente mientras dure la precariedad del trámite, descontándose del valor de venta cuando se realiza el Decreto de Adjudicación en Venta. El canon establecido en la ordenanza no puede comenzar a cobrarse hasta que Catastro provincial aprueba la mensura, ya que recién ahí se establece el valor fiscal del predio. En consecuencia, el canon es un pago a cuenta del precio de venta total.
-  Pasos para la adjudicación “en venta”: Cumplidos la totalidad de los requisitos establecidos en el art. 36 de la Ordenanza N° 895/97, incluso el certificado de final de obra de acuerdo a los planos de arquitectura aprobados, la Dirección de Desarrollo Industrial elabora un nuevo Informe Técnico para analizar si corresponde realizar el Decreto de Adjudicación en Venta.

En esta instancia se da intervención al área de Asuntos Jurídicos del municipio para que emita un dictamen. Con el nuevo Informe Técnico y el dictamen jurídico el expediente vuelve al Concejo Deliberante.

1. **Aprobación de la Comisión de Planeamiento Urbano:** La Comisión de Planeamiento Urbano del Concejo realiza el visado del expediente de Adjudicación en Venta.
2. **Adjudicación en Venta:** El intendente promulga un Decreto de Adjudicación en Venta.
3. **Cancelación del importe total:** En caso de que corresponda, el adjudicatario paga el saldo remanente -diferencia entre el valor fiscal y el canon abonado-, y obtiene el “libre deuda”.
4. **Dictamen para el otorgamiento definitivo de la titularidad:** con el “libre deuda”, se elabora un nuevo dictamen jurídico para la posterior promulgación del Decreto de Obligaciones Cumplidas.
5. **Aprobación de la Comisión de Planeamiento Urbano (iii):** La Comisión de Planeamiento Urbano del Concejo realiza el visado del expediente de Obligaciones Cumplidas.
6. **Otorgamiento definitivo de la titularidad por Obligaciones Cumplidas:** El intendente promulga un Decreto de Obligaciones Cumplidas.
7. **Escrituración:** cumplidos los pasos anteriores, el adjudicatario puede realizar la escritura e inscribir la propiedad a su nombre.

1.6 - Síntesis de legislación analizada

Del análisis realizado, las normativas provincial y municipal no contienen consideraciones especiales para agrupamientos industriales organizados, abordando la problemática industrial sólo desde el punto de vista de los establecimientos particulares.

Se aprecia que no existe a nivel provincial ni municipal legislación que defina “Parques Industriales” sino distintas reglamentaciones que definen y sugieren reglamentación general para la instalación de industrias.

La única excepción la representa a nivel municipal, en Río Grande, la resolución 2487/2007, por la que se crea el Parque Industrial “Las Violetas”. La Ordenanza Municipal 895/1997, en su capítulo IV establece los requisitos para la adjudicación de tierras municipales en la zona Industrial.

A nivel ambiental las Leyes Provincial 55 y 105 son las que rigen las instalaciones y reglamentaciones.

En lo que refiere al uso de la tierra, la Ley provincial 313 reglamenta el uso y la adjudicación, existiendo en la actualidad un trabajo de Directrices de Ordenamiento Territorial, la que es acompañada por un proyecto de Ley de Ordenamiento.

Respecto a los residuos, la Ley provincial 666 indica la prohibición de instalación de Hornos pirolíticos dentro de los ejidos municipales. Asimismo los municipios cuentan ordenanzas que reglamentan la disposición de los mismos por parte de las industrias.

A continuación se analizarán sintéticamente las leyes provinciales aludidas.

1.7 -Normas Provinciales analizadas

1.7.1 - Medio Ambiente (Ley 55)

El objetivo central de la Ley es la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, estableciendo sus principios rectores a los fines de perpetuar los ecosistemas existentes en su territorio, como patrimonio común de todas las generaciones, debiendo asegurar la conservación de la calidad ambiental, la diversidad biológica y sus recursos escénicos.

Para cumplir sus objetivos, prohíbe las acciones que modifiquen el ambiente en forma irreparable, y determina las responsabilidades de las personas físicas o jurídicas sobre las consecuencias ambientales sean contaminación, producción de residuos y/o efluentes.

A fin de regular el uso de la tierra, se determina la obligatoriedad de realizar una evaluación del **Impacto Ambiental** del uso, análisis de las capacidades y limitaciones ecológicas, determinar si la obra será corregible o irreparable. La evaluación, debe ser presentada ante la autoridad de aplicación, el cual la analizará y se llamara a audiencia pública antes de su aprobación final.

La obligatoriedad del estudio alcanzará obras energéticas, infraestructura vial y transporte aéreo y marítimo, Urbanizaciones y construcciones en áreas aisladas; Servicios especiales tales como manejo de residuos hospitalarios, tóxicos y patológicos en general; Industrias químicas y farmacéuticas, petroquímicas, industria gráfica y del papel, industria del cuero y confecciones, industria del caucho, de la cerámica, del vidrio y del cemento, industria del plástico, electrónicas, metalúrgicas, siderúrgicas, plantas de tratamiento, recuperación y disposición de residuos.

La Autoridad de Aplicación es la Secretaria de Desarrollo Sustentable y Ambiente

Manejo de Residuos Peligrosos (Ley 105)

La ley define los residuos que se considerarán peligrosos indicando como será la manipulación, transporte, tratamiento y disposición.

A fin de autorizar la generación y manipulación se solicitarán las certificaciones ambientales, así como para solicitar el envío a planta procesadora o disposición final deben existir guías o documentos de transporte denominadas “Manifestó” donde se debe detallar toda la información del envío.

A fin de cumplimiento de la ley, la autoridad de aplicación deberá generar el registro de generadores de Residuos, así como el registro de transportistas. A fin de obtener el Certificado Ambiental el cual permite realizar la disposición, es necesario estar registrados en los registros mencionados.

Al igual que la ley anterior la Autoridad de Aplicación es la Secretaria de Desarrollo Sustentable y Ambiente.

Tierras Fiscales (Ley 313)

La ley rige la administración y disposición de las tierras fiscales provinciales, las cuales tienen como objetivos incorporarse al proceso económico de los recursos provinciales.

El proceso de adjudicación debe cumplir con algunas de las siguientes opciones

- a) Concurso público;
- b) adjudicación directa sujeta a aprobación de proyectos o programas, priorizando a los emprendimientos productivos que se encuentren en actividad;
- c) regularización de antiguas ocupaciones

Además de lo antes mencionado se debe analizar si los proyectos se encuentran encuadrados dentro de los planes provinciales.

La autoridad de aplicación de la ley es la Subsecretaría de Catastro, dependiente del Ministerio de Economía.

Hornos Pirolíticos (Ley 666)

Luego de derogar la legislación previa, la Ley 666 prohíbe la instalación de hornos pirolíticos dentro de los ejidos urbanos.

1.7.2. - Normas Municipales

Municipio de Río Grande

En la ciudad de Río Grande la gestión del denominado “Parque Industrial y Logístico” se encuentra transitoriamente delegado por la Dirección de Tierras a la Dirección de Desarrollo Industrial, sin un marco jurídico o de planificación estratégica adecuados.

La Ordenanza Municipal 895/1997, en su capítulo IV establece los requisitos para la adjudicación de tierras municipales en la zona industrial, entre los que se destaca: Área estimada como necesaria, principales características de la industria, actividad o servicios, monto y clase de inversión en obras civiles, cantidad estimada y tipo de mano de obra a contratar, Las empresas con proyecto de radicación aprobado por la Comisión del Área Aduanera Especial (C.A.A.E.), acompañarán a la presentación, copia del acta de aprobación.

Los plazos que se estiman en la adjudicación son treinta días para notificar si se dictamina viable o no el pedido, luego se otorga un plazo de 90 días para presentar un proyecto definitivo y en 180 días se deben realizar los planos de mensura, cercar el predio (ver Tarea 4 para más información).

Por otro lado, la Ordenanza municipal 2489/2007 crea en el kilómetro 2795 de la Ruta Nacional 3 un “Parque Industrial y Logístico, Área Logística y Zona Primaria Aduanera”, denominado “Polígono Industrial Norte Estancia Violeta”. Cabe señalar que este Parque no cuenta aún con habilitación ni participación de la Dirección General de Aduanas.

En este caso se trata de un emprendimiento de privado, cuyo desarrollador y propietario vende las parcelas sin restricciones ni criterios más allá de la normativa de zonificación.

1.7.3 - Proyectos de Ley relevantes

Luego del trabajo realizado con las Directrices de Ordenamiento Territorial por la Dirección del Planeamiento de la Provincia, se estaría generando un proyecto de Ley de Ordenamiento, aún en versión preliminar, no presentado ante la Legislatura.

El proyecto se basa en lo detallado en las mencionadas Directrices, así como en el Plan Estratégico Territorial de la provincia, dedicando un capítulo al ordenamiento dentro de las zonas urbanas.

Por otro lado, se crearían los organismos consultivos, generando un fondo específico para sostener su funcionamiento.

Cabe señalar, de acuerdo a la información trascendida, que se trata de un proyecto de gran impacto potencial en el marco normativo, ya que modifica más de 11 leyes provinciales.

1.8 - Expedientes en curso

Actualmente no hay solicitudes en proceso de adjudicación.

Por otro lado, existen a la fecha 43 postulantes con solicitudes “vigentes”⁴, correspondiendo a los siguientes perfiles:

- Microemprendimientos (caracterizados como tales por requerir superficies menores a 2.500 m²): 16
- Bases operativas de empresas de servicios petroleros y de construcción: 11
- Bases logísticas y paradores de camiones de empresas de transporte: 8
- Recicladores (y acopiadores de residuos): 6
- Industrias: 2

1.9 - Estado de las superficies a desarrollar

De acuerdo a lo informado por la Dirección de Obras Públicas, las características del suelo en la Zona D, al menos en los sectores en consolidación o por consolidar, requieren de una

⁴Al iniciarse 2012 el registro de postulantes contenía 316 solicitudes ingresadas a partir del año 2003; la depuración de dicho padrón llevada a cabo por la Dirección de Desarrollo Local permitió eliminar los casos en los que el causante había desistido de su interés y otros que no correspondían a proyectos viables o acordes al objeto del parque.

importante tarea de relleno y nivelación previa a dejarlos aptos para el tendido de calles y la edificación.

Esto representa un costo elevado que debiera ser considerado en los análisis posteriores, en relación al valor de adjudicación de los predios y la ecuación general de costos e inversiones del Parque.

Tarea 2 – Definición de trabajos a realizar

Se analizarán alternativas de obras necesarias en calles, iluminación, desagües, accesos, provisión de servicios generales como retiro de residuos y su disposición final, catering al personal y visitantes, etc.

Como parte del trabajo constante de las distintas dependencias del Municipio planifica inversiones para mantener la infraestructura existente (bacheo de calles, etcétera) y eventualmente ampliarla, así como se producen incorporaciones de nuevos servicios o prestaciones, como sería el caso de la instalación de videocámaras para dar seguridad a las personas en la vía pública.

Esto incluye al Parque Industrial y Logístico, si bien no existe un plan integral dedicado específicamente al mismo.

Esta falencia sería cubierta en parte mediante este proyecto de “Diagnóstico y Planes de Acción”, del cual, más allá del surgimiento de otras propuestas de obras y servicios a incorporar, se obtendrá un plan maestro de inversiones que contemple el desarrollo del Parque como tal, de acuerdo a la demanda de los usuarios existentes y potenciales, así como a las mejores prácticas en la materia, y sin dejar de lado los intereses de la comunidad en la que está inserta.

Así, en el transcurso de esta tarea se contemplará el establecimiento de servicios de valor agregado para las empresas radicadas en el parque, tales como áreas de estacionamiento, descanso y abastecimiento para camiones y conductores, así como otras facilidades que benefician a la localidad, como ser un sistema de retiro de residuos.

2.1 - Infraestructura:

El Parque Industrial y Logístico de Río Grande cuenta con la siguiente infraestructura y servicios internos:

- Agua Corriente
- Cloaca
- Desagües Pluviales
- Gas
- Energía Eléctrica
- Comunicaciones
- Asfaltos en un 38%.

2.2 - Obras previstas

2.2.1 - Red vial

De un primer relevamiento, teniendo en cuenta las principales arterias de ingreso y salida de la Zona “D”, teniendo en cuenta las necesidades de carga y descarga de bienes procesados e insumos, así como considerando el incremento de riesgo que generan las condiciones climáticas en la época invernal, está considerada la ejecución de un plan de pavimentación, el cual se prevé en 12.000 ml (metros lineales) de asfalto, lo que incluye las calles existentes así como apertura de nuevas calles.

Se deben pavimentar 60.000 m² de calles del sector D y 52.000 m² correspondientes a las áreas en consolidación y ello implica el relleno de 0,7 metros de profundidad con tierra compactada

Una obra particular pendiente es el ensanche de la calle colectora Islas Malvinas llevándola de los 9 metros actuales a 15 metros de ancho.

2.2.2 - Servicios urbanos básicos

Se encuentran pendientes de determinar por el Municipio las obras necesarias en materia de Gas Natural, Agua y Cloacas.

En principio se estima necesario construir 1.200 metros lineales de tendido pluvial a cielo abierto.

Respecto al alumbrado público una primera estimación indica la necesidad de colocación de al menos 150 nuevas luminarias en la vía pública.

2.2.3 - Otras mejoras

Están previstas obras menores, tales como el retiro de viviendas precarias sobre calle Sarmiento y reubicarlas - sólo 12 de 30 casillas son transportables.

Existe un pedido del sindicato de trabajadores de las fábricas para que se instale un puente peatonal sobre Ruta Nacional 3 a la altura de la planta de BGH, especialmente si se concreta la adquisición de un predio del otro lado de la ruta por parte de esta firma.

2.3 - Mejoras a considerar en el proyecto

Del diagnóstico que está iniciándose con este proyecto, se advierte la carencia de instalaciones y servicios que se consideran indispensables para un Parque Industrial y Logístico como el que se pretende concretar.

Entre ellos se contarían los siguientes:

- Estaciones de servicio de combustible y mantenimiento de automóviles particulares y camiones
- Parador para descanso, alimentación e higiene del personal transportista
- Playas de estacionamiento para automóviles particulares y camiones
- Talleres de mantenimiento y repuestos para los vehículos de carga
- Comedores o establecimientos gastronómicos para el personal de las fábricas y visitantes
- Plantas de tratamiento de residuos y efluentes
- Servicio de recolección diferenciada y recuperación o reciclaje.

Las mejoras a realizar se deben abordar desde cuatro frentes:

☒ **Adecuación de servicios básicos**

- Asfaltos
- Cloacas
- Desagües pluviales
- Gas
- Red Eléctrica

- Red de agua para incendios

☒ **Gestión de Emergencias:**

- Destacamento de bomberos con camión hidrante
- Desarrollo de procedimientos de gestión de riesgos y emergencias
- Formación de brigadistas en las empresas del predio en función de los riesgos existentes
- Integración de un equipo de coordinación inter-empresas para gestión de emergencias
- Sala de 1° Auxilios con ambulancia
- Diseños de calles y mantenimiento, previendo la circulación de emergencias, vías de evacuación rápidas a los centros de atención existentes.
- Sistema de monitoreo por cctv

☒ **Planificación y desarrollo de propuestas para manejo de residuos**

- Desarrollar acuerdos publico/privado para al incorporación de plantas de tratamiento, clasificación y reciclado de residuos.
- EIA – Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo a la legislación vigente y las mejores prácticas

☒ **Planificación y asignación de superficie para servicios Industriales**

- Estaciones de servicio
- Playa de camiones
- Playa de contenedores
- Parador
- Talleres de mecánica ligera

☒ **Otros**

- Centro tecnológico para servicios a la industria
- SUM para Capacitación, show room, etc.
- Nodo de telecomunicaciones

Tarea 3 – Estimación de Presupuestos Generales

Se definirán a partir de las especificaciones de obras necesarias antes descritas, las estimaciones de inversiones teniendo en cuenta los valores unitarios de costos de obra y materiales.

Iniciando con el relevamiento del estado del parque y las inversiones requeridas para su acondicionamiento, se ha realizado reuniones con la Subsecretaría de Obras Publicas, para determinar los costos asociados a las obras que deben realizarse para la puesta en valor del Parque Industrial y Logístico .

3.1 – Consolidación de suelos



Excavación común en todo tipo de suelo sub-base drenante a 0.25 m de espesor y de ancho según diseño, más base granular anticongelante de 0.25 m de espesor y de ancho según diseño.

Dado que algunas de las zonas de ampliación son ganadas a la ribera del Río Grande, la consolidación de suelos deberá ser con mayor grado de profundidad de suelo.

* Los costos de referencia son:

Relleno compactado:.....30 U\$/m²

Membrana geotextil:.....20 U\$/m²

Asfalto:.....120 U\$/m²

Suelo para plazoleta de contenedores:.....140 U\$/m²



3.2 - Pavimentación

En la sección D del Parque Industrial y Logístico se encuentra el sector destinado a la radicación de Industrias, en el que se propone ejecutar la pavimentación en concreto de hormigón, de sus arterias

Deberá preverse ejecutar los trabajos inherentes a excavación, conformación de terraplenes, bases y sub-bases por contratación a terceros, respecto de equipos y mano de

obra necesaria como así también la provisión de suelo seleccionado para la construcción de bases, sub-bases, acorde a las condiciones que requiera el terreno

Carpeta de rodamiento de concreto de hormigón clase H30⁵ de 0.18 de espesor y de 9.34 m de ancho con cordón integral.



Los costos para la realización de calles son los siguientes:

- ☒ Retiro de suelo vegetal.....37 \$/m²
- ☒ Cordón cuneta + vereda de 80 cm.....445 \$/ml
- ☒ Asfalto.....466 \$/m²
- ☒ Material de aporte
 - Base Subrasante.....123 \$/m³
 - Base Dreanante.....123 \$/m³

Sobre la base de los costos relevados en conjunto con la Dirección de Obras, estimamos que la construcción de 100 mts lineales (1 cuadra) con asfalto y compactación de suelo tiene un costo entre los \$540.000 a \$580.000.- (580 \$/m² a 620 \$/m²)

Sobre la base del relevamiento realizado y contemplando el sector D y el área en consolidación del sector F deben pavimentarse 12.000 metros lineales (base de costo de 100 ml) el presupuesto estimado es de \$ 69.500.000.-

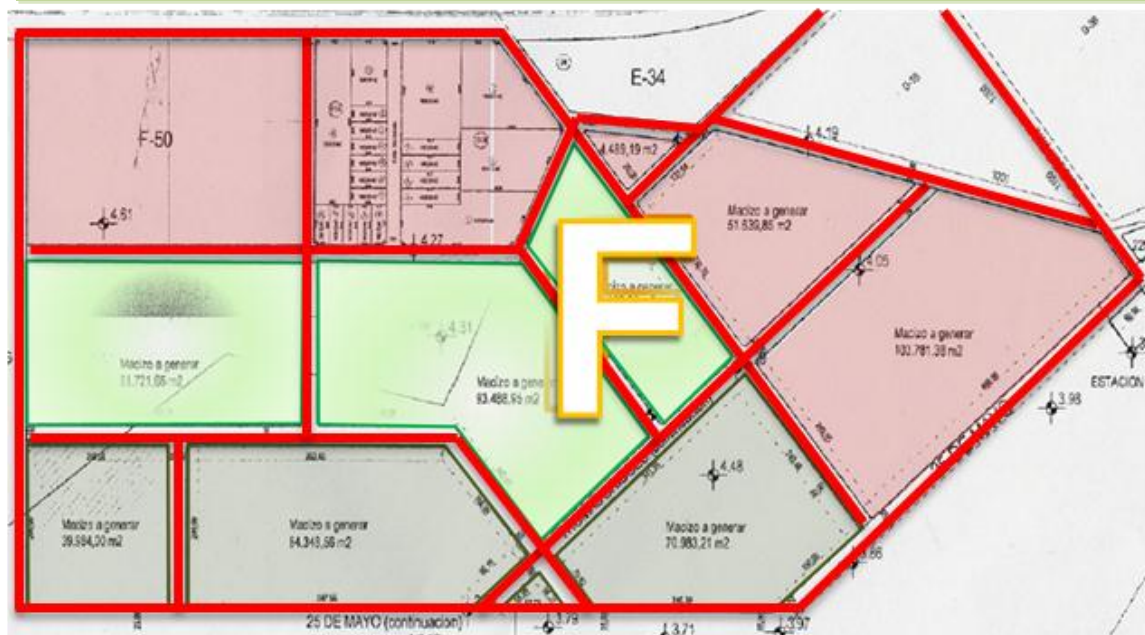
En los gráficos 5A y 5B se observa en rojo las calles por asfaltar.

⁵ H30 - HORMIGONES PARA PAVIMENTOS Clasificación: Hormigón tipo H30, resistencia característica mínima: σ'_{bk} : 300 Kg/cm². Contenido mínimo de cemento: 420 kg/cm³. Razón agua - cemento máxima: 0.45

Mapa n°5 A
Asfaltos en el sector D



Mapa n°5 B
Asfaltos en el sector F



3.3 - Desagües de pluviales, cloacales y gas

La evacuación de pluviales se ha concebido de manera que los pluviales existentes se extiendan



Las modificaciones que se puedan realizar se efectuarán según el proyecto hidráulico, el cual asegurará que no se afecten las condiciones de los flujos aguas arriba del área de proyecto.

Para el caso de la red pluvial los costos estimados de obra son:

- ☒ Red cloacal y pluviales.....1060 \$/ml
- ☒ Red de gas.....700 \$/ml

Sobre la base de la superficie a pavimentar en el área de consolidación estimamos 7500 ml de red de servicio de gas y cloacal con un presupuesto de \$13.200.000.-

En el sector D, se deberá hacer una inversión para mejorar la red de drenaje pluvial y cloacas, debiendo generar obras estimadas en 2400 ml y con un presupuesto de \$2.600.000.-

Siendo el total de inversión en Gas, Pluviales y Cloacas de \$15.800.000.-

La zona tiene colapsada la red de desagües cloacales, con lo cual se deberá prever la inversión para el tendido de la red de servicios en las áreas que están adicionándose a la superficie que tiene el Parque Industrial y Logístico en la actualidad.

3.4 - Iluminación

Se procederá a reformular el diagrama de tendido de iluminación pública con un sistema adecuado, compatible tanto con los requerimientos de trabajo como de seguridad.

Los costos de tendido eléctrico son:

- ☒ Red eléctrica.....640 \$/ml



Si bien esta definido que la acometida de distribución de energía eléctrica corresponde a cada usuario, el tendido de la red eléctrica troncal, estimada sobre la base de 7500 ml, conlleva una presupuesto de gastos por \$4.800.000.-

3.5 – Otras Inversiones

Teniendo en cuenta los servicios que se deben prever en el Parque Industrial y Logístico estimamos la construcción de un edificio de servicios comunes de 500 m² a un costo de 7000 \$/m².

Atención de siniestros

Para la superficie que posee el parque Industrial y Logístico de Río Grande y por la cantidad de empresas que lo componen requiere un Edificio de 200 m² y 6 mts de alto (Aprox).

Incluir unidades contra incendio que pueden ser:

Del tipo Ford F-4000 para tres bomberos equipados, con un tanque de agua de 1.500lts y una bomba de alta/baja presión (entre 6 y 40kg) mas herramientas y accesorios varios. Con un costo Aprox de \$ 800.000.-

Otra opción Camión Mercedes Benz 1720, con doble cabina para cinco/seis Bomberos, un tanque de agua con capacidad de 4.000lts, bomba incorporada de Alta/baja Presión (ídem a la anterior) con cinco salidas de agua. Con un costo Aprox de \$ 1.250.000.-

Resumen de Inversiones estimadas

A continuación vemos en el Cuadro 3-1 el resumen de las inversiones básicas en cuanto a infraestructura que deben realizarse.

Cuadro 3-1 Inversiones Estimados	
Inversión en:	Monto Aprox. estimado en \$ (pesos)
Asfaltos (Estimación en 12.000 ml)	\$ 69.500.000.-
Cloacas, pluviales y gas	\$ 15.800.000.-
Red Eléctrica	\$ 4.800.000.-
Edificio Servicios Comunes	\$ 3.500.000.-
Edificio Bomberos	\$ 1.250.000.-
Autobombas (2)	\$ 2.050.000.-
Estudios de factibilidad	\$ 500.000.-
Sistematización de la margen del río Grande	
Ampliación de red cloacal	
TOTAL	\$ 97.400.000.-

Tarea 4 – Análisis de la Organización actual.

Se relevará la actual estructura organizativa dedicada a la gestión y control del Parque dentro del Municipio, como también el relacionamiento entre las áreas intervinientes.

Como se consignara previamente la gestión el Parque Industrial y Logístico se encuentra administrado por la Dirección de Desarrollo Industrial, la cual cuenta con una Directora y un solo asistente.

El asistente cumple funciones administrativas; está previsto en la norma de creación que cuente con un departamento de notificaciones, mientras que las inspecciones deberían ser realizadas por un cuerpo centralizado de inspectores municipales que está proyectado pero aún no existe

Luego existen otras dependencias que por su función colaboran en tareas tales como mantenimiento, fiscalización y recaudación.

4.1 - Estructura organizativa

A continuación se detallan las áreas intervinientes así como las relaciones existentes entre cada cargo.

- Secretaria de Finanzas: Secretario de finanzas
 - Secretaria Privada
 - Secretaria administrativa
 - Coordinación legal y técnica
 - ☑ Dirección General de Personal
 - ☑ Dirección Municipal de haberes
 - ☑ Dirección municipal de Recursos Humanos
- ❖ Subsecretario de Finanzas
 - ☑ Tesorero General Municipal
 - ☑ Dirección General
 - ☑ Dirección de Contaduría General Municipal
 - ☑ Dirección de Presupuesto
 - ☑ Dirección de Compras
 - ☑ Dirección de Rentas
 - ☑ Dirección de informática y cómputos
 - ☑ Dirección de catastro.
- Secretaria de Obras y SS. Públicos. Secretario de Obras y Servicios Públicos.
 - ☑ Dirección Gestión técnica y Operativa.
 - Secretaria Privada
 - Secretaria Administrativa
 - Coordinador legal y técnica.

- ❖ Subsecretario Servicios Públicos
 - ☑ Dirección General de Servicios Públicos.
 - ☑ Dirección de Obras Viales y Transporte
 - ☑ Dirección Municipal de Servicios Públicos.
 - ☑ Dirección de parques y Jardines Municipales
 - ☑ Dirección de Limpieza Urbana,
 - ☑ Dirección General de Obras Sanitarias
 - ☑ Dirección de Obras Sanitarias.
- ❖ Subsecretaría de Obras Publicas
 - ☑ Dirección General de Área Técnica.
 - ☑ Dirección de Obras y Servicios Particulares
 - ☑ Dirección de Administración
 - ☑ Dirección de Obras Publicas
 - ☑ Dirección de Desarrollo Urbano Territorial.
- **SECRETARÍA DE LA PRODUCCIÓN. SECRETARIO DE PRODUCCIÓN. (LIC AGUSTÍN TITA)**
 - Secretaria Privada
 - Coordinador
 - Coordinador censos
 - Promotor Desarrollo Productivo
- ❖ **SUBSECRETARIO DE PRODUCCIÓN. (LIC. SONIA CASTIGLIONI)**
 - ☑ Dirección de Turismo
 - Coordinador de Turismo
 - Dto. Informática
 - Área de Control de Servicios.
 - Dto. Promoción
 - Dto. Administración.
 - ☑ Dirección de Ecología
 - Coordinador de Ecología
 - Dto. Administración
 - Dto. Inspección
 - Área Técnica,
 - Inspecciones.
 - ☑ Dirección de Educación
 - Coordinación Educación
 - Dto. Educación Media.
 - Dto. Educación Superior

- Dto. Administrativo
- ☒ Dirección Administración
- ☒ **DIRECCIÓN DESARROLLO INDUSTRIAL (LIC. ANDREA CARDONA)**
 - Coordinador de Desarrollo Industrial
 - Notificaciones
 - Dto. Adm.
- ☒ Dirección de museo.
 - Coordinador del Museo
 - Dto. Museo
 - Dto. Extensión
 - Dto. Ciencias
- ☒ Dirección Oficina de Empleo.
 - Coordinación Oficina de empleo.
 - Dto. Capacitación
 - Dto. Información Laboral.
 - Dto. Intermediación Laboral.
 - Dto. Administración
- ☒ Dirección de Desarrollo Local.
 - Coordinación de Desarrollo
 - Dto. Asistencia Financiera
 - Dto. Programas Nacionales
 - Dto. Administración

Tarea 5 – Definición de nuevos objetivos estratégicos

Se definirán cuales deberán ser los objetivos de funcionamiento del Parque, como marco general de las acciones a implementar. Se definirán en ese contexto, cuáles serán los roles públicos y privados, que participan del desarrollo de la oferta de infraestructura del parque.

5.1 - Resultado del diagnóstico y visión general

Teniendo en cuenta el estado de situación del actual Parque Industrial y Logístico Río Grande, la mala condición general en cuanto a infraestructura y operatividad, las demandas insatisfechas y la ausencia de una institucionalidad adecuada, consideramos que corresponde encarar una verdadera “refundación” de la zona, a partir de nuevas premisas.

El punto de partida para este nuevo proceso debiera ser la adopción de lineamientos estratégicos claros, lo que implica redefinir la función de un Parque Industrial y Logístico público en el actual contexto socio-económico y urbano-ambiental de la ciudad de Río Grande.

La consigna antedicha debe encararse sin perder de vista el escenario ampliado de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con su realidad socio-económica y problemática logística particular (que es objeto de tratamiento en el proyecto denominado Master Plan Logístico).

En ese sentido, transitando de lo más general a lo particular, se obtiene el siguiente diagnóstico:

- ✓ La provincia se encuentra inmersa en un proceso de crecimiento de la actividad manufacturera, especializado en la industria electrónica; ello implica no sólo expansión de las plantas existentes, sino también radicación de nuevos establecimientos fabriles y de servicios, lo cual implica una constante demanda de predios aptos para uso empresarial (comercial, logístico e industrial).
- ✓ Simultáneamente con el crecimiento de la industria, se encuentra en alza la actividad turística en la ciudad de Ushuaia, y en general se verifica un aumento de población en las dos localidades principales de la isla, impulsando la necesidad de mayor planificación urbanística para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- ✓ La ciudad de Ushuaia se posiciona como centro de la actividad turística, a la vez que enfrenta una seria restricción de espacio disponible para expandirse al encontrarse rodeada por la cordillera andina y el canal de Beagle.
- ✓ La ciudad de Río Grande, que históricamente ha sido el epicentro de la industria fueguina, sobre todo desde la instauración del régimen de promoción en 1972, está rodeada de vastos espacios poco explotados fuera de algunas actividades rurales de muy baja intensidad.
- ✓ El crecimiento poblacional ha impulsado en Río Grande la ocupación de nuevos espacios en diferentes direcciones, para cubrir la demanda habitacional; este proceso se dio eventualmente en condiciones jurídicas irregulares, sin adecuada provisión de servicios e incluso, en determinados casos, abarcando zonas no aptas para urbanización: como los terrenos inundables en el margen del río que da nombre a la localidad.
- ❖ Por todo lo anterior, cabe prever que:
 - la localidad de Río Grande continuará experimentando una significativa

expansión de la zona urbanizada y sub-urbana, para satisfacer los distintos fines incluyendo los usos productivos, entre la Ruta n° 3 y el aeropuerto, y por otro lado hacia el Norte, bordeando la costa,

- el municipio deberá liderar un importante proceso de planificación para atender las necesidades crecientes y eventualmente conflictivas entre los diferentes usos del suelo y las expectativas de una población creciente y dinámica.

Por último, el Parque Industrial y Logístico presenta las carencias, demandas insatisfechas y problemáticas cotidianas que han sido descritas en las secciones anteriores del informe, lo que provoca:

- limitaciones a la llegada de nuevas inversiones, por falta de transparencia y dinamización del mercado inmobiliario
- mal desenvolvimiento de las operaciones actuales: ambiente inadecuado para industrias de alto valor agregado, hábitat inadecuado para los trabajadores, sobre costos y demoras para las empresas, y riesgos múltiples (averías, accidentes, incendios, contaminación) para los ocupantes del predio así como para la población circundante
- escenario propicio para especulaciones inmobiliarias, generando cuasi-rentas significativas a costa de las finanzas públicas y del bien común en general.

En el actual esquema, el Estado va perdiendo progresivamente, y sin cobrar el precio real, el control del suelo en la Zona Industrial, perdiendo así la posibilidad de utilizarlo como herramienta para promover el desarrollo económico.

En el largo plazo, si fuera necesario destinar esas tierras a otros fines, como uso residencial, espacios verdes, infraestructura, etcétera, se vería obligado a expropiarlo y posiblemente pagar por las mismas un valor varias veces superior al que recibió en su momento.

En esta situación, dado el mal estado de los predios y la carencia de servicios, el único incentivo que tiene el sector privado para seguir instalándose en el parque es la posibilidad de adquirirlo al valor fiscal, prácticamente irrelevante.

Si esa posibilidad no es viable, ya sea porque los predios han sido transferidos a especuladores que la ofertan a precios de mercado, o porque el trámite de adjudicación no pueda completarse en los tiempos que el industrial necesita, el proyecto terminaría radicándose fuera del mismo, donde sea que encuentra condiciones adecuadas, tendencia que, en caso de profundizarse, afecta negativamente los planes de desarrollo urbanístico de la localidad.

El recorrido de este análisis desemboca en las siguientes recomendaciones centrales:

- ☑ Es necesario establecer un sistema de asignación de espacios que aumente el control del Estado actual y futuro, priorizando los intereses de la sociedad, lo que en el corto plazo implica favorecer la actividad de aquellas industrias que más contribuyan a concretar un modelo productivo sostenible, y recibir un ingreso al fisco que al menos compense las obras necesarias para que adecuar la zona a la función para la que está destinada.
- ☑ La gestión del Parque Industrial y Logístico debe estar monitoreado por un ENTE autónomo mixto (aunque la administración permanezca en manos del Municipio), con participación del Estado y de los usuarios en el control y en el financiamiento, incorporando las mejores prácticas que se siguen en instalaciones similares del país y del exterior.
- ☑ Dotar al Parque Industrial y Logístico de entidad física y jurídica registrándolo dentro de la Ley de Parques Industriales (RENPI)

- ☑ Se requiere una política activa de desarrollo local que promueva la instalación de nuevos servicios de valor agregado para atender las necesidades de la industria existente o por radicarse, así como completar la infraestructura y los sistemas de apoyo necesarios, tales como la gestión de residuos, vías de acceso y playones de estacionamiento acordes al movimiento de vehículos, depósitos logísticos manejados profesionalmente, seguridad física del predio, etcétera.

A partir de esta conceptualización, se formula a modo de propuesta la siguiente visión o estado futuro deseado del Parque Industrial y Logístico Río Grande:

“Un espacio de articulación público-privada que atraiga y permita la operación de industrias de alto valor agregado con impactos socio-económicos y ambientales positivos; ello se logra ofreciendo condiciones adecuadas para tales actividades, lo que incluirá una gestión ágil y transparente, un completo conjunto de infraestructuras y servicios modernos y de la mejor calidad, un esquema de financiamiento acorde a sus necesidades”

5.2 - Objetivos

Estructuramos éstos en objetivos directos y de interés para la industria, y objetivos de interés general.

5.2.1 - Objetivos directos

Son objetivos directos o de interés para las industrias usuarias, contar con:

- ✓ Espacios para producción y logística en condiciones adecuadas de cantidad, calidad, localización y costo.
- ✓ Oferta completa de infraestructura y servicios para atender las necesidades de las personas, organizaciones y vehículos que actúan o se desplazan por el predio.
- ✓ Esquema institucional de administración y financiamiento que permita sostener el funcionamiento del Parque gestionando en forma ágil y transparente los recursos de acuerdo a las necesidades
- ✓ Ordenamiento de la actual ocupación, re alocando fuera de la zona del parque las actividades que no estén relacionadas con la actividad industrial (vivienda, depósito de alimento entre otros).

5.2.2 - Objetivos de interés general

- ✓ Posibilitar la radicación y/o expansión de actividades económicas incipientes de alto valor agregado y viabilidad económica sostenible, que generen empleo de calidad e ingresos fiscales,
- ✓ Mejorar la seguridad de las personas que transitan en la zona industrial, y proporcionar una solución a quienes han establecido su domicilio dentro del mismo,
- ✓ Controlar el impacto ambiental en general y particularmente los residuos industriales,
- ✓ Contribuir a un sano desarrollo urbanístico de la localidad, contemplando las expectativas de una población creciente.

Para el cumplimiento de estos objetivos, se plantea la necesidad de introducir las reformas señaladas a modo de recomendaciones en el punto 5.1, que serán desarrolladas a continuación:

5.3 –Régimen de Administración

Los documentos oficiales en el ámbito nacional, así como investigaciones realizadas en la materia, son coincidentes en la necesidad de dar participación a los usuarios de los servicios en los esquemas de gestión y control de la prestación de los mismos.

En este sentido, el Plan Quinquenal de Transporte de la Nación (elaborado por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión y Servicios) señala que:

“...se considera un componente fundamental para el fortalecimiento del sector la generación de espacios de concertación, como instancias de encuentro que promuevan identidad de sector por aspiraciones e intereses, en función del rol específico que desempeñan dentro del sistema de transporte, a fin de favorecer el diálogo, la participación y el apoyo que facilite el consenso para la toma de decisiones.

La creación de estos espacios (específicamente: reuniones sectoriales, foros ciudadanos en diferentes regiones del país, presentaciones académicas, diálogo con autoridades políticas e instancias de debate virtual) que apuntan a la legitimación del plan y a la inclusión de perspectivas diversas en el mismo. A la vez, es una novedosa oportunidad de generar redes entre personas y grupos en el ámbito, fomentando una visión multifacética del transporte.”⁶

En esa línea, es importante es el establecimiento de mecanismos de administración de las principales infraestructuras, tales como terminales portuarias y parques industriales, que contemplen roles protagónicos de los usuarios.

Como se señalara en el Master Plan Logístico de la provincia de Tierra del Fuego:

Es claro que el rol irremplazable del Estado se encuentra en la convocatoria al sector privado de la Economía y la sociedad civil en su conjunto para la fijación de objetivos estratégicos en forma democrática, la disposición de los instrumentos y recursos para que dichos objetivos se alcancen, incluyendo el establecimiento de marcos regulatorios, y luego el control de la ejecución de las políticas.

No hay otro actor que pueda cumplir dicho rol y es importante que el proceso de diseño se haga contemplando la tríada infraestructura-transporte-logística” en forma integral teniendo en claro los objetivos estratégicos:

“...dependiendo de la fuerza o del lobby sectorial que cada operador de transporte realice, van surgiendo políticas modales, orientadas principalmente a resolver la problemática particular de un modo de transporte -y en lo posible promover y hacer más rentable su operación- como ocurre con las políticas de fomento al transporte ferroviario, carretero, fluvial o marítimo, por nombrar algunas. Esta acción basada en las presiones de los gremios, termina dejando fuera del análisis una mirada a nivel de país que apoye efectivamente la competitividad nacional y el desarrollo de su población”.

“La participación del Estado por tanto es fundamental para un correcto y armónico desarrollo del sector, ya sea normando y regulando cada modo de transporte; propiciando la complementariedad modal y no una competencia entre modos, planificando el desarrollo futuro de modo tal de contar con las herramientas y las infraestructuras logísticas necesarias”.⁷

6 “Plan Quinquenal de Transporte”

7CipolettaTomasian, Pérez Salas y Sánchez, op. Cit.

La fase de la ejecución, y la inversión de capitales, a la que nos referiremos en el siguiente punto, en sí pueden estar a cargo de actores públicos o privados, pero siempre con el debido monitoreo participativo de los usuarios, instalado como práctica institucionalizada.

De otra forma, se corre riesgos de caer en los problemas habituales de la intervención estatal en la prestación de servicios: “situaciones tales como las conductas oportunistas, el peso de los intereses corporativos, la discrecionalidad de la autoridad, la inclusión de objetivos diversos a los fines de las empresas entonces públicas, la ausencia de incentivos de los directores para mejorar el desempeño de la empresa, potenciada por la inexistencia de una limitación como la bancarrota, y la falta de presupuesto que afectaba a las arcas de los gobiernos, etc.”

Asimismo, “debe aclararse que este cambio en las funciones institucionales debe ocurrir de manera coordinada y armónica en todos los niveles de gobierno, es decir, en los planos local o regional, provincial y nacional. De este modo, se evitan problemas de contradicciones normativas o superposiciones en el tratamiento de un mismo asunto por parte de autoridades locales, provinciales y nacionales.”⁸

En este marco, es preciso establecer un mecanismo participativo que congregue a los usuarios que conviven en el espacio del Parque Industrial y Logístico, sin dejar de lado la inclusión del Estado municipal, que hasta ahora sostiene y gestiona integralmente la zona.

La conformación del ente mixto deberá cumplir las siguientes metas:

- ✓ Dotar al Parque de una unidad de colaboración de carácter consultivo que apoya a la estructura municipal centralizada, capaz de validar y controlar los proyectos de desarrollo, incluyendo obras y servicios que sean necesarios.
- ✓ Apoyar el desarrollo orgánico y coordinado de las infraestructuras, a través de sus distintas fuentes de financiamiento, y su necesario soporte legal, para asegurarse la concreción de las inversiones necesarias; en este sentido, la participación del empresariado en el ente mixto proporciona un marco de confianza para que los usuarios aporten los recursos necesarios, sabiendo que los mismos serán invertidos para ese fin y no se fungirán con los fondos centrales del Tesoro municipal.
- ✓ Facilitar la incorporación de nuevos prestadores privados de servicios e infraestructura que puedan ser aprovechados por el conjunto de la población.

El formato de ente de colaboración es el adoptado por los principales parques industriales del país y del mundo, tratándose de un modelo ampliamente conocido y probado.

5.4 - Asignación de predios y financiamiento

En la actualidad, la población de Río Grande subsidia a la industria local de dos maneras: por un lado, ofrecer tierras fiscales a precio muy alejado al valor de reventa de las mismas, y luego cediendo recursos para realizar las obras de mantenimiento y provisión de nueva infraestructura.

Por sus características topográficas, las tierras fiscales en cuestión demandan de tareas de “consolidación del suelo”, relleno, nivelación, cuyo costo es absorbido por el municipio, ya que el monto abonado por los adjudicatarios no es suficiente para afrontarlo.

8 Rozas, P. y Sánchez, R., “Desarrollo de infraestructura y crecimiento económico: revisión conceptual”, CEPAL, Santiago de Chile, 2004.

En las zonas ya ocupadas y con industrias funcionando, por otra parte, las calles y aceras están deterioradas y la infraestructura urbana en general es deficiente.

Cabe presumir que la demora en la realización de las obras necesarias (para consolidación de nuevas áreas, y para mantenimiento de las demás) no es sólo un atraso debido a problemas de gestión, sino que también exista una cuestión de prioridades presupuestarias.

En cualquier caso, la situación actual no es satisfactoria para ninguna de las partes, por cuanto si bien a la industria no se le piden contribuciones monetarias significativas para acceder o para mantenerse en los predios, tampoco se le proveen de condiciones adecuadas para desplegar su actividad.

Por su parte, el municipio y la comunidad en su conjunto ven postergados los proyectos que generarían mayor empleo calificado y actividad económica en general, y cuando finalmente se concretan se observa la paradoja de que los trabajadores subsidien a las empresas (por transferencia de recursos de la zona residencial a la zona industrial).

Como se señalaba en el Master Plan Logístico, cuando se trata de atender en forma directa las necesidades de los sectores productivos que desenvuelven actividades con ánimo de lucro, es deseable y posible alcanzar esquemas de auto-financiamiento, de manera tal que los recursos de la administración centralizada queden liberados para atender las necesidades del desarrollo social tales como viviendas y servicios esenciales para la población.

Es por eso que se considera prioritaria una reforma del régimen de asignación de tierras fiscales en la zona del Parque Industrial y Logístico, junto con un nuevo esquema de recaudación y asignación de recursos.

Los mismos serán brevemente exployados a continuación, para desarrollarse en detalle en el último informe.

5.4.1 - Reforma del régimen de adjudicación

El primer aspecto señalado debe tender hacia la conservación de la propiedad de la tierra en poder del municipio y solo en aquellos casos que por razones contractuales así lo requiera acceder al proceso de venta. De esta manera, se pasaría a un esquema de concesión, otorgándose el uso de los predios para la ejecución de determinado proyecto industrial o de servicios industriales.

El adjudicatario pasaría a pagar un canon, por lo cual no se verá obligado a realizar una inversión inicial onerosa que afecte financieramente el proyecto, sino que obtiene el espacio físico que necesita a cambio de una retribución periódica.

La principal ventaja, desde la óptica del bien común, consiste en que el municipio conserva la propiedad para destinarla eventualmente a otro fin, conforme evolucionen las necesidades de la población local.

Asimismo, se posibilita un control efectivo y estrecho sobre los beneficios que se otorgan, asegurándose de que los proyectos productivos se concreten en tiempo y forma. De no ser así, la restitución de los predios es materializable de manera mucho más expeditiva que con el actual esquema de adjudicación.

Por otro lado, en este nuevo sistema, se deberá establecer un valor del canon que posibilite como mínimo realizar las obras de consolidación del suelo, apertura de calles, tendido de redes de servicios públicos y todas las que sean necesarias para poner el predio en condiciones para el inicio de la construcción de la planta industrial.

Actualmente existe una tasa que deben abonar las construcciones nuevas, que apenas permite cubrir lo que el municipio debería gastar en el control y registro de las obras.

El canon aludido, extendiéndose durante la permanencia de la firma en el lugar, fortalece también la contribución al mantenimiento de la infraestructura básica: calles, alcantarillas, tendido de servicios públicos, etcétera.

5.4.2 - Régimen de contribuciones territoriales

En la actualidad la recaudación en concepto de Impuesto Inmobiliario y Servicios de Mantenimiento Urbano no alcanza a cubrir más que una porción ínfima de lo que el municipio gasta en mantenimiento urbano, aun cuando la infraestructura no cubre la totalidad del Parque, mientras que la existente se encuentra en estado ruinoso (calles de tierra, calles anegadas y poceadas, ausencia de veredas, etcétera).

Por otro lado, existe un bajo nivel de recaudación con respecto a las tasas devengadas, lo que probablemente manifieste la existencia de un círculo vicioso donde los contribuyentes tienen baja propensión a cumplir con sus obligaciones, dado que no perciben los beneficios, y a su vez el municipio no avanza con las obras porque debería destinarle recursos que se restan de la atención de otras prioridades de la localidad.

Es preciso establecer dos modificaciones al régimen de contribuciones actual:

- ✓ En primer lugar, en cuanto al monto, se deberían establecer contribuciones más elevadas que las actuales, de forma tal que lo recaudado en el Parque Industrial y Logístico cubra las necesidades de infraestructura sin necesidad de transferir recursos de lo recaudado en las zonas residenciales y comerciales; en esta reforma debe hacerse una diferenciación entre los propietarios (quienes accedieron a su lote a valor fiscal) y los futuros adjudicatarios (quienes abonarán un canon, totalizando un costo mayor al valor fiscal, si bien extendido en el tiempo).
- ✓ Luego, en cuanto a la gestión de los recursos, es conveniente que lo recaudado en el Parque Industrial y Logístico sea administrado por el municipio y su utilización se realice según las prioridades acordadas en el ámbito de ente.

5.4.3 - Regímenes legales

Ley Nacional de Concesiones (17.520)

Si bien La ley hace referencia a las obras públicas, establece el régimen de concesiones, que detalla en su artículo dos:

- a) A título oneroso, imponiendo al concesionario una contribución determinada en dinero o una participación sobre sus beneficios a favor del Estado;
- b) Gratuita;
- c) Subvencionada por el Estado, con una entrega inicial durante la construcción o con entregas en el período de la explotación reintegrables o no al Estado

En el artículo cuarto, se definen los procedimientos de otorgamiento de concesión

- a) Por licitación pública;
- b) Por contratación directa con entes públicos o con sociedades de capital estatal;
- c) Por contratación con sociedades privadas o mixtas. En tal caso las tratativas preliminares entre la persona o entidad privada y la entidad pública concedente, se llevarán a cabo hasta fijar las bases principales de la futura concesión; hecho lo cual se optará por la licitación pública con dichas bases o se convocará públicamente para

la presentación de proyectos en competencia, mediante los avisos o anuncios pertinentes. En este caso si no se presentaran mejores ofertas, el contrato podrá celebrarse directamente con la persona o entidad privada que inició las tratativas preliminares hasta la redacción de aquellas bases. Si se presentaran ofertas mejores, a juicio exclusivo del Estado, se llamará a licitación pública o privada entre los oferentes para la construcción, conservación o explotación de que se trate.

En todos los casos deberán respetarse, en cuanto a la etapa de construcción, las normas legales establecidas para el contrato de obra pública en todo lo que sea pertinente.

5.5 - Gestión ambiental

Para satisfacer el objetivo de la sostenibilidad ambiental del Parque es preciso contemplar el ciclo completo de producción, proporcionando una solución al problema de los residuos que se generan como resultado de la actividad logística e industrial, principalmente cartón y plástico.

Puesto que el sistema actual de gestión de residuos no asegura la correcta disposición final de los mismos, se propone el establecimiento de plantas de recuperación y reciclaje, las cuales podrán operar asimismo con los residuos domiciliarios, en la medida en que se clasifiquen previamente.

Además de los proyectos de inversión correspondientes, se debe prever la reforma del marco normativo.

Tarea 6 - Elaboración de propuestas

Teniendo en cuenta las definiciones anteriores, se propondrá una nueva estructura orgánica que permita la gestión y control de los activos públicos, los terrenos, y los servicios a prestar por el Parque Industrial y Logístico, bajo un esquema de participación conjunta.

6.1 - Síntesis de propuestas

En base a los objetivos estratégicos planteados previamente, se establece la enumeración de propuestas que sigue a continuación, y que será desarrollada en el siguiente informe, que también abarcará las modificaciones del marco necesarias.

Los mismos se dividen en proyectos institucionales y proyectos de inversión.

6.1.1 - Proyectos institucionales

Se trata de aquellos que suponen el establecimiento de nuevos esquemas operativos, organizaciones y reglas. Generalmente implican la reforma de normas vigentes y/o la sanción de nuevas leyes, decretos u ordenanzas, así como acuerdos entre distintas jurisdicciones y actores públicos y privados.⁹

- ☑ **Proyecto de Ente Mixto del Parque Industrial y Logístico Río Grande:** estaría compuesto por representantes del Poder Ejecutivo Municipal, y Provincial y representantes del sector privado residente en el parque, dictaminaría sobre los planes de desarrollo y proyectos de infraestructura, así como cualquier otra inversión relacionada con el funcionamiento del polo manufacturero-logístico
- ☑ **Proyecto de nuevo régimen de concesión de tierras:** por el cual el municipio conservará la propiedad, cediendo el uso a quienes quieran desarrollar proyectos productivos o de servicios a la industria, a cambio del pago de un canon.
- ☑ **Proyecto de nuevo régimen de contribuciones territoriales:** establecería tasas diferenciales para los propietarios y los adjudicatarios, debiendo cumplir el objetivo de sostenibilidad económica, para evitar la transferencia de recursos recaudados en otras zonas de la ciudad; asimismo, estas contribuciones serán asignadas a un fondo administrado por la autoridad de aplicación (el Municipio) con participación del nuevo Ente Mixto.
- ☑ **Proyecto de desarrollo de nuevos servicios a la industria:** consiste en un plan de acción y un esquema de incentivos para atraer empresas interesadas en prestar servicios a las empresas instaladas en el Parque, a los trabajadores, transportistas y la población usuaria en general, para mejorar las condiciones de operación en el mismo; esto incluiría una variedad de rubros tales como depósitos logísticos, nodo de conectividad digital, estaciones de expendio de combustibles, talleres de mantenimiento de vehículos y máquinas, comedores y centros de descanso y

⁹ Con la excepción del Proyecto Ente Mixto, las demás propuestas serán desarrolladas en el capítulo VII

esparcimiento para los trabajadores de las fábricas y choferes, centro médico, guarderías infantiles, etcétera.

- ☑ **Proyecto de nuevo régimen de gestión de residuos industriales:** apunta a facilitar el control sobre los residuos que genera la industria, mediante el establecimiento de un sistema de certificación concatenada, desde la fuente hasta la disposición final o reciclaje del material; este proyecto es independiente, pero debe abordarse sinérgicamente con el proyecto de sistemas de reciclaje al que se alude en la próxima sección.

6.1.2 - Proyectos de inversión

En este caso, son necesidades de inversión que pueden ponerse en marcha con la planificación y asignación de recursos correspondientes, sin necesidad intrínseca de modificar marcos normativos ni alcanzar acuerdos interinstitucionales.¹⁰

- ☑ **Proyecto de adecuación de infraestructura básica:** comprende las obras necesarias para recuperar la infraestructura básica existente, es decir, accesos y calles internas, alcantarillado, iluminación, aceras y tendido de servicios públicos.
- ☑ **Proyecto de nuevas infraestructuras y servicios públicos:** implica el establecimiento de nuevos equipamientos urbanos, hoy inexistentes pero indispensables para un Parque Industrial y Logístico acorde con el “estado del arte”, y que deben ser provistos por el municipio, ya que revisten la categoría de “bienes públicos”, tales como cerco perimetral, puestos de seguridad, refugios para paradas de transporte público (colectivos), servicio contra incendios, conectividad y accesos, contaminación, y otros por definirse.
- ☑ **Proyecto de ampliación del Parque:** a partir de la definición que se adopte sobre la ribera del Río Grande, debe establecerse el plan maestro de expansión, que considere obras, recursos y plazos para la consolidación, relleno, nivelación, tendido de servicios y apertura de calles.

¹⁰ Los Proyectos serán desarrollados en el capítulo VIII

Tarea 7 - Definición de modificaciones a la legislación actual

Se analizarán y propondrán los cambios en el marco jurídico necesarios en aspectos de acceso a la propiedad de parcelas, uso de servicios comunes, tránsito vehicular, horarios de carga y descarga, espacios para estacionamiento, coparticipación de usuarios privados, tasas e impuestos, beneficios de radicación, aportes presupuestarios, y obligaciones de las empresas para mantener en condiciones óptimas de mantenimiento de sus instalaciones.

7.1 Introducción

Distritos Industriales y ventajas competitivas.

Dentro de las teorías de distritos Industriales, Alfred Marshall en “Los principios de la Economía (1890)” define a los distritos industriales como concentraciones de sectores especializados destacando la localización específica y a las escalas productivas que se pueden alcanzar gracias a esta localización.

La ventaja de estar agrupados se basa en disponer del mercado de trabajo concentrado y los servicios presentes en la localización, por otro lado se esboza el concepto de generar “Atmosfera Industrial” lo que permite desarrollar un clima de confianza y conocimiento promoviendo así la innovación y difusión.

Lo que permitirá en términos de Marshall, alcanzar economías de escalas será contar con un mercado de trabajo formado y especializado dentro del distrito, así como la organización de la producción, dado que la concentración permite la presencia de empresas especializadas, por otro lado en términos formales e informales se logra difusión del conocimiento.

Marshall afirma que en el interior del distrito:

Los individuos pasan con facilidad de una empresa a otra, y los empresarios y los trabajadores al vivir en la misma comunidad se benefician del hecho que los “secretos industriales” están en el área, es decir, existe una atmósfera industrial.

Los trabajadores están mayoritariamente ligados al distrito más que a la empresa individual y la emigración de trabajo parece ser mínima o nula.

Retomando los escritos de Marshall, Giacomo Becattini, principal referente de la escuela italiana de Distritos Industriales, agrega la necesidad de que la población de empresas se integre con la comunidad local adoptando por un proceso de industrialización desde abajo, define así al distrito industrial como una entidad socio territorial que se circunscribe, natural e históricamente determinada, a una comunidad de personas y a una población de empresas industriales.

Por otro lado, Michel Porter, determina en su trabajo “Ventaja competitiva de las naciones” cuales son las condiciones que se deben presentar en un territorio a fin de lograr alcanzar *ventajas competitivas*:

- ☒ Estrategia, estructura y rivalidad de las empresas.
- ☒ Condiciones para el desarrollo de los factores.
- ☒ Industrias conexas e instituciones de apoyo

☒ Condiciones de la demanda

Estas ventajas competitivas que ofrecen condiciones de localización favorables y que promueven la concentración, están también relacionadas con la reducción de los costos de transacción derivados de la reducción de los costos de transporte, almacenamiento, comercialización y abastecimiento de bienes y servicios en general. De esta forma se destaca la importancia del rol institucional y la articulación público-privada en la determinación de la inversión, a fin de lograr la mejor infraestructura, promoción de la inversión e investigación.

Según la definición de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI) un Parque Industrial y Logístico es un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, dotado de infraestructura (camino, servicios, medios de transporte), estas instalaciones y servicios comunes, están relacionadas con la mejora de la productividad de las empresas instaladas. Cuenta con una administración central que se encarga de fijar las normas a que deben atenerse los participantes en el parque y de pagar los gastos comunes con los fondos recaudados a través de cuotas mensuales, de las empresas industriales establecidas en el parque.

El concepto de Parque Industrial y Logístico no implican necesariamente complementariedad entre las empresas, pero si se busca mejorar la competitividad gracias al uso de servicios y espacios comunes.

7.2 - Modelo de Ordenanza Municipal “Creación del Parque”

Actualmente se denomina “Zona Industrial” a las parcelas ocupadas por las industrias, a fin de poder avanzar con los proyectos propuestos y ordenamiento propuesto, es necesaria la creación del Parque Industrial y Logístico.

Se propone el siguiente esquema de ordenanza.

Art. 1. Establecer el área del “Parque Industrial y Logístico ” a la zona comprendida por los Macizos: 1b, 3b, 4b, 4c, 5 a , 6 a, 7 a, 8 a, 10b, 11b, 12b, 13b, 14b, 15b, 16b, 17b, 18b, 19b, 20 todos de la sección D; 50, 51A y 51B de la sección F del ejido urbano de la ciudad de Río Grande; y los que en el futuro incorpore para este destino el Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 2. Se define “Parque Industrial y Logístico ” como la 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 Municipal.

Art 3. Establecer la superficie mínima de subdivisión de los predios fiscales municipales del Parque Industrial y Logístico. El porcentaje a ocupar de la superficie del predio para las instalaciones ya sean principales o secundarias cubiertas o descubiertas será reglamentado de acuerdo al tipo de empresa que se radique. Siendo los usos, los que a continuación se detallan:

- ☒ Plantas industriales.
- ☒ Talleres de mantenimiento y reparación.
- ☒ Depósitos de almacenamiento y fraccionamiento.
- ☒ Servicios a la industria
- ☒ Microemprendimientos
- ☒ Instalaciones de prestación de servicios públicos

Art 4. Creación del Ente autárquico Mixto (Publico/Privado), que tendrá como objetivo la función de complementar la responsabilidad de gestión municipal y provincial, con aquellas funciones que se requieran para darle sustentabilidad a la actividad industrial y logística de la Ciudad de Río Grande.

El Consejo Directivo estará compuesto por un representante del ejecutivo municipal, un representante del ejecutivo provincial, tres representante del sector privado instalado en el parque quienes serán elegido por los sector que representen, los cargos serán ejercidos ad-honorem por todos sus miembros. Presidirá el ente el representante de ejecutivo municipal.

El Consejo Directivo deberá redactar el Reglamento Interno una vez que el consejo este conformado.

Asamblea de Propietarios estará integrado por un representante de cada empresa instalada en el parque, y sus decisiones tienen carácter vinculante para las acciones que proponga los representantes de la industria dentro del Ente Mixto. Será un organismo de consulta y consenso de los actores interesados.

Art. 5. La Secretaria de la Producción Municipal será responsable de la recepción y contralor de todas las solicitudes para el otorgamiento de los predios fiscales municipales ubicados en el Parque Industrial y Logístico. Siendo responsable de realizar la tramitación para la adjudicación, transferencia de titularidad o desadjudicación de los mismos.

Art. 6. La presentación de la solicitud de un predio fiscal municipal, no otorga de hecho al peticionante derecho alguno de adquisición u ocupación.

Art. 7. La adjudicación de predios se realizará bajo las siguientes formas:

Venta

Concesión de uso oneroso

Art. 8. En caso de Venta se deberá realizar la presentación ante la autoridad de aplicación. El valor de venta se calculara en base a:

- ☒ Metros Cuadrados del Predio
- ☒ Servicios presentes al momento de la venta
- ☒ Ubicación dentro del Parque (Ejemplo, cercanía a accesos)
- ☒ Valor Inmobiliario de Mercado

Art. 9. La Concesión onerosa de Tierras Fiscales, se otorgará por plazo determinado El valor del canon se determinará bajo el siguiente esquema:

Clasificación en metros cuadrados:

- 1) Menos de 2500 m²
- 2) Entre 2501 a 10000 m²
- 3) Más de 10.001 m²

Características del Terreno:

- 1) Terreno en área consolidada (TAC)
- 2) Terreno en área no consolidada (TANC)

	TAC	TANC
Menos 2.500 m2	0,75	0,50
Entre 2.501 a10.000 m2	1,25	1
Más 10.001	1,5	1,25

Art. 10. Las empresas que soliciten concesión, deberán presentar proyecto de inversión e impacto ambiental. Aquellas empresas con proyecto aprobados bajo la Ley 19.640 y sus modificatorias podrán anexar esta documentación a fin de iniciar el proceso de concesión, estará supeditado a la disponibilidad de tierras.

Art. 11. Una vez aprobado se estipularan los plazos siendo objeto de multa en caso de incumplimiento y posterior revocación de la concesión.

Dentro del reglamento del ente se definirá el modelo de concesión teniendo en cuenta:

1. Plazo de Concesión
2. Plazo de obra
3. Metros Cuadrados del Predio

Art. 12 Las sanciones por infracciones a la presente ordenanza serán:

1. Apercibimiento
2. Multa que tendrá un mínimo de cinco (5) y un máximo de quinientos (500) sueldos básicos de la categoría inicial de la Administración Pública Municipal
3. Clausura del establecimiento.

Art. 13Régimen de contribuciones, de acuerdo a lo ya expuesto en el punto 7.2.

7.3 - Modificación de legislación existente

Ordenanza 895/1997 modificada por 2856/10 y por 2856/2011

La ordenanza de referencia detalla el procedimiento administrativo a seguir por la dirección municipal de tierras a los fines de realizar la adjudicación de tierras fiscales.

El título IV establece los pasos y requisitos a los fines de realizar la adjudicación precaria de los terrenos ubicados en la zona industrial.

Esta ordenanza y sus modificatorias deben ser modificadas por la nueva legislación municipal con el objetivo de realizar el nuevo procedimiento de venta y/o locación de tierras.

Tarea 8 - Elaboración de los planes de acción y recomendaciones

En esta tarea se describirán las acciones que permitan poner en marcha las recomendaciones elaboradas con definición de responsables, plazos, inversiones, fuentes factibles de financiamiento.

8.1 - Desarrollo de los Proyectos Institucionales

8.1.1 - Ente Mixto Parque Industrial y Logístico Río Grande

Se propone la creación de un Ente Mixto Directivo a fin de articular el compromiso y la participación de las instituciones públicas y privadas que tienen presencia en el parque, con el propósito de complementar la responsabilidad de gestión municipal y provincial, con aquellas funciones que se requieran para darle sustentabilidad a la actividad industrial y logística de la ciudad de Río Grande.

Sus principales funciones serán:

- ✓ Aprobar los planes estratégicos para el desarrollo del parque
- ✓ Aprobar los presupuestos anuales de funcionamiento e inversión
- ✓ Monitorear la implementación de los proyectos presentados y aprobados por la Municipalidad, en relación a infraestructuras y servicios a prestar en el parque
- ✓ Analizar y dictaminar con carácter consultivo los nuevos requerimientos o propuestas de proyectos que surjan desde la actividad privada o pública referidos a infraestructura y servicios dentro del parque o bien aquellos que tengan impacto en el mismo
- ✓ Analizar y recomendar políticas referidas al cuidado del medio ambiente, en especial referidas a seguridad e higiene, emisiones, etc.
- ✓ Analizar y recomendar políticas y normativas referidas a la seguridad de las personas y bienes que conviven o circulan en el interior del parque
- ✓ Analizar y dictaminar con carácter consultivo los proyectos municipales y provinciales que tengan impacto territorial sobre el desarrollo del parque
- ✓ Analizar requerimientos de formación profesional y laboral de las personas que trabajan en el parque como también otras necesidades que sean solicitadas para mejorar la empleabilidad de la población local.

Organización sugerida:

El Ente tendrá una estructura con la siguiente participación:

- ✓ Dos representantes del Ejecutivo Municipal de distintas áreas del Municipio, un representante del Ejecutivo Provincial, tres representantes del sector privado instalado en el parque quienes serán elegidos por sus empresas representadas.
- ✓ Los cargos serán ejercidos ad-honorem por todos sus miembros. Presidirá el ente uno de los representantes de Ejecutivo Municipal.
- ✓ El Ente contará con una Secretaría Ejecutiva, con personal asignado especialmente, y

rentado para la ejecución de las actividades y funciones que se le asignen.

- ✓ Se propiciará que las decisiones del Ente sean tomadas por consenso de sus miembros. En caso de desacuerdos, se realizará una votación, debiendo contarse con mayoría absoluta para aprobar la iniciativa en cuestión. En caso de desempate, el Presidente del Ente contará con voto adicional, y tendrá poder de veto sobre las decisiones que involucren aspectos de financiamiento o erogaciones no presupuestadas, como también aquellas relacionadas con los recursos del Municipio.
- ✓ Dentro de los primeros 60 días de constituido el Ente, sus miembros deberán acordar un Reglamento de funcionamiento que establezca entre otras cosas, frecuencia de reuniones, duración de los cargos, remplazos por ausencias, etc.
- ✓ Las reuniones del Ente se plasmarán en el Libro de Actas, rubricado y foliado, que la Secretaria Ejecutiva llevará al efecto. Las actas serán leídas en la siguiente reunión del Ente, a los fines de su aprobación.

El cuadro 6.1 presenta en forma sintética las legislaciones provinciales existentes, y los organismos que actúan en la administración de parque.

Cuadros 6.1 – Legislaciones Provinciales sobre Parques Industriales		
Provincia	Ley Provincial	Organismos
SANTA FE	Nº 11.525	La Asamblea de Propietarios
SANTA CRUZ	Nº 3.092	Agencia Santacruceña de Inversión Progresar
SAN LUIS	VIII - 0246 - 2004	Subprograma Parques Industriales, Organismo provincial
SAN JUAN	Nº 8.130	Comisión especial de parques y áreas industriales
		Consortio de propietarios
SALTA	Nº 7.001	Ente General de Parques y Áreas Industriales
RIO NEGRO	Nº 4.618	Consejo Provincial de Parques
MISIONES	Nº 1.757	consorcio de propietarios
JUJUY	Nº 5.670	Asamblea de Propietarios
		Comité ejecutivo
CORRIENTES	Nº 6.051	Asamblea de Propietarios
		Comité ejecutivo
CORDOBA	Nº 7.255	Ente Provincial Promotor

Provincia	Ley Provincial	Organismos
CHUBUT	LEY IX - Nº 11	Consortio Propietarios
CHACO	Nº4.821	Concejo Asesor Técnico; Mixto
BUENOS AIRES	Nº13.744	Entes Administradores MIXTO
ENTRE RIOS	Nº7.957	Ente Mixto

8.1.2 - Proyecto de nuevo régimen de concesión de tierras

Dado que dentro de los nuevos objetivos estratégicos se plantea el mejoramiento de la infraestructura y servicios básicos, se recomienda adjudicar las tierras fiscales, sean provinciales o municipales bajo las modalidades:

1. Venta
2. Concesión de uso oneroso

En el primer caso la venta se efectuará con la presentación y posterior aprobación de proyecto de uso Industrial, el valor de venta se calculara en base a:

1. Metros Cuadrados del Predio
2. Servicios presentes al momento de la venta
3. Ubicación dentro del Parque (Ejemplo, cercanía a accesos)
4. Valor Inmobiliario de Mercado

En caso de utilizar el modelo de Concesión onerosa de Tierras Fiscales, es decir se pretende una remuneración para el concedente, que se denominará canon de uso.

Se sugiere el siguiente esquema de base:

Combinando los aspectos de la superficie del terreno y las características/condiciones del mismo. En cuanto a la superficie se recomienda su clasificación en tres rangos:

- 1) Menos de 2500 m²
- 2) Entre 2501 a 10000 m²
- 3) Más de 10.001 m²

En cuanto a las características/condiciones se sugiere establecer dos rangos:

- 1) Terreno en área consolidada (TAC)
- 2) Terreno en área no consolidada (TANC)

A continuación desarrollamos un ejemplo tentativo, siendo 1 el valor del predio a precio de mercado.

	TAC	TANC
Menos 2.500 m2	0,75	0,50
Entre 2.501 a 10.000 m2	1,25	1
Más 10.001	1,5	1,25

A fin de requerir la concesión la empresa solicitante, debe presentar proyecto de inversión e impacto ambiental. Aquellas empresas con proyecto aprobados bajo la Ley 19.640 y sus modificatorias podrán anexar esta documentación a fin de iniciar el proceso de concesión, estará supeditado a la disponibilidad de tierras.

Una vez aprobado se estipularan los plazos siendo objeto de multa en caso de incumplimiento y posterior revocación de la concesión.

Dentro del reglamento del ente se definirá el modelo de concesión teniendo en cuenta:

- I. Plazo de Concesión
- II. Plazo de obra
- III. Metros Cuadrados del Predio

8.1.3 - Proyecto de nuevo régimen de contribuciones territoriales

Esta iniciativa persigue el objetivo de asegurar la sostenibilidad económica del Parque Industrial y Logístico, para lo cual es preciso:

Alcanzar un volumen de ingresos que permita afrontar los costos de funcionamiento (alumbrado, higiene urbana) así como las obras y tareas de mantenimiento y reparación de la infraestructura, sin necesidad de utilizar fondos recaudados en la zona residencial.

Establecer los mecanismos regulatorios y administrativos por los cuales lo recaudado en el Parque Industrial y Logístico sea destinado al sostenimiento del mismo.

Volumen de ingresos

Para lograr la primera meta, se debería elevar el nivel de las contribuciones territoriales que abonan los propietarios de parcelas ubicadas en el Parque, ya que el volumen actual resulta claramente insuficiente.

En ese sentido, se recomienda comenzar por estimar un costo de funcionamiento y mantenimiento acorde a la envergadura del parque. Dicho costo estará compuesto básicamente por los servicios de alumbrado e higiene urbana, y el mantenimiento de las calles y el alcantarillado.

El presupuesto estimativo puede realizarse tomando como parámetro la cantidad de luminarias y la extensión de la red de cloacas y calles asfaltadas con las que debiera contar el Parque, y considerar el costo estándar que el municipio conoce por su operatoria habitual de mantenimiento urbano.

Es posible establecer tasas específicas, por ejemplo para mantenimiento vial, cuyo devengamiento esté sujeto a que las vías para acceder a la parcela se encuentren efectivamente asfaltadas, lo que hoy no se cumple en todos los casos.

Cabe señalar que este principio de tasa sujeta a la prestación efectiva del servicio se estaría aplicando en el municipio con relación al sistema de vigilancia por cámaras de video, cuyo régimen de contribuciones específicas ya se encuentra vigente pero no se aplica hasta que el servicio está operativo. De esta forma, se respeta el concepto de que los ingresos corresponden a tasas por servicios específicos y no se trata de impuestos para fines generales relacionados con la capacidad contributiva.

Lo contrario, es decir, el cobro de tasas por servicios no percibidos, deslegitima la obligación fiscal y puede restar motivación para el cumplimiento por parte del contribuyente.

Gerenciamiento

Puesto que se trata de un Parque Industrial y Logístico de carácter público, donde el régimen actual dispone la recaudación de contribuciones municipales que representan ingresos fiscales, y ante la inexistencia de entes de dicha naturaleza, entendemos que lo más práctico en estas circunstancias es que la recaudación y administración de los fondos, al igual que la gestión de las obras y servicios, sea ejecutada por el mismo municipio a través de su Departamento Ejecutivo, y sus respectivas Secretarías y Direcciones operativas.

La asignación de los recursos recaudados en el Parque Industrial y Logístico al sostenimiento del mismo deberá ser materia de observación permanente por parte del Ente o Consejo de Administración por establecerse en el mismo, según se recomienda en este informe.

Para facilitar esta tarea de control participativo es preciso que exista precisión y transparencia en la información sobre la recaudación y el destino de los recursos, posibilitando la identificación de las zonas en las cuales se invierten los mismos.

En el curso de este trabajo ha resultado imposible acceder a las cifras de gastos de mantenimiento vial y alumbrado correspondientes a la Zona “D” (Parque Industrial y Logístico), obstáculo que en caso de mantenerse, representará un impedimento para que los principios enunciados se cumplan.

8.1.4 - Proyecto de desarrollo de nuevos servicios a la industria

Objetivos del Parque Industrial y Logístico

Facilitar a cada industrial la disponibilidad inmediata de un terreno para la construcción de una fábrica o de un local más adecuado a sus necesidades.

Permitir 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, restaurante, etc.). Creando, a través de la localización concentrada de establecimientos industriales, las condiciones que permitan la reducción de los costos de inversión en infraestructura y servicios.

La instalación, en el terreno delimitado, de servicios como bancos, correos, en los empresarios del parque, prácticamente una clientela cautiva.

Ventajas que presenta la creación de un Parque Industrial y Logístico

El Parque Industrial y Logístico 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, etc.)

El Parque Industrial y Logístico 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.

El Parque Industrial y Logístico funciona de acuerdo a un reglamento interno que impone a las empresas que lo constituyen obligaciones respecto a las normas mínimas de funcionamiento y ambientales.

Servicios que deben tener prioridad

Transporte de larga distancia

- ☒ Acarreo de acopio de materias primas y elaboradas a almacenes regionales y de estos a los centros de distribución regional.
- ☒ Servicio de gestión de importaciones desde la colocación del pedido hasta la recepción.

Almacenaje

- ☒ Depósito fiscal
- ☒ Instalaciones para control aduanero.
- ☒ Servicio de seguimiento de la evolución del Stock.
- ☒ Servicios y elementos de seguridad contra accidentes.
- ☒ Servicios de vigilancia.
- ☒ Sistema de saneamiento ambiental y limpieza según estándares.
- ☒ Servicio de despacho.

Servicios Complementarios

- ☒ Servicio de seguro sobre mercancías.
- ☒ Estadísticas varias destinadas a todo tipo de requerimientos.
- ☒ Agentes de Aduana.

Servicios Bancarios

- ☒ Cambio de Monedas
- ☒ Extracción/Depósitos
- ☒ Otros

Servicios Médicos

- ☒ Guardia permanente. Urgencias y emergencias.
- ☒ Farmacia
- ☒ Otros

Servicios Alojamiento y Gastronómico

- ☒ Restaurantes

Otros Servicios

- ☒ Telefonía / Internet
- ☒ Vigilancia y seguridad.
- ☒ Acceso, calles internas, playones de estacionamiento y maniobras, e iluminación.
- ☒ Estación de pesaje.
- ☒ Salas de eventos empresariales, reuniones y capacitación de uso común.

Formación para el trabajo

Se facilitará la vinculación entre el sector productivo y los sectores de formación, capacitación y entrenamiento laboral, asignando espacios a este fin, de forma de que la oferta de educación para el trabajo tenga una mayor ligazón a las necesidades de la industria, y los empresarios dispongan de mano de obra calificada y adecuada a sus requerimientos

8.1.5 - Proyecto de nuevo régimen de gestión de residuos industriales

Es necesario modificar el sistema de disposición de los residuos generados por las industrias, que no presenta ningún tratamiento diferenciado respecto de los residuos domiciliarios de la localidad, y que básicamente consiste en relleno sanitario o actividades irregulares de separación y exportación al continente sin transformación, pero en ambos casos sin proveer de un mecanismo de monitoreo continuo.

En la actualidad autoridades del municipio han comunicado iniciativas próximas a concretarse tendientes a separar parte de la basura y realizar una incineración con fines de generación eléctrica.

Aun así, se considera que la base de cualquier modelo de gestión debe ser un régimen que permita a la autoridad controlar todas las etapas del proceso, desde la generación hasta la disposición final o extracción fuera de la provincia. De esta manera se obtiene la información necesaria para un adecuado gobierno del sistema, a la vez que se determinan las responsabilidades sobre lo actuado por cada parte interviniente.

Para ello, es necesario establecer dos tipos de regímenes, instaurados mediante normas de cumplimiento obligatorio cuyo control debe ejercerse constantemente:

- ✓ Régimen de habilitación de los prestadores de servicios ambientales, entre los cuales se cuentan los recolectores-transportistas, separadores-clasificadores y transformadores o recicladores.

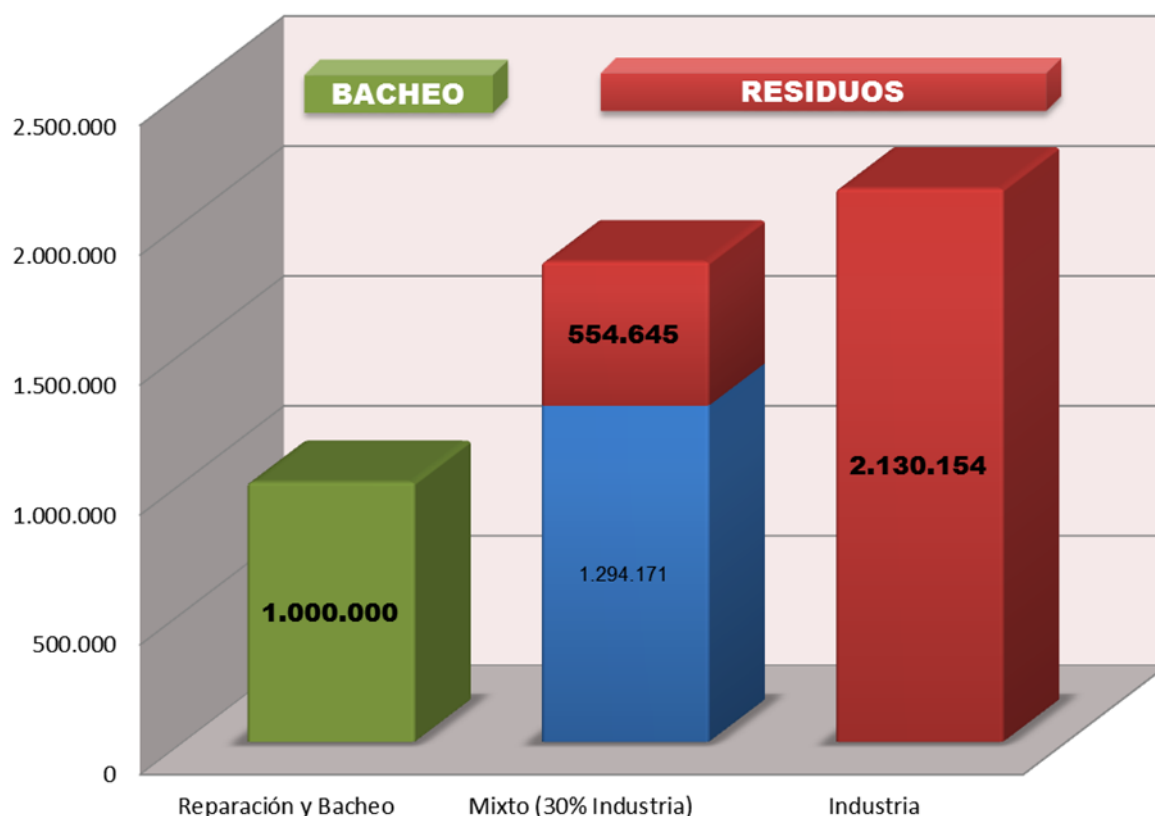
Actualmente se observa una imprecisión en el uso cotidiano de las distintas denominaciones, ya que en distintos documentos se hace referencia a “recicladores”, a los que informalmente se llama “acopiadores”, pero en rigor son simplemente recolectores (transportistas) o separadores/clasificadores (el acopio en sí no es una actividad que produce ingresos, sino que es un paso previo a la transformación, venta o disposición final), cuya actividad concluye (desde la óptica provincial) en la extracción del residuo sin procesar, o bien en su venta a industrias que lo utilizan como materia prima.

De acuerdo a la información relevada no existen en el territorio provincial establecimientos dedicados por entero a una actividad de reciclaje de residuos propiamente dicha.

- ✓ Régimen de documentación de operaciones, mediante la emisión de certificados por parte de los distintos prestadores de servicios, permitiendo así el monitoreo del circuito completo; en la práctica, implica que quien retira residuos de un establecimiento industrial emite un certificado, entregándole un ejemplar del mismo a la empresa generadora del residuo constancia de la operación, y luego el relleno sanitario, o la planta de reciclaje según corresponda, emite a su vez un certificado, entregando un ejemplar al transportista del cual lo recibe.

De esta forma se establece un mecanismo de responsabilidad concatenada, que funciona en conjunto con los registros habilitantes previamente mencionados, ya que del respeto de este régimen depende la permanencia del prestador de servicios ambientales en el registro habilitante.

Gastos en el Parque



Gastos en tratamientos de residuos

Los gastos en los cuales el municipio incurre para realizar el tratamiento de los residuos son:

- ☒ Costo anual para Industria en Categoría Generadores Mixtos es de \$ 554.645.-
- ☒ Costo anual para Categoría Generadores Industriales es de \$2.130.154.-

Debido al nivel de gasto que asume el Municipio es necesario modificar la actual gestión, para asegurar la adecuada recolección y la correcta disposición final de residuos industriales, sin aporte de financiamiento público

Fomentar la inversión privada para incorporar plantas de tratamientos de residuos: Plantas de separación, reciclado y transformación de principales residuos generados por la industria: papel, cartón, plásticos

Evitar el enterramiento y su venta al continente sin transformación

8.2 - Desarrollo de los Proyectos de Inversión

8.2.1 - Proyecto Adecuación Infraestructura básica

Sobre lo desarrollado en el punto 2 se define las inversiones en infraestructura de base que deben ser provista por el municipio y con alternativa de financiamiento por:

- ☒ Inversión pública.
- ☒ Financiamiento del Programa Nacional de Parques Industriales del Bicentenario.
- ☒ Tributos recaudados en concepto de tasas a las empresas instaladas en el Parque.

Red vial

En los sectores D y F teniendo en cuenta las necesidades de carga y descargase debe considerar la ejecución de un plan de pavimentación, el cual se prevé en 12.000 ml (metros lineales) de asfalto, lo que incluye las calles existentes así como apertura de nuevas calles.

Se deben pavimentar 60.000 m² de calles del sector D y 52.000 m² correspondientes a las áreas en consolidación y ello implica el relleno de 0,7 metros de profundidad con tierra compactada

Es preciso conocer además la previsión de inversiones para el mantenimiento de calles de tierra (por 15 cuadras), del asfalto y bacheo.

Desagües de pluviales, cloacales y gas

La evacuación de pluviales se ha concebido de manera que los pluviales existentes se extiendan

Las modificaciones que se puedan realizar se efectuarán según el proyecto hidráulico, el cual asegurará que no se afecten las condiciones de los flujos aguas arriba del área de proyecto.

Para el caso de la red pluvial los costos estimados de obra son:

- ☒ Red cloacal y pluviales.....1060 \$/ml
- ☒ Red de gas.....700 \$/ml

Sobre la base de la superficie a pavimentar en el área de consolidación estimamos 7500 ml de red de servicio de gas y cloacal con un presupuesto de \$13.200.000.-

En el sector D, se deberá hacer una inversión para mejorar la red de drenaje pluvial y cloacas, debiendo generar obras estimadas en 2400 ml y con un presupuesto de \$2.600.000.-

Siendo el total de inversión en Gas, Pluviales y Cloacas de \$15.800.000.-

La zona tiene colapsada la red de desagües cloacales, con lo cual se deberá prever la inversión para el tendido de la red de servicios en las áreas que están adicionándose a la superficie que tiene el Parque Industrial y Logístico en la actualidad.

Iluminación

Se procederá a reformular el diagrama de tendido de iluminación pública con un sistema adecuado, compatible tanto con los requerimientos de trabajo como de seguridad.

Los costos de tendido eléctrico son:

☒ Red eléctrica.....640 \$/ml

Si bien esta definido que la acometida de distribución de energía eléctrica corresponde a cada usuario, el tendido de la red eléctrica troncal, estimada sobre la base de 7500 ml, conlleva una presupuesto de gastos por \$4.800.000.-

Otras mejoras

Están previstas obras menores, tales como el retiro de viviendas precarias sobre calle Sarmiento y reubicarlas - sólo 12 de 30 casillas son transportables.

Existe un pedido del sindicato de trabajadores de las fábricas para que se instale un puente peatonal sobre Ruta Nacional 3 a la altura de la planta de BGH, especialmente si se concreta la adquisición de un predio del otro lado de la ruta por parte de esta firma.

8.2.2 - Proyecto de Nuevas Infraestructuras y Servicios públicos

Mejoras a considerar en el proyecto

Del diagnóstico que está iniciándose con este proyecto, se advierte la carencia de instalaciones y servicios que se consideran indispensables para un Parque Industrial y Logístico y Logístico como el que se pretende concretar.

Entre ellos se contarían los siguientes:

- Estaciones de servicio de combustible y mantenimiento de automóviles particulares y camiones
- Parador para descanso, alimentación e higiene del personal transportista
- Playas de estacionamiento para automóviles particulares y camiones
- Talleres de mantenimiento y repuestos para los vehículos de carga
- Comedores o establecimientos gastronómicos para el personal de las fábricas y visitantes
- Plantas de tratamiento de residuos y efluentes

Las mejoras a realizar se deben abordar desde cuatro frentes:

☒ **Adecuación de servicios básicos**

- Asfaltos
- Cloacas
- Desagües pluviales
- Gas
- Red Eléctrica
- Red de agua para incendios

☒ **Gestión de Emergencias:**

- Destacamento de bomberos con camión hidrante
- Desarrollo de procedimientos de gestión de riesgos y emergencias
- Formación de brigadistas en las empresas del predio en función de los riesgos existentes
- Integración de un equipo de coordinación inter-empresas para gestión de emergencias
- Sala de 1° Auxilios con ambulancia
- Diseños de calles y mantenimiento, previendo la circulación de emergencias, vías de evacuación rápidas a los centros de atención existentes.
- Sistema de monitoreo por cctv

Atención de siniestros

Para la superficie que posee el parque Industrial y Logístico de Río Grande y por la cantidad de empresas que lo componen requiere un Edificio de 200 m² mts y 6 mts de alto (Aprox).

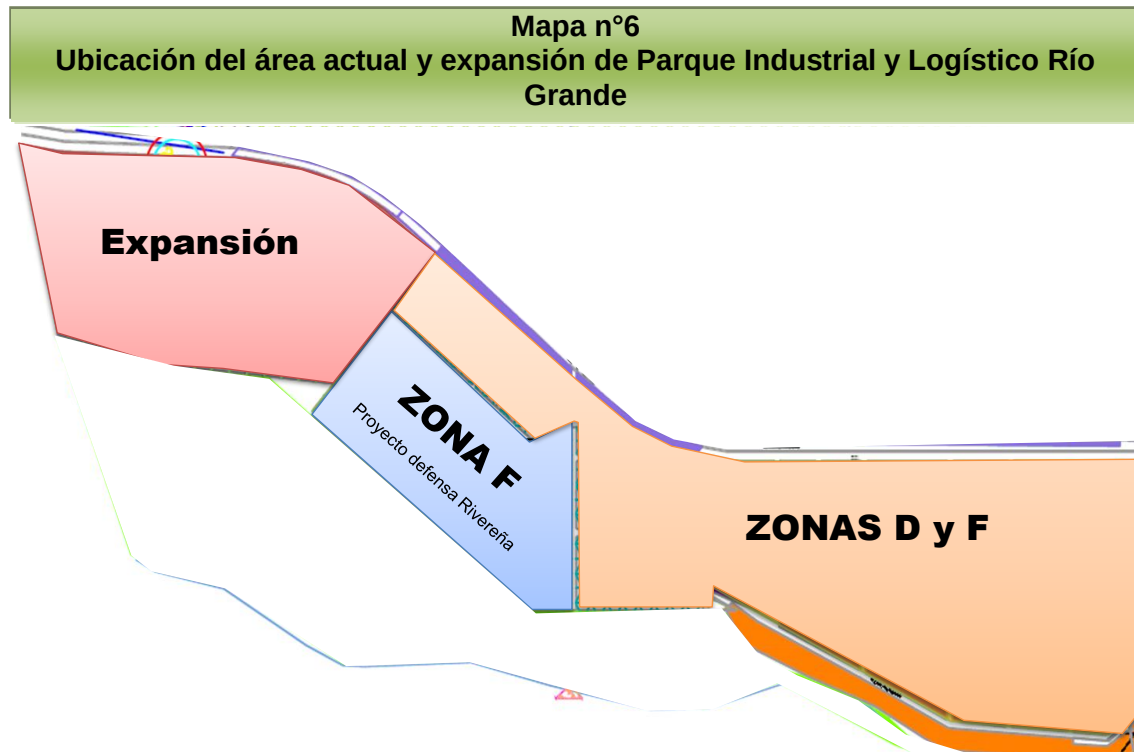
Por otra parte es primordial incluir unidades contra incendio que pueden ser:

Del tipo Ford F-4000 para tres bomberos equipados, con un tanque de agua de 1.500 lts y una bomba de alta/baja presión (entre 6 y 40kg) mas herramientas y accesorios varios. Con un costo Aprox de \$ 800.000.-

Otra opción Camión Mercedes Benz 1720, con doble cabina para cinco/seis Bomberos, un tanque de agua con capacidad de 4.000lts, bomba incorporada de alta/baja presión (ídem a la anterior) con cinco salidas de agua. Con un costo Aprox de \$ 1.250.000.-

8.2.3 - Proyecto Ampliación del parque

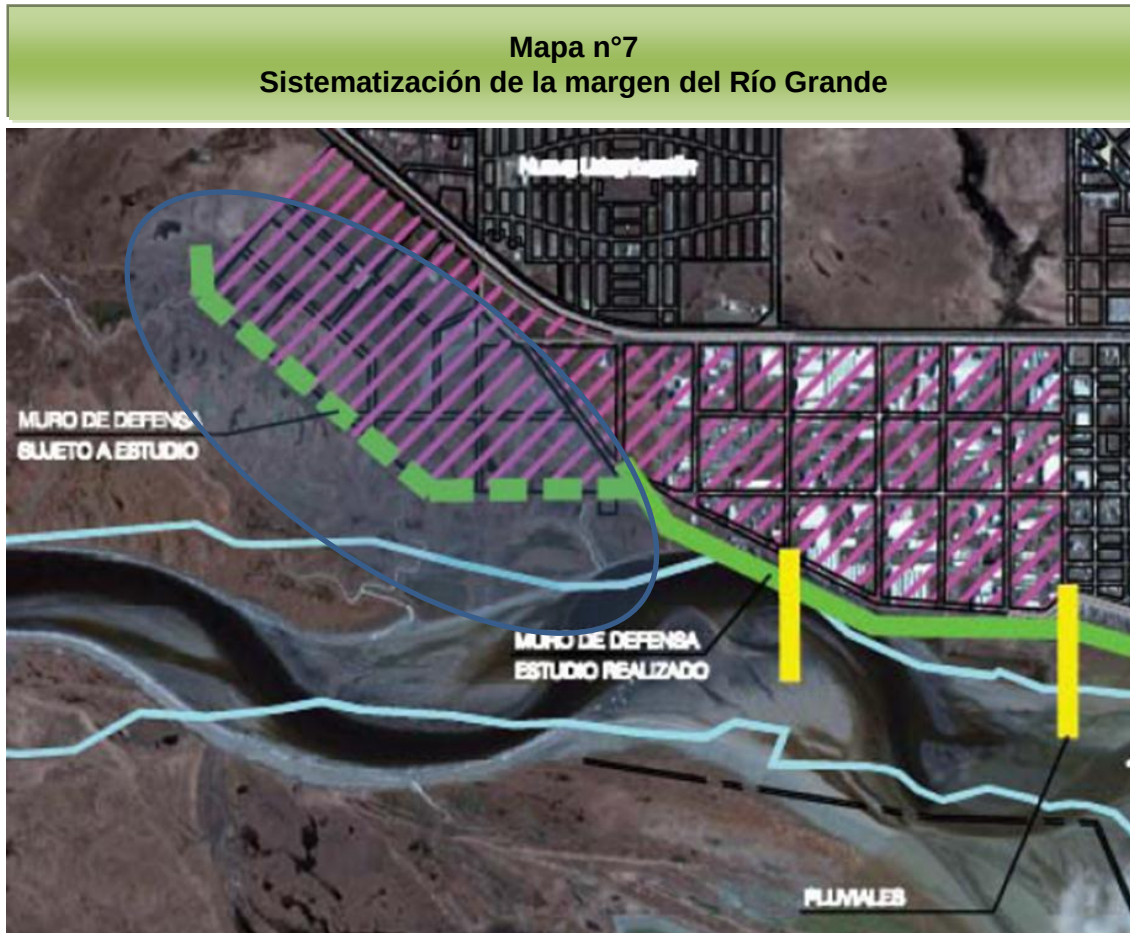
Teniendo en cuenta el proceso de ampliación del parque industrial, es estratégico desarrollar el área sobre la margen de la ruta 3, ya que tiene un posicionamiento estratégico, fácil acceso e integración con la ruta de acceso.



Definición del plan de adecuación de la ribera

Con respecto a la Zona F demarcada en el mapa 6, cabe destacar que será necesario realizar un estudio técnico en cuanto a la factibilidad de utilización de la Zona F demarcada en el plano 6 que esta lindera con la margen del Río Grande.

Con el fin de construir un muro riverero que le otorgue al área la protección necesaria y evite la inundabilidad de los predios.



8.3 - Fuentes de financiamiento

Iniciativa privada y alianzas estratégicas

Como fuera señalado en los capítulos previos, es factible encauzar el interés de empresas privadas y distintas instituciones por prestar servicios de apoyo (tales como mantenimiento y reparación del parque automotor, gastronomía, sucursal bancaria) y servicios técnicos de valor agregado (ensayos, diseño), captando de esa manera nuevas inversiones en el Parque.

En algunos casos la puesta en marcha de estas actividades puede ser procurada mediante convenios con organizaciones especializadas. En los aglomerados productivos más consolidados es habitual que las empresas y distintas instituciones públicas y privadas sumen esfuerzos, en forma de aportes monetarios y cesión de equipamiento, espacio físico, etcétera, para la instalación de escuelas-taller en las que se prepare personal para desempeñarse en los oficios demandados por la industria.

Financiamiento gubernamental

Existen distintos programas gubernamentales que tienen entre sus objetivos proveer de subsidios y préstamos en condiciones ventajosas para afrontar el costo de inversiones destinadas a mejorar la infraestructura productiva colectiva o individual de las empresas.

Entre dichos instrumentos se destaca por su especificidad el Programa de Parques Industriales del Bicentenario, dependiente del Ministerio de Industria de la Nación.

El Gobierno de la Provincia y la Municipalidad han iniciado gestiones para la incorporación del Parque Industrial y Logístico de Río Grande al Registro Nacional de Parques Industriales, como primer paso para acceder a dichos beneficios. Una vez completado el trámite, se podrán solicitar al Estado Nacional créditos y Aportes No Rembolsables para solventar inversiones de infraestructura común dentro del parque, y de mejoras necesarias en los predios de las fábricas.

Asimismo el programa nacional de Parques Industriales ofrece la posibilidad de que el Ministerio de Planificación Federal, Inversión y Servicios tome a su cargo la realización de obras necesarias fuera del Parque, tales como tendido de redes de servicios, accesos viales, etcétera.

Luego, la participación en el programa habilita a las empresas establecidas, así como a las interesadas en instalarse en el Parque, a obtener créditos no bancarios a una tasa reducida, entre otras ventajas.

Por otro lado, hay otros regímenes y programas de los Ministerios de Industria y de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Nación, que en casos particulares, sin estar dirigidos específicamente a Parques, pueden dar financiamiento conveniente para agrupamientos industriales de carácter sectorial o complejos productivos de arraigo local (en especial cuando estén integrados por pequeñas y medianas empresas de una cadena de valor).

Estos programas podrían aplicarse para contar con aquellas instalaciones complementarias que no resulten atractivas para proveedores comerciales, que podrían ser gestionadas en forma asociativa, y que contribuyan a la operatoria de las empresas, tales como espacios para capacitación y prácticas formativas del personal, centrales de suministro eléctrico, plantas de gestión ambiental, laboratorios de investigación y desarrollo, calibración o ensayos, etcétera.

8.3.1 – Cuadro resumen de los Proyectos de Inversión

Cuadro 3-1 Inversiones Estimados		
Inversión en:	Monto Aprox. estimado en \$ (pesos)	Proyecto
Asfaltos (Estimación en 12.000 ml)	\$ 69.500.000.-	8.2.1 - Proyecto Adecuación Infraestructura básica
Cloacas, pluviales y gas	\$ 15.800.000.-	8.2.1 - Proyecto Adecuación Infraestructura básica
Red Eléctrica	\$ 4.800.000.-	8.2.1 - Proyecto Adecuación Infraestructura básica
Edificio Servicios Comunes	\$ 3.500.000.-	8.2.1 - Proyecto Adecuación Infraestructura básica
Edificio Bomberos	\$ 1.250.000.-	8.2.2 - Proyecto de Nuevas Infraestructuras y Servicios públicos
Autobombas (2)	\$ 2.050.000.-	8.2.2 - Proyecto de Nuevas Infraestructuras y Servicios públicos
Estudios de factibilidad Sistematización de la margen del río Grande Ampliación de red cloacal	\$ 500.000.-	8.2.3 - Proyecto ampliación de parque
TOTAL	\$ 97.400.000.-	

8.3.2 – Cuadro resumen de financiamiento de los Proyectos de Inversión

Cuadro 8 - Resumen de Proyectos de Inversión			
Programa / Proyecto	Puesta en marcha	Actores involucrados	Financiamiento
Proyecto de adecuación de infraestructura básica	CP	Gobierno de la Provincia: Municipalidad: Construcción de los accesos viales. Empresa concesionaria.	Inversión pública. Financiamiento del Programa Nacional de Parques Industriales del Bicentenario. Tributos recaudados en concepto de tasas a las empresas instaladas en el Parque.
Proyecto de nuevas infraestructuras y servicios públicos	CP	Municipio de Río Grande:	Inversión pública. Financiamiento del Programa Nacional de Parques Industriales del Bicentenario. Tributos recaudados en concepto de tasas a las empresas instaladas en el Parque.
Proyecto de ampliación del Parque	CP	Municipio de Río Grande:	Inversión pública recuperada con lo recaudado con el canon de concesión.