

**DECRETO N° 1620**

**SANTA FE, 22 de Junio de 1999**

**VISTO:**

El expediente Nro. 00701- 0031159-1 del registro del Sistema de Información de Expedientes por el cual el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio gestiona la reglamentación de la Ley N° 11.525; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley Nro. 11525 establece el marco regulatorio para los Parques y Areas Industriales de la Provincia de Santa Fe;

Que corresponde dictar las normas reglamentarias que faciliten una correcta aplicación del régimen aludido, en concordancia con la facultad que confiere el artículo 36 de la norma mencionada;

Que la gestión cuenta con la intervención de Fiscalía de Estado, mediante Dictámenes N° 421/99 y 533/99;

**POR ELLO:**

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA**

**D E C R E T A :**

**Capítulo I: De la Promoción y Objetivos de los Parques y Areas Industriales**

**ARTÍCULO 1°.-** Las industrias que se relocalicen en un Parque o Area Industrial reconocido a nivel provincial gozarán, en caso de solicitar su acogimiento al Régimen de Promoción Industrial dispuesto por la Ley Nro. 8478 y su reglamentación, de un período de exención impositiva de diez (10) años.

Igualmente, podrán acceder a la bonificación tarifaria que en materia de energía eléctrica tenga en vigencia la Empresa Provincial de la Energía -EPE- por el término que duren los beneficios.

**Capítulo II: De la Habilitación y Autoridad de Aplicación**

**ARTÍCULO 2°:** La autorización para construir Parques Industriales será otorgada por el Poder Ejecutivo Provincial en dos etapas. La primera, en base a la documentación que se incorpora a este decreto como Anexo I "Estudio de Factibilidad y Rentabilidad para Parques Industriales", será evaluada por la Autoridad de Aplicación. A tal fin podrá solicitar la colaboración de Organismos específicos de la Administración Provincial y deberá recabar dictamen de la Subsecretaría de Medio Ambiente y Ecología. La aprobación de la primera etapa será otorgada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio.

La segunda etapa se realizará en base al Anexo II "Proyecto Ejecutivo para Parques Industriales", que forma parte integrante de este decreto. Una vez determinada la viabilidad técnica,

económica y financiera por parte de la Autoridad de Aplicación, se otorgará la autorización definitiva mediante decreto.

**ARTÍCULO 3°:** La autorización para construir Areas Industriales será otorgada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio en base al Anexo III "Estudio de Viabilidad para Areas Industriales", que forma parte integrante de este decreto.

La presentación será evaluada por la Autoridad de Aplicación. A tal fin podrá solicitar la colaboración de Organismos específicos de la Administración Provincial y deberá recabar dictamen de la Subsecretaría de Medio Ambiente y Ecología.

**ARTICULO 4ª:** La ampliación o modificación de Parques o Areas Industriales ya reconocidos deberán cumplir los mismos requisitos de los Artículos 2° y 3°.-

### **Capítulo III: Planificación y Organización**

**ARTÍCULO 5°:** 1.-Todo Parque o Area Industrial deberá reunir en su diseño terreno de uso industrial exclusivo, y zonas de uso común. En terreno de uso industrial exclusivo, la empresa adquirente será propietaria única de dicho predio, dándole el uso conforme al proyecto aprobado. Asimismo deberá concretar las tareas de forestación perimetral y la ejecución de áreas verde dentro del predio.

A los efectos de la presente reglamentación se entiende como superficie de uso industrial exclusivo la sumatoria de todas las áreas cuyo destino sea la explotación industrial, más las de dependencia de servicios propios de ella, con más la superficie de circulación necesaria que requiera la actividad.

2.-Espacios de Uso Común: Denomínase así a todos aquellos terrenos de propiedad común entre todos los propietarios. En dichos predios podrán ubicarse todos aquellos servicios o actividades comunes a los residentes. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, y con el consentimiento de todos los titulares de terrenos, dichos servicios podrán ser concesionados hacia terceros no residentes del Parque o Area Industrial.

3.-Vías de circulación y espacios para estacionamiento: Todo Parque o Area Industrial deberá poseer una red de circulación que brinde accesibilidad vial a todas las parcelas que se diagramen en el diseño. Las características de la misma surgirán de los estudios pertinentes. Similar criterio se fija para la ejecución de playas de estacionamiento de uso común.

4.-Comercios y Servicios: Los que se instalen en zona de uso común responderán a necesidad, pedido y conformidad expresa de todos los propietarios, y deberán reunir requisitos mínimos que los actuales residentes prefijen, además de estar sujetos a no generar ningún tipo de contaminación ambiental. Esta circunstancia surgirá de la evaluación que realice el Organismo Provincial correspondiente.

5.- Forestación: Dentro del Parque o Area Industrial deberán concretarse tareas de arbolado y parquización en un todo de acuerdo al proyecto respectivo aprobado por la Subsecretaría de Medio Ambiente y Ecología.

6.- Culturales: Dentro del Parque o Area Industrial podrán desarrollarse actividades de tipo cultural, siempre y cuando medie la conformidad de los propietarios o titulares de derechos y acciones.

7.- Otros Usos: Dentro del Parque o Area Industrial podrá desarrollarse cualquier otro tipo de actividad, siempre y cuando medie la conformidad expresa de los propietarios o titulares de derechos y acciones y del Organo de Administración del Parque o Area Industrial.

**ARTÍCULO 6°:** La autorización para la adquisición de una superficie mayor al 20% de la superficie total será otorgada por:

- A) En los Parques o Areas Industriales Oficiales: la Autoridad de Aplicación determinada en el art. 8° de la Ley 11525.
- B) En los Parques y Areas Industriales Mixtos: la Sociedad determinada por el art. 9° inciso b) de la Ley 11525.
- C) En los Parques y Areas Industriales Privados: la Sociedad Comercial o Cooperativa determinada por el art. 9° inciso c) de la Ley 11525.

#### **Capítulo IV: De la Ejecución, Desarrollo y Administración**

**ARTÍCULO 7°:** En los Parques o Areas Industriales deberá darse cumplimiento, por parte de las empresas que allí se radiquen a toda la normativa legal vigente en materia de higiene y seguridad industrial, medio ambiente y particular de la actividad, tanto sea en el orden nacional, provincial, municipal o comunal.

Las parcelas vendidas exclusivamente para uso industrial sólo podrán destinarse a las funciones de producción y servicios generales de apoyo a la misma. Los edificios se construirán con las normas previstas en el Reglamento de Edificación del Municipio o Comuna que tenga injerencia.

A los fines del presente decreto queda estrictamente prohibida la instalación en Parques o Areas Industriales de los siguientes tipos de industrias, sin perjuicio que en el Reglamento de cada Parque o Area Industrial pueda ampliarse la siguiente enunciación, en cuyo caso, es facultad de la Autoridad de Aplicación efectuar observaciones con carácter suspensivo y aprobar con carácter definitivo:

- Fábrica de explosivos o artículos de pirotecnia.
- Industrias que fabriquen o manipulen productos cuya peligrosidad no pueda ser solucionada con medidas de seguridad acordes a las posibilidades del medio.
- Industrias que no puedan cumplir con las condiciones de higiene, seguridad y medio ambiente establecidas por las reglamentaciones nacionales, provinciales, municipales o comunales o las del propio Parque o Area Industrial.

**ARTÍCULO 8°:** La adjudicación y venta de parcelas de los Parques o Areas Industriales Provinciales Oficiales se concretará de acuerdo al siguiente cronograma:

- a.- Reserva de parcela: La efectuará la Dirección General de Industrias conforme a la normativa que a estos efectos dicte el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio;
- b.- Adjudicación y venta de parcelas: Una vez evaluado el proyecto por parte de la Autoridad de Aplicación, se procederá a la adjudicación mediante resolución del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio y a la suscripción del respectivo Boleto de Compraventa.

**ARTÍCULO 9°:** a.- La venta de las parcelas mejoradas comprende la transferencia del derecho de dominio sobre la tierra y del derecho de dominio indiviso sobre las obras de infraestructura y bienes comunes.

La proporción del derecho de dominio indiviso que corresponderá a cada adjudicatario se calculará en función de la superficie que le hubiere sido asignada y vendida a título exclusivo.

El precio de cada una de las parcelas estará constituido por los costos de la tierra y de aquellas obras de infraestructura (mejoras) cuya propiedad se transfiera a los condóminos indivisos del Parque o Area Industrial, debiendo excluirse por lo tanto aquellas obras que fueran ejecutadas sin cargo para éstos y cuyo derecho de dominio continuará perteneciendo al Organismo Titular del emprendimiento a cuyo cargo estuvo la construcción de las mismas.

b.- La determinación del precio de venta de las parcelas de cada uno de los Parques Industriales Oficiales o Mixtos, en los que intervenga como titular la Provincia de Santa Fe, será establecida anualmente mediante Resolución del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria

y Comercio con intervención previa de la Comisión Provincial de Parques Industriales.

El precio de venta surgirá de la incorporación del precio de la tierra, las mejoras ejecutadas y recepcionadas a la fecha de la Resolución, con más las condiciones de descuentos promocionales, financiación y modalidades de venta.

El precio de la tierra se establecerá:

**b.1.-** Al 1ª de septiembre de cada año la Junta Central de Valuación procederá a su actualización y tasación del predio total del emprendimiento en cuestión.

**b.2.-** Cuando razones así lo justifiquen la fecha establecida anteriormente podrá ser modificada.

**b.3.-** El precio de las mejoras surgirá de las tasaciones que efectúen los respectivos Organismos del Estado Provincial con competencia en la materia; cuya intervención deberá ser solicitada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio.

**c.-** Cuando en el futuro se ejecutaren obras de infraestructura de uso común, y éstas deban ser transferidas en titularidad a los residentes, se deberán suscribir los respectivos Convenios de Cobro de Mejoras.

**d.-** Se entiende por superficie útil total de Parque o Area Industrial, a la resultante de sumar el área de todos los lotes afectados exclusivamente a la instalación de plantas industriales, vale decir descontando de la superficie total del Parque o Area Industrial los espacios destinados a pavimento, accesos, espacios verdes, edificios administrativos y de servicios de uso común, espacios destinados a empresas prestatarias de servicios públicos, u otros que participen de similares características.

**ARTICULO 10°:** La adjudicación de cada una de las parcelas de un Parque o Area Industrial será realizada por los siguientes organismos:

**a.-** En un Parque Industrial Oficial con intervención del Estado Provincial por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, con notificación al Ente Administrador.

**b.-** En un Parque o Area Industrial Oficial, con participación de Municipio o Comuna, Mixto y/o Privado estará a cargo de quien ejerza las funciones de administración del asentamiento, de conformidad a lo definido por el Artículo 20º y concordantes de la Ley 11525.

**ARTÍCULO 11°:** Los adquirentes de parcelas en los Parques o Areas Industriales Oficiales deberán dar inicio a las obras que comprometieron en el proyecto dentro de los seis (6) meses de la toma de posesión y poner en funcionamiento la planta industrial dentro de los dos (2) años de la firma del boleto de compraventa. Se dará por cumplido el inicio de obras cuando el adquirente haya dado comienzo a los trabajos correspondientes al proyecto del edificio industrial aprobado por el Colegio del Profesional interviniente, la ejecución del cerco perimetral y el acceso a la planta; en estos dos últimos casos será necesaria la certificación por la Municipalidad o Comuna correspondiente. La puesta en funcionamiento de la planta industrial operará cuando la adquirente haya dado cumplimiento al inicio de obras y pueda demostrar que es posible producir en forma ininterrumpida un producto de calidad aceptable para las exigencias del uso previsto; esta descripción se aplicará independientemente de la continuidad o niveles de venta observados.

**ARTÍCULO 12°:** Las empresas que no alcancen a poner en marcha sus plantas industriales en el plazo establecido en el artículo 9º del presente decreto, podrán solicitar una sola prórroga que no excederá un período igual al otorgado, a criterio de la Autoridad de Aplicación. Toda modificación al proyecto original deberá contar con la autorización de la Autoridad de Aplicación, no pudiéndose variar la fecha de puesta en marcha.

**ARTÍCULO 13°:** En el caso de cesión de derecho y acciones del Boleto de Compraventa en Parques y Areas Industriales Oficiales, el proyecto presentado por el nuevo cesionario deberá prever que el plazo de puesta en marcha de la planta industrial será a partir de la suscripción del contrato de cesión.

**ARTÍCULO 14°:** Delégase en el Señor Ministro del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio la atribución de suscribir los contratos de compraventa de parcelas y convenios de cobro de mejoras de los Parques o Areas Industriales Oficiales.

**ARTÍCULO 15°:** Apruébase para los Parques o Areas Industriales Oficiales sometidos al régimen de Condominio de Indivisión Forzosa, el contrato tipo de compraventa y cobro de mejoras que como Anexo IV, forma parte de este decreto.

**ARTÍCULO 16°:** Apruébase para los Parques o Areas Industriales Oficiales sometidos al régimen de la Ley Nro. 13512, el contrato tipo de compraventa y cobro de mejoras que como Anexo V, forma parte de este decreto.

**ARTÍCULO 17°:** Los representantes titulares y suplentes de la Comisión Provincial de Parques y Areas Industriales, no percibirán emolumento remunerativo alguno, gastos ni viáticos por parte del Estado Provincial para el cumplimiento de sus funciones.

**ARTICULO 18°:** La Comisión Provincial de Parques y Areas Industriales desempeñará la función de auditoría y contralor de ejecución de los proyectos estipulada en el Artículo 20 inciso e) de la Ley N° 11525 de la siguiente manera:

**a.-** En los Parques Industriales Oficiales reconocidos, analizando los estados de situación contables y operativos de los proyectos de infraestructura que allí se ejecuten.

**b.-** En los demás Parques y Areas Industriales reconocidos, mediante un relevamiento anual de los proyectos de infraestructuras a través de la información y documentación que cada representantes aporte.

El informe producido será no vinculante y sujeto a verificación por parte de la Autoridad de Aplicación.

**ARTICULO 19°:** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-

**Ing. JORGE ALBERTO OBEID**  
**C.P.N. OMAR ANGEL PEROTTI**

**Publicado en el Boletín Oficial del día 15 de Julio de 1999.**

### **Anexo I**

#### **Estudio de Factibilidad y Rentabilidad para Parques Industriales.**

**A - De la región:**

- a.1 - Recursos naturales.
- a.2 - Recursos humanos. Estructura.
- a.3 - Actividades Económicas. Niveles y composición del ingreso y la ocupación.
- a.4 - Principales sectores productivos.
- a.5-Desarrollo de la infraestructura: medios de comunicación, carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, saneamiento, etc.
- a.6 - Situación habitacional.
- a.7 - Principales empresas instaladas en la zona. Estudio sectorial.
- a.8 - Análisis de la radicación industrial en la región en los últimos cinco años.
- a.9 - Criterios de selección de los principales sectores industriales susceptibles de radicarse en el Parque Industrial.
- a.10 - Análisis crítico de la incidencia de la instalación de un Parque Industrial a los efectos de solucionar problemas de desarrollo industrial regional.

**B - Del Parque:**

- b.1 - Anteproyecto de las infraestructuras a realizarse.
- b.2 - Inversiones. Discriminadas en tierra e infraestructura (éstas a nivel anteproyecto).
- b.3 - Mecanismos propuestos de recupero de las inversiones.
- b.4 - Análisis crítico de la rentabilidad del emprendimiento.
- b.5- Localización del parque. Factores que determinaron su localización. Propiedad del terreno. Adquisición del dominio por parte del titular del emprendimiento.
- b.6 - Dimensionamiento del parque. Criterios utilizados. Análisis de la demanda futura de terrenos del Parque.
- b.7 - Cálculo de las necesidades urbanísticas, de infraestructuras y de servicios.
- b.8 - Diseño del Parque. Vías de circulación. Parcelamiento. Superficies de uso industrial y uso común. Esquema circulatorio. Ubicación de los servicios centrales, con diseños y esquemas de ubicación.
- b.9- Estimación del monto de inversiones necesarias y estudio de factibilidad financiera.
- b.10- Estructura legal del Parque. Características. Roles de participación de los entes públicos y privados.
- b.11- Sistema previsto de venta de parcelas e infraestructuras.
- b.12 - Estudio de Impacto Ambiental.

### **Anexo II**

#### **Proyecto Ejecutivo para Parques Industriales**

**A - Cronograma de las obras de infraestructuras. Ejecución del o de los proyectos de las obras de infraestructura. Inversiones. Financiación.**

**B - Cronograma de acciones complementarias. Plano de mensura, subdivisión y loteo debidamente inscriptos. Reglamentos. Todas aquellas otras que surjan como consecuencia del Estudio de Factibilidad y Rentabilidad para Parques Industriales. (Anexo I).**

### **Anexo III**

#### **Estudio de Viabilidad para Areas Industriales**

Antecedentes necesarios a presentar por el titular del emprendimiento a los fines de la concreción del estudio de factibilidad, rentabilidad y ejecución del Area Industrial.

**A-1** : De la localización óptima

- a.1 - De la localidad.
  - a.1.1 - Nombre del Municipio o Comuna. Organigrama del sector encargado del desarrollo industrial.
  - a.1.2 - Población. Datos del último censo nacional. Composición.
  - a.1.3 - Servicios. Indicación de todos los servicios con que cuenta el ejido urbano. Educación, cultura, salud, etc.
  - a.1.4 - Principales industrias, comercios y servicios instalados en la localidad, con ubicación en plano al respecto.
  - a.1.5 - Servicios generales que abastecen al distrito. Energía eléctrica, comunicación vial y telefónica, gasoducto, vías navegables y puertos, aeropuertos, y todo otro servicio general.

**A-2** - De los asentamientos:

- a.2.1 - Titularidad del emprendimiento
- a.2.2 - Disponibilidad de terrenos. Tamaños, ubicación, propiedad.
- a.2.3 - Topografía del terreno. Desnivel, desagües, forma.
- a.2.4 - Provisión de agua.
- a.2.5 - Disponibilidad de suministro de servicios: energía eléctrica, gas, comunicación vial, telefónica, transporte fluvial, otros servicios.
- a.2.6 - Distancias a centros poblados. Dirección de los vientos en la zona en estudio.
- a.2.7 - Areas linderas. Usos actuales.
- a.2.8 - Demanda de lotes para la radicación. Actividades, superficie necesaria.

**B** - Del Area Industrial:

- b.1 - Titular del emprendimiento.
- b.2 - Si el Area Industrial fuese Mixta o Privada, deberá adicionarse la siguiente documentación:
  - b.2.1 - Definición de roles, es decir, las tareas y obligaciones que las partes (oficial municipal o comunal y privada) asumen para concretar el desarrollo del Area.
  - b.2.2 - Política industrial municipal o comunal a aplicarse en el distrito.
  - b.3 - Del Area Industrial.
    - b.3.1 - Presentación de un plano geométrico parcelario, o plano de mensura expreso, con la correcta ubicación del terreno del Area Industrial propuesta.
    - b.3.2 - Superficie del área.
    - b.3.3 - Factores tomados en consideración para la determinación del tamaño del área.
    - b.3.4 - Vientos. Se deberá presentar un informe expedido por la estación aérea más próxima, o el Servicio Meteorológico Nacional, donde consten las características y frecuencias de los vientos zonales.

b.3.5 - Distancias a centros poblados. Se indicarán las distancias mínimas a ellos. Sentido de crecimiento de los mismos. Indicación de loteos aprobados.

b.3.6 - Nómina de los solicitantes para la radicación. Actividad, requerimiento de superficie.

b.3.7 - Servicios:

I - Vías de comunicación: accesos a rutas, tanto sea con centros poblacionales como con la red vial provincial y nacional. Descriptiva, permisos.

II - Energía eléctrica: Mediante el expreso informe suministrado por la concesionaria del servicio en el Distrito, deberá constatarse respecto a la posibilidad del suministro de energía eléctrica (capacidad, tensión), obras necesarias de ejecutar, inversiones y forma de reintegro de la obra.

III - Disponibilidad de agua. Calidad y capacidad de suministro de agua para los residentes en el Area Industrial.

IV - Posibilidades de utilización del servicio de ferrocarril. Accesos. Permisos. Inversiones. Usos.

V - Indicar los aeropuertos más cercanos, y los servicios que brindan.

VI - Otros servicios. Enunciar todos aquellos otros que puedan estar disponibles para el Area Industrial (gas, desagües industriales, etc.).

b.3.8 - Terrenos destinados al Area Industrial.

I - Pendientes que se utilizarán para el escurrimiento. Curvas altimétricas.

II- Diseño propuesto. Se demarcarán los terrenos de uso industrial exclusivo, los de uso común (parcela para la instalación futura de una planta de tratamiento de efluentes industriales, administración, calles interiores, desagües pluviales, otros usos).

III- Diseño del acceso a red vial de comunicación externa. Características.

IV- Diseño de la infraestructura de servicios que se suministrarán a los residentes del Area. Energía eléctrica, gas, desagües, etc.

b.3.9 - Sectorización. Deberán enunciarse los criterios que se aplicarán para la ubicación de las empresas, teniendo como objetivo minimizar inconvenientes entre empresas.

b.3.10 - Previsiones relativas al contralor del cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de preservación del medio ambiente y de higiene y seguridad en el trabajo.

b.3.11 - Proyecto de arbolado y parquización a concretar.

#### C - Del Proyecto Ejecutivo:

a - Cronograma tentativo de obras de infraestructura.

b- Cronograma tentativo de acciones complementarias. Plano de mensura, subdivisión y loteo debidamente inscriptos. Reglamentos. Todas aquellas otras que determine la Resolución de Factibilidad del Area Industrial (Anexo III).



**Anexo IV**

**Régimen de Condominio de Indivisión Forzosa**

**A) Boleto de Compraventa:**

- - - Entre el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, representado en este acto por el señor Ministro de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, autorizado a suscribir este contrato mediante Decreto N° ..... de fecha ..... cuya copia obra a fs. .... del Expediente N° .....; fijando domicilio especial en la sede de dicho Ministerio, Bulevar Pellegrini 3100 de la ciudad de Santa Fe, en adelante “LA VENDEDORA” por una parte y la empresa ..... representada en este acto por el Señor ..... L.E. N°/D.N.I. N°....., en su carácter de ....., con domicilio en calle ..... de la ciudad de ....., Departamento ....., Provincia de ..... en adelante “LA COMPRADORA”, por la otra parte, se conviene en celebrar el presente Contrato de Compraventa, sujeto a las cláusulas siguientes:- - - - -

PRIMERA: La Vendedora vende los derechos y acciones que tiene y le corresponde a la Compradora, y esta acepta ..... lote de terreno y la parte proporcional que le correspondiera por las obras de infraestructuras y los espacios comunes, constituyendo las partes sobre estos últimos y de común acuerdo condominio con indivisión forzosa atento al destino de los mismos y de acuerdo a lo previsto por la Ley N° 9087/82. El lote se individualiza con el N° ..... según plano de mensura y subdivisión confeccionado por ..... inscripto en el Departamento Topográfico del Servicio de Catastro e Información Territorial con el N° ..... del Parque Industrial Oficial de ..... constando el mismo de las siguientes medidas y linderos: .....; y los espacios comunes se individualizan en el mismo plano de la siguiente manera: .....

SEGUNDA: Esta venta está sujeta a condición y se realiza en un todo de acuerdo con la Ley N° 11.525, a las normas aprobadas por el Decreto N° ..... y la Resolución N° ..... del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio por el precio total de Pesos ..... (\$ .....) correspondiendo a Tierra Pesos .....(\$ .....) y a las Mejoras Pesos ..... (\$.....), que será abonado de la siguiente forma: TIERRA: ..... Los pagos comenzarán a efectivizarse a partir del ..... posterior a la suscripción de este Boleto de Compraventa. MEJORAS: ..... Los pagos comenzarán a efectivizarse a partir del ..... posterior a la suscripción de este Boleto de Compraventa. El precio establecido para la tierra y mejoras ha sido determinado al ....., conforme a los mecanismos previstos en la Resolución N° ..... (M.A.G.I.C.)- - - - -

TERCERA: En este acto la Vendedora entrega a la Compradora la posesión libre de ocupantes del lote vendido. La escritura traslativa de dominio se otorgará ante la Escribanía de Gobierno cuando el adquirente haya ejecutado y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta de la/s parcela/s, y los planos edilicios aprobados por el Colegio correspondiente al profesional interviniente. Sobre saldo del precio se constituirá hipoteca de primer grado en favor de la Provincia. - - - - -

CUARTA: La compradora se compromete a cumplimentar fielmente las leyes, decretos y resoluciones que sean aplicables a los Parques Industriales Oficiales, y se obliga dentro del lapso de sesenta (60) días posteriores a la puesta en marcha a presentar ante la Dirección General de Industrias la autorización pertinente de la Subsecretaría de Medio Ambiente y Ecología. El lote adquirido será destinado a la instalación de una planta industrial en un todo conforme a lo actuado por Expediente N° ..... del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio. Las partes comunes serán destinadas a la instalación de servicios comunes para los residentes del Parque

Industrial Oficial y de acuerdo a lo que determine la reglamentación. -----

QUINTA: La compradora se obliga a pagar los porcentajes de los costos de construcción por las mejoras a realizar en el Parque Industrial Oficial, en proporción a la superficie del lote adquirido, conforme a lo establecido en el Art.18 de la Ley N° 11525. -----

SEXTA: La compradora se compromete a tomar a su cargo y abonar su cuota, parte de los gastos y servicios comunes que se originen en el Parque Industrial Oficial de .....conforme se determine en el Reglamento de Administración. -----

SÉPTIMA: Los impuestos, tasas y contribuciones sobre el lote vendido estarán a cargo de la compradora desde la fecha del presente contrato. Los gastos de escrituración serán soportados por la compradora en la proporción que por Ley corresponda.- -----

OCTAVA: La falta de pago en término de tres cuotas consecutivas, hasta el momento de la escrituración constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, y facultará a la vendedora para dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado en concepto de precio de compra, intereses y cualquier otro gasto que le sea imputable a aquella. También podrá optar la vendedora por tener por resuelto el presente contrato reteniendo las sumas ya percibidas, en concepto de indemnización. En caso de haber mejoras en el inmueble, las mismas serán compensadas a la compradora, conforme a los valores que determinen los organismos técnicos de la Provincia. La resolución también procederá bajo las mismas condiciones, en el caso de que la compradora no ejecute en tiempo y forma el proyecto que motivó la adjudicación y venta. -----

NOVENA: En caso de que la compradora transfiera a un tercero los derechos y acciones del boleto de compraventa dicha transferencia quedará condicionada al cumplimiento del Artículo 19° de la Ley N° 11.525.- -----

DECIMA: La compradora se obliga a dar inicio a las obras que comprometieron en el proyecto, dentro de los seis (6) meses de la toma de posesión y poner en funcionamiento la planta industrial dentro de los dos (2) años de la firma del presente. Se dará por cumplido el inicio de obras cuando el adquirente haya dado comienzo a los trabajos correspondientes al proyecto del edificio industrial aprobado por el Colegio del Profesional interviniente , la ejecución del cerco perimetral y el acceso a la planta; en estos dos últimos casos será necesaria la certificación por la Municipalidad o Comuna correspondiente. La puesta en funcionamiento de la planta industrial operará cuando la adquirente haya dado cumplimiento al inicio de obras y pueda demostrar que es posible producir en forma ininterrumpida un producto de calidad aceptable para las exigencias del uso previsto; esta descripción se aplicará independientemente de la continuidad o niveles de venta observados. Si el comprador no alcanza a poner en marcha su planta industrial en el plazo que establece el Art.9° del Decreto N° ..... puede solicitar una prórroga que no excederá un período igual al otorgado.- -----  
- - Previa lectura y ratificación, las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de mil novecientos noventa y .....

**B) Convenio de Cobro de Mejoras:**

- - - Entre el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, representado en este acto por el señor Ministro de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, autorizado a suscribir este contrato mediante Decreto N° ..... de fecha ..... cuya copia obra a fs. .... del

Expediente N° .....; fijando domicilio especial en la sede de dicho Ministerio, Bulevar Pellegrini 3100 de la ciudad de Santa Fe, en adelante “LA VENDEDORA” por una parte y la empresa ..... representada en este acto por el Señor ..... L.E. N°/D.N.I. N°....., en su carácter de ....., con domicilio en calle ..... de la ciudad de ....., Departamento ....., Provincia de ..... en adelante “LA COMPRADORA”, por la otra parte, se conviene en celebrar el presente Convenio de Cobro de Mejoras sujeto a las cláusulas siguientes:- - -

PRIMERO: La parte proporcional de las mejoras ejecutadas en el Parque Industrial Oficial de ..... hasta el día ..... consistente en ..... y conforme a la Resolución N° ..... y que aún no han sido abonadas por la compradora, se fija en PESOS ..... ( \$ .....) que será pagada de la siguiente forma: .....

SEGUNDO: El presente Convenio es complementario del Contrato de Compraventa (o escritura) celebrado entre las mismas partes en fecha ..... según consta a fs. .... del Expediente N° .....

TERCERO: la falta de pago en término de tres (3) cuotas consecutivas constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, facultará a la vendedora para dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado en concepto de precio de mejoras, intereses, y cualquier otro gasto que le sea imputable a aquella. - - - - -

- - - - Previa lectura y ratificación, las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santa Fe a los ..... días del mes ..... del año mil novecientos noventa y .....

**Anexo V**

**Ley Nro. 13512**

**A) Boleto de Compraventa:**

- - - - Entre el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, representado en este acto por el señor Ministro de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, autorizado a suscribir este contrato mediante Decreto N° ..... de fecha ..... cuya copia obra a fs. .... del Expediente N° .....; fijando domicilio especial en la sede de dicho Ministerio, Bulevar Pellegrini 3100 de la ciudad de Santa Fe, en adelante “LA VENDEDORA” por una parte y la empresa ..... representada en este acto por el Señor ..... L.E. N°/D.N.I. N°....., en su carácter de ....., con domicilio en calle ..... de la ciudad de ....., Departamento ....., Provincia de ..... en adelante “LA COMPRADORA”, por la otra parte, se conviene en celebrar el presente Contrato de Compraventa, sujeto a las cláusulas siguientes:- - - - -

PRIMERA: La Vendedora vende los derechos y acciones que le corresponden, bajo el régimen de la Ley N° 13512, Ley de Parques y Areas Industriales N° 11525 y su Decreto Reglamentario N° ....., y la Compradora acepta ..... lote de terreno y la parte proporcional que le correspondiera por los espacios comunes. El lote se individualiza con el N° ....., según plano de mensura y subdivisión confeccionado por ..... inscripto en el Departamento Topográfico del Servicio de Catastro e Información Territorial con el N° ..... del Parque Industrial Oficial de ..... constando el mismo de las siguientes medidas y linderos: .....y los espacios comunes que se individualizan en el mismo plano de la siguiente manera: .....

SEGUNDA: Esta venta esta sujeta a condición y se realiza en un todo de acuerdo con la Ley N° 11.525, Ley N° 13.512 y con las normas aprobadas por el Decreto N° ..... y la Resolución N° ..... del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio por el precio total de Pesos ..... (\$ .....) correspondiendo a Tierra Pesos .....(\$ .....) y a las Mejoras Pesos ..... (\$.....), que será abonado de la siguiente forma: TIERRA: ..... Los pagos comenzarán a efectivizarse a partir del ..... posterior a la suscripción de este Boleto de Compraventa. MEJORAS: ..... Los pagos comenzarán a efectivizarse a partir del ..... posterior a la suscripción de este Boleto de Compraventa. El precio establecido para la tierra y mejoras ha sido determinado al ....., conforme a los mecanismos previstos en la Resolución N° ..... (M.A.G.I.C.)- - - - -

TERCERA: En este acto la Vendedora entrega a la Compradora la posesión libre de ocupantes del lote vendido. La escritura traslativa de dominio se otorgará ante la Escribanía de Gobierno cuando el adquirente haya ejecutado y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta de la/s parcela/s, y los planos edilicios aprobados por el Colegio correspondiente al profesional interviniente. Sobre saldo del precio se constituirá hipoteca de primer grado en favor de la Provincia.- - - - -

CUARTA: La compradora se compromete a cumplimentar fielmente las leyes, decretos y resoluciones que sean aplicables a los Parques Industriales Oficiales, así como también el Reglamento de Copropiedad y Administración, y se obliga dentro del lapso de sesenta (60) días posteriores a la puesta en marcha a presentar ante la Dirección General de Industrias la autorización pertinente de la Subsecretaría de Medio Ambiente y Ecología. El lote adquirido será destinado a la instalación de una planta industrial en un todo conforme a lo actuado por Expediente N° ..... del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio. Las partes comunes serán destinadas a la instalación de servicios comunes para los residentes del Parque Industrial Oficial y de acuerdo a lo que determine la reglamentación. - - - - -

QUINTA: La compradora se obliga a pagar los porcentajes de los costos de construcción por las mejoras a realizar en el Parque Industrial, en proporción a la superficie del lote adquirido. - - - - -

SEXTA: La compradora se compromete a tomar a su cargo y abonar su cuota, parte de los gastos y servicios comunes que se originen en el Parque Industrial .....conforme se determine en el Reglamento de Copropiedad y Administración. - - - - -

SÉPTIMA: Los impuestos, tasas y contribuciones sobre el lote vendido estarán a cargo de la compradora desde la fecha del presente contrato. Los gastos de escrituración serán soportados por la compradora en la proporción que por Ley corresponda. - - - - -

OCTAVA: La falta de pago en término de tres cuotas consecutivas, hasta el momento de la escrituración constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, y facultará a la vendedora para dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado en concepto de precio de compra, intereses y cualquier otro gasto que le sea imputable a aquella. También podrá optar la vendedora por tener por resuelto el presente contrato reteniendo las sumas ya percibidas, en concepto de indemnización. En caso de haber mejoras en el inmueble, las mismas serán compensadas a la compradora, conforme a los valores que determinen los organismos técnicos de la Provincia. La resolución también procederá bajo las mismas condiciones, en el caso de que la compradora no ejecute en tiempo y forma el proyecto que motivó la adjudicación y venta. - - - - -

NOVENA: En caso de que la compradora transfiera a un tercero los derechos y acciones del boleto de

compraventa dicha transferencia quedará condicionada al cumplimiento del Artículo 19° de la Ley N° 11.525.- -----

DECIMA: La compradora se obliga a dar inicio a las obras que comprometieron en el proyecto, proyecto, dentro de los seis (6) meses de la toma de posesión y poner en funcionamiento la planta industrial dentro de los dos (2) años de la firma del presente. Se dará por cumplido el inicio de obras cuando el adquirente haya dado comienzo a los trabajos correspondientes al proyecto del edificio industrial aprobado por el Colegio del Profesional interviniente, la ejecución del cerco perimetral y el acceso a la planta; en estos dos últimos casos será necesaria la certificación por la Municipalidad o Comuna correspondiente. La puesta en funcionamiento de la planta industrial operará cuando el adquirente haya dado cumplimiento al inicio de obras y pueda demostrar que es posible producir en forma ininterrumpida un producto de calidad aceptable para las exigencias del uso previsto; esta descripción se aplicará independientemente de la continuidad o niveles de venta observados. Si el comprador no alcanza a poner en marcha su planta industrial en el plazo que establece el Art.9° del Decreto N° ..... puede solicitar una prórroga que no excederá un período igual al otorgado.- - -

- - - - Previa lectura y ratificación, las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de mil novecientos noventa y..... -----

**B) Convenio de Cobro de Mejoras:**

- - - - Entre el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, representado en este acto por el señor Ministro de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, autorizado a suscribir este contrato mediante Decreto N° ..... de fecha ..... cuya copia obra a fs. .... del Expediente N° .....; fijando domicilio especial en la sede de dicho Ministerio, Bulevar Pellegrini 3100 de la ciudad de Santa Fe, en adelante “LA VENDEDORA” por una parte y la empresa ..... representada en este acto por el Señor ..... L.E. N°/D.N.I. N°....., en su carácter de ....., con domicilio en calle ..... de la ciudad de ....., Departamento ....., Provincia de ..... en adelante “LA COMPRADORA”, por la otra parte, se conviene en celebrar el presente Convenio de Cobro de Mejoras sujeto a las cláusulas siguientes:- - -

PRIMERO: La parte proporcional de las mejoras ejecutadas en el Parque Industrial Oficial de Desarrollo y Descongestión de Alvear hasta el día ..... consistente en ..... y conforme a la Resolución N° ..... y que aún no han sido abonadas por la compradora, se fija en PESOS ..... ( \$ ..... ) que será pagada de la siguiente manera: -----

SEGUNDO: El presente Convenio es complementario del Contrato de Compraventa (o escritura) celebrado entre las mismas partes en fecha ..... según consta a fs. .... del Expediente N° ..... -----

TERCERO: la falta de pago en término de tres (3) cuotas consecutivas constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, facultará a la vendedora para dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago de la totalidad de lo adeudado en concepto de precio de mejoras, intereses, y cualquier otro gasto que le sea imputable a aquella. -----

- - - - Previa lectura y ratificación, las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santa Fe a los ..... días del mes ..... del año mil novecientos ..... -----