



Adecuación del parque industrial de la ciudad de Paraná al nuevo Código Civil y Comercial

Tortul, Elizabeth Soledad ⁽¹⁾

(1) Ing. Agrimensora. Estudiante de Maestría en Gestión Ambiental de la Univ. Nac. Del Litoral. Docente de la Facultad de Ing. y Cs. Hídricas, Univ. Nac. del Litoral. Miguel David N° 4420, Paraná, E.R. (0343)156217052. elizabethtortul@gmail.com

RESUMEN

En el presente trabajo se pretende conocer la situación del aspecto territorial y normativo en que se encuentra el parque industrial Gral. Belgrano de la ciudad de Paraná con el objeto de plantear lineamientos para su adecuación a las necesidades actuales. Para esto, se procedió a la búsqueda y recopilación de antecedentes, lo cual incluyó un registro histórico de fotografías aéreas y posteriormente se analizó toda la información determinando la situación actual del parque industrial. Luego se propusieron pautas para la actualización del parque a una situación óptima en la actualidad generándose propuestas territoriales y una propuesta de reglamento de propiedad horizontal especial a fin de adecuar al parque al derecho real de conjuntos inmobiliarios, enmarcado en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación respecto a lo legal o jurídico.

PALABRAS CLAVE: Parque industrial; Código Civil y Comercial; Conjuntos Inmobiliarios; Propiedad horizontal especial.

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Paraná se encuentra en un crecimiento demográfico hacia la zona suburbana producto de la necesidad de tierras para habitar. Ante esta situación desde el municipio se encara un plan estratégico denominado "Paraná 2030", el que promueve la modernización del parque industrial General Belgrano en materia territorial y de servicios; pero no se contempla la cuestión normativa representada hoy día en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación con el derecho real de conjuntos inmobiliarios.

Ante este escenario en el desarrollo del trabajo se realizará un análisis de la situación actual desde lo territorial y lo normativo y se plantearán lineamientos para su adecuación a las necesidades actuales.

OBJETIVOS

El objetivo general de este trabajo es analizar la situación actual del parque industrial General Manuel Belgrano de la ciudad de Paraná, provincia de Entre Ríos en relación al derecho real de propiedad horizontal especial como establece el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Y en cuanto a objetivos particulares se planteó:

- Analizar la evolución histórica del parque industrial, la de su entorno y realizar un diagnóstico de la situación actual del mismo.
- Adecuar el parque al régimen de propiedad horizontal con las modificaciones que establece el nuevo Código Civil y Comercial a fin de conformar el derecho real de propiedad horizontal especial.
- Realizar una cartografía del parque esquematizando el sometimiento a propiedad

horizontal especial.

ÁREA DE ESTUDIO:

El área de estudio del presente trabajo, se centra en el parque industrial General Manuel Belgrano.

Dicho parque industrial está ubicado en el sureste (SE), distrito extraurbano parque industrial de la ciudad de Paraná, capital del departamento homónimo, provincia de Entre Ríos.

Su ejido está delimitado por: al Norte: calle Hernandarias, al Este: arroyo Las Tunas, al Sur: calle Jorge Robinson y al Oeste: calle Antonio Bonell y ruta nacional N° 12.

Actualmente comprende 133,36 ha y se encuentra a 7 km del centro de la ciudad de Paraná y se puede acceder a él desde ruta nacional N° 12 Y N° 18.

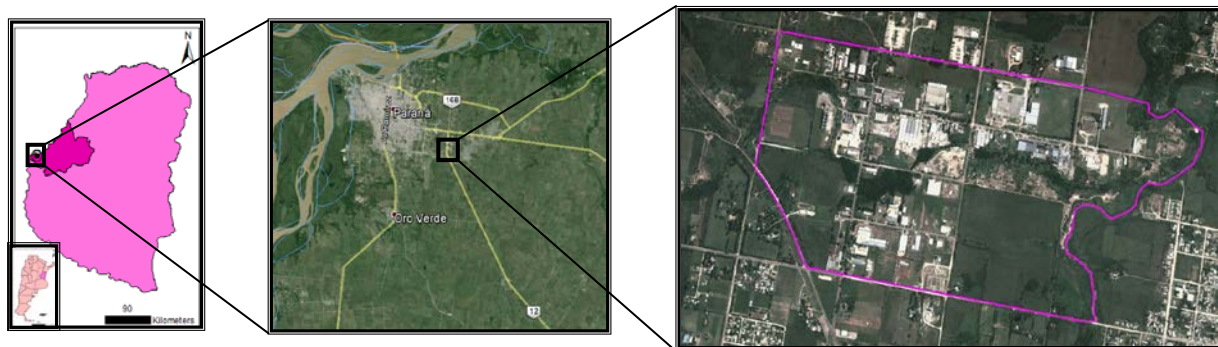


FIGURA N° 1: Ubicación del Parque Industrial "General Manuel Belgrano"

MATERIALES Y MÉTODOS

El método de investigación se dividió en tres etapas.

En la primera se llevó a cabo la búsqueda de antecedentes del parque para lo que se recopilaron leyes, ordenanzas, reglamentos de parques industriales, planos, fotografías aéreas, con el objeto de conocer la historia y poder comprender las características que presenta.

El segundo punto consistió en analizar de manera temporal y espacial la radicación de industrias en el parque, para lo que se empleó fotografías aéreas de los años 1969, 1984, 1998, 2012 y 2013.

Y finalmente se realizó el análisis de la situación actual del parque industrial en materia territorial, de los rubros industriales allí funcionando, las características urbanísticas, de infraestructura, de servicios y en materia normativa y se indagó en las bases legales que dan sustento al parque industrial en miras de su adecuación al Código Civil y Comercial.

ANTECEDENTES:

Los comienzos de la actividad industrial en la ciudad de Paraná, se remontan a finales del siglo XIX con la industria calera, le siguieron molinos cerealeros y demás rubros, con el auge económico de ese momento, sin pertenecer aún al parque industrial.

Fue recién en 1974, que se produjeron las primeras adjudicaciones de lotes en el parque industrial actual; la Ordenanza N° 5930 instituyó el sistema de promoción industrial y fijó los



límites del parque y la Ley N° 5603, declara a las tierras, dentro de los límites fijados por la ordenanza anterior, de utilidad pública y sujetas a expropiación.

En 1978, el Ministerio de Economía de la Nación, publicita la Resolución N°20, en la cual aprueba el “Área de asentamiento industrial de la ciudad de Paraná”.

A principios de 1979, se inaugura el parque con 122 ha urbanizadas y con reservas para futura ampliación.

Para el año 1989, se encontraban funcionando 20 empresas y existían 14 proyectos de instalación.

En el año 2013, es inscripto en el RENPI (Registro de Parques Industriales de la Nación) y actualmente posee más de 133 ha y cuenta con 56 empresas funcionando.

ANÁLISIS TEMPORAL Y TERRITORIAL DE OCUPACIÓN

Para realizar el siguiente análisis, el que tiene la característica de territorial y temporal a la vez, se emplean fotografías aéreas, de diferentes años.

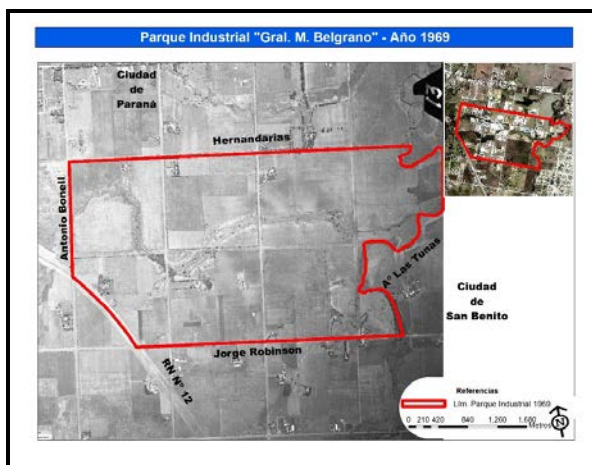


FIGURA N° 2:
Situación territorial al 02 de abril de 1969

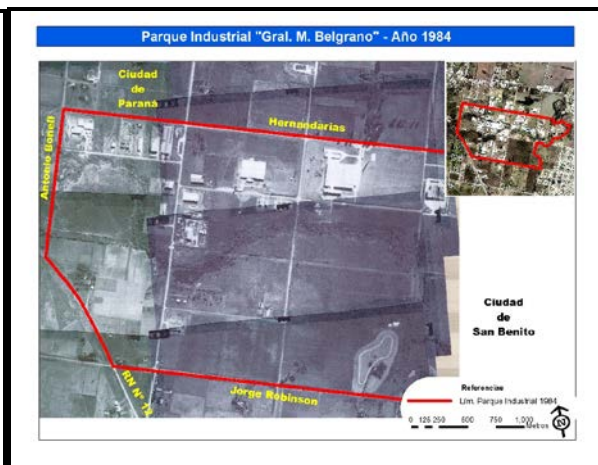


FIGURA N° 3:
Situación territorial al 29 de abril de 1984

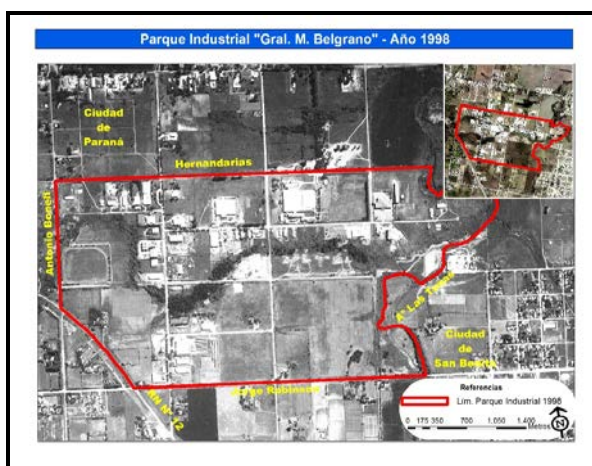


FIGURA N° 4:
Situación territorial al 02 de abril de 1998

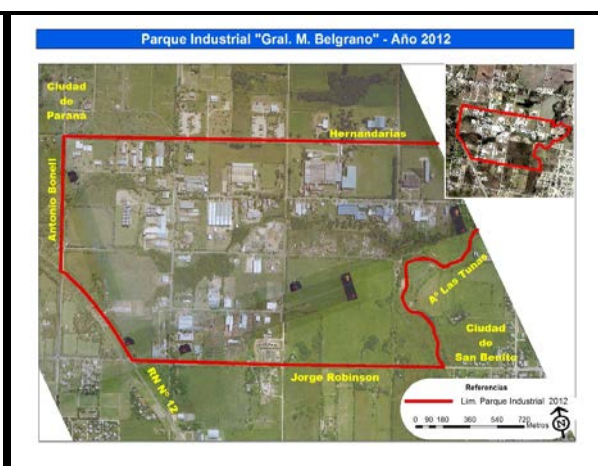
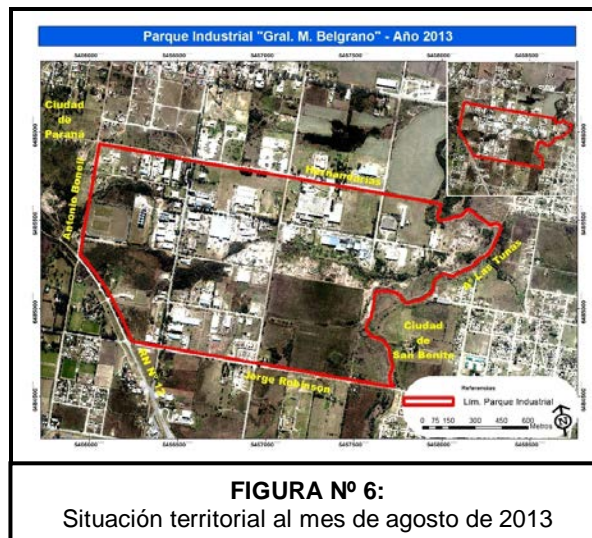


FIGURA N° 5:
Situación territorial al 28 de marzo de 2012



Las imágenes grafican los antecedentes antes expuestos, donde se denota como el parque fue aumentando el número de industrias allí radicadas, como se fue ocupando el territorio dentro de los límites del mismo; como avanzó la ciudad con viviendas residenciales hacia esta zona; la radicación de asentamientos irregulares dentro del parque y las condiciones de las calles en cuanto a su transitabilidad.

ANÁLISIS DE LA REALIDAD TERRITORIAL ACTUAL

En primera instancia se indagó en las industrias radicadas en el parque, en las diferentes ramas de la industria, ya sea producción o brindando servicios y ellas son: maderera, de electrodomésticos y aparatos eléctricos, petroquímica, de la construcción, del papel y artes gráficas, farmacéutica, de alimentos, metalmecánica.

TEJIDO URBANO

Los parámetros analizados fueron:

- Vías de comunicación que se encuentran trazadas de manera que dan continuidad a calles colindantes, las calles principales poseen un ancho de 20m., las calles secundarias 15 m. y calle Hernandarias posee un ancho de 30 m. por un proyecto de ruta nacional anterior.
- Equipamiento comunitario, son las instalaciones que satisfacen necesidades y el parque cuenta con el "Centro de formación, innovación y empleo", aún en proceso, el que brindará servicios de salud, seguridad, capacitación y apoyo a pequeños emprendedores.
- Sectorización, el parque no posee discriminación de áreas, de manera que las industrias se asentaron en función de intereses o disponibilidad de suelo por ocupar.
- Dimensiones de lotes, para lo que se encontró diferencias entre lo que indica la normativa local, 25 m de frente y 1250 m² de superficie y la provincial, 50 m de frente y 2500 m².

INFRAESTRUCTURA

En lo que respecta a red cloacal y desagüe, el parque cuenta con una planta depuradora, fuera de servicio al momento de la investigación; en cuanto a tendido eléctrico, en el mismo



predio del parque se encuentra la Estación Transformadora “Paraná Este” de ENERSA, que provee baja y media tensión. Respecto a agua potable, cuenta con red de suministro interno, pozos semisurgentes y un tanque elevado con capacidad para 350 m³ de reserva; el gas natural llega al parque por medio de dos ramales, pero no todas las industrias cuentan con este servicio.

RED VIAL

Respecto a la situación de la trama vial, el parque industrial cuenta con calles que al día de hoy no pueden ser transitadas por no encontrarse abiertas y la mayoría de las mismas se encuentran pavimentadas.

ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Actualmente, en el parque se encuentran cuatro puntos de ocupación ilegítima del territorio, ubicados sobre calles públicas y áreas aptas para radicación de industrias, con hornos de ladrillos y viviendas.

ANÁLISIS DE LA REALIDAD NORMATIVA ACTUAL

Aquí se analizaron las bases legales que dan sustento al parque industrial hoy día y son:

LEY N° 7957: LEY DE PARQUES INDUSTRIALES DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

Artículo 12º.-La administración de los parques industriales estará a cargo en todos los casos de un ente administrador.

Como tal, no se ha conformado, pero de todos los temas relacionados y afines al parque industrial se encarga la Comisión Municipal de Desarrollo de la ciudad de Paraná.

Artículo 13º.-En cada parque industrial regirá un reglamento interno...

El parque no posee reglamento, la norma por la que se rigen es la Ordenanza N° 8560, Régimen de promoción industrial.

Artículo 17º.-cada propietario será dueño exclusivo de su parcela sin más limitaciones que las establecidas en la legislación nacional, provincial...

Este artículo, nos indica que el actual régimen dominial que posee el parque industrial es un dominio, enmarcado en normativas.

DECRETO N° 7358/87: DECRETO REGLAMENTARIO LEY N° 7957

Artículo 8º.-La superficie mínima de los parques industriales será de 25 HC. Los lotes serán de un mínimo de 2500 m²., con un frente mínimo de 50 m. y las calles interiores con un ancho mínimo de 20m.

ORDENANZA N° 8560/05: RÉGIMEN DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE PARANÁ.

Artículo 9º.-Facúltase al Departamento Ejecutivo para adjudicar en venta y transferir el dominio de parcelas de tierra ubicadas en el parque industrial General Manuel Belgrano...

Este artículo hace referencia a la forma de transferencia del dominio, la cual consiste en la adjudicación en venta de las parcelas por medio de un decreto. Las empresas que se



2° ENCUESTO NACIONAL DE INVESTIGADORES DE AGRIMENSURA

2 y 3 de junio de 2016. Santa Fe, Argentina



radican en el parque industrial son propietarios de su parcela luego que cumplan con el proyecto presentado y cancelan la deuda del terreno. En caso que el proyecto no se complete pero el terreno fue pagado en su totalidad y desde la empresa no desean continuar con la propuesta presentada, no pueden mantener el dominio de la parcela y no se devuelve el dinero, sino que se le otorga un crédito fiscal.

Artículo 13°.-El parque industrial General Manuel Belgrano estará administrado por un ente civil jurídicamente constituido...

Artículo 33°.-Créase la Comisión Municipal de Desarrollo...

Actualmente la Comisión Municipal de Desarrollo, está conformada por:

- Presidente de la comisión: Presidente Municipal
- 2 vocales representantes del Honorable Consejo Deliberante
- 2 vocales representantes de la Corporación para el desarrollo
- 2 vocales representantes del Departamento Ejecutivo.
- 2 vocales representantes de ASEMPI (asociación de empresas del parque industrial).

DECRETO N° 1263/2013: DECRETO REGLAMENTARIO ACTUALIZADO DE LA ORDENANZA N° 8560/05

Artículo 7°.- Las escrituras públicas de transferencia de dominio, será suscripta una vez finalizada la obra proyectada, obtenida la habilitación municipal y previo pago total del precio acordado y constatación que el beneficiario no registra deuda fiscal municipal...

RESULTADOS

LÍNEAS DE ACCIÓN EN EL ASPECTO TERRITORIAL

De los análisis anteriormente realizados, se determinó que en el aspecto territorial las mayores complicaciones del parque se presentan en las vías de comunicación que se encuentran intransitables y cuya solución consiste en su demarcación y apertura. Otro conflicto es la escasez de tierras para la radicación de nuevas industrias dentro del ejido del parque industrial y para esto, en un aspecto, se promueve la reubicación de las viviendas allí radicadas en forma no controlada; y en miras de mantener un ordenamiento territorial se propone la afectación de parcelas colindantes al parque al uso industrial, para luego plantear una posible y probable apertura de calles, para poder ampliarlo.

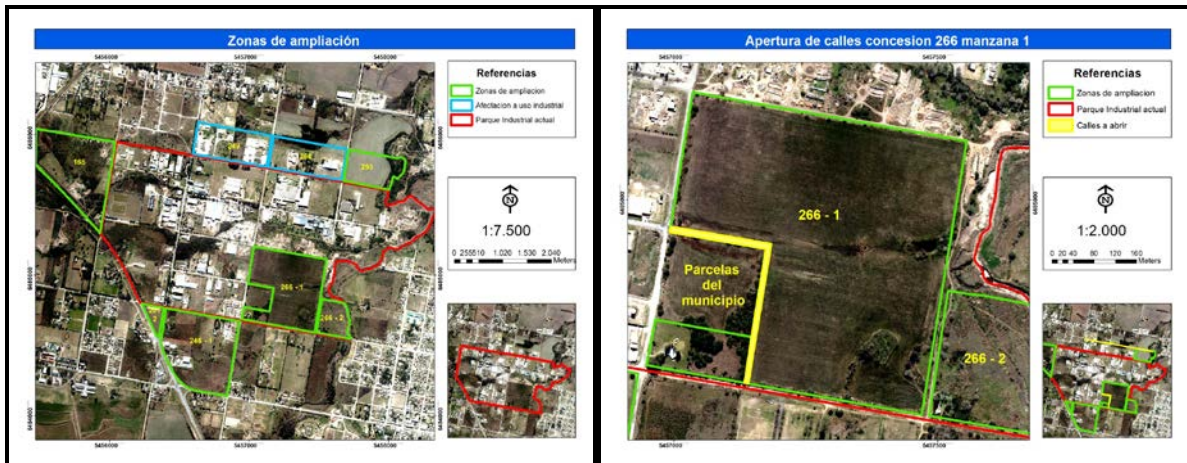


FIGURA Nº 7:
Zonas posibles de ampliación del parque industrial

FIGURA Nº 8:
Apertura de calles

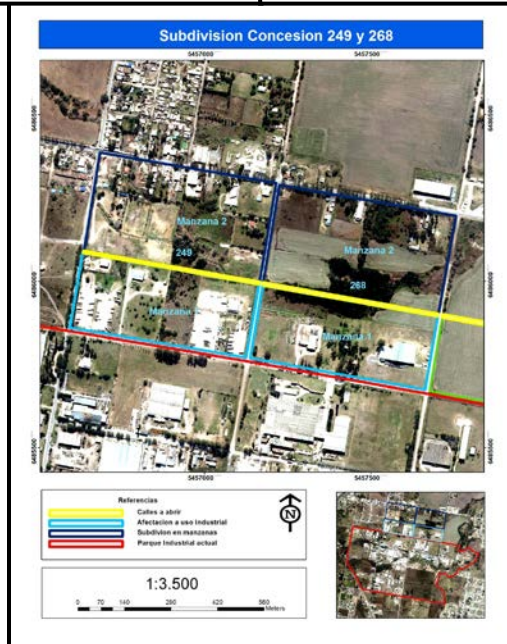


FIGURA Nº 9:
Subdivisión de concesiones y apertura de calles

LÍNEAS DE ACCIÓN EN EL ASPECTO NORMATIVO

Respecto a cuestiones legales, se siguen los lineamientos del nuevo Código Civil y Comercial, donde se contempla a los parques industriales como conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal especial. En este sentido, se presenta una propuesta de reglamento de propiedad horizontal especial y para su confección se analizaron reglamentos de parques industriales de localidades y provincias vecinas y un reglamento de propiedad horizontal de un edificio de la ciudad de Paraná.

El reglamento consta de doce capítulos:

– **Capítulo I:** Objeto del reglamento

Artículo 1º: este reglamento tiene por objeto establecer las normas... referidas al parque industrial General Manuel Belgrano.

– **Capítulo II:** Consorcio

Artículo 2º: el consorcio se denominará “ASEMPI: Asociación de empresas del parque industrial”... el mismo presentará personería jurídica y estará conformado por los titulares de dominio y condóminos de las partes comunes.

– **Capítulo III:** Localización y trazado

Artículo 5º: el parque industrial General Manuel Belgrano, está ubicado en el sureste, Distrito extra urbano parque industrial de la ciudad de Paraná, provincia de Entre Ríos.

Artículo 6º: el parque industrial de la ciudad de Paraná, se encuentra subdividido y el trazado inicial es el que se presenta en el Anexo I y Anexo III.

Subdivisión:

- 7 concesiones
- 12 manzanas
- 113 polígonos
- 84 polígonos industrializados
- 16 polígonos pertenecientes al municipio

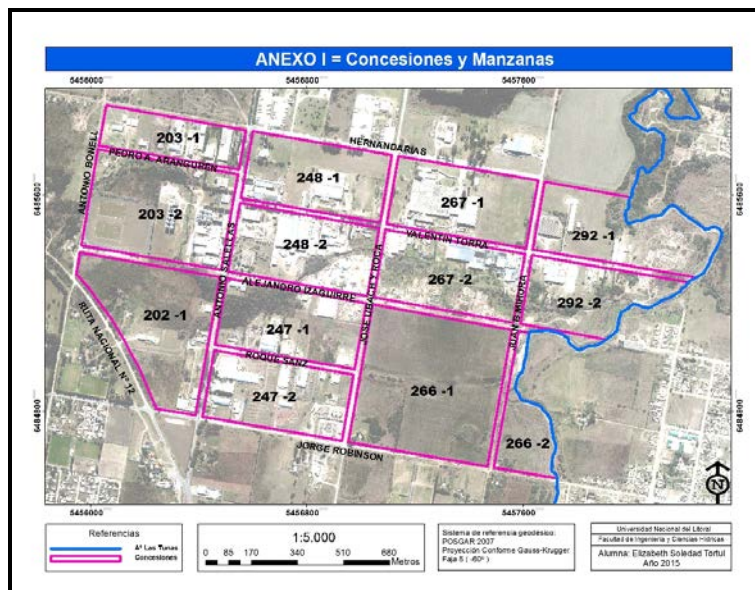


FIGURA Nº 10:
ANEXO I

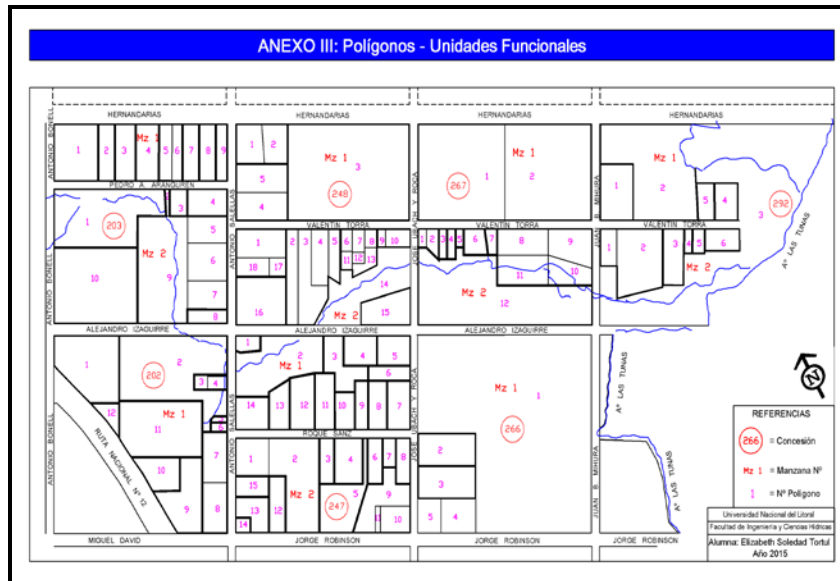


FIGURA Nº 11:
ANEXO III

– **Capítulo IV:** Unidades funcionales y complementarias

El parque industrial General Manuel Belgrano, está compuesto por 7 concesiones:

- 72 unidades funcionales destinadas a industrias
- 1 unidad funcional destinada a deportes (velódromo)
- 1 unidad funcional destinada a planta transformadora de energía (ENERSA)
- 9 unidades complementarias: 3 de ellas destinadas a servicios públicos y 6 destinadas a áreas verdes y arroyo (bien común).

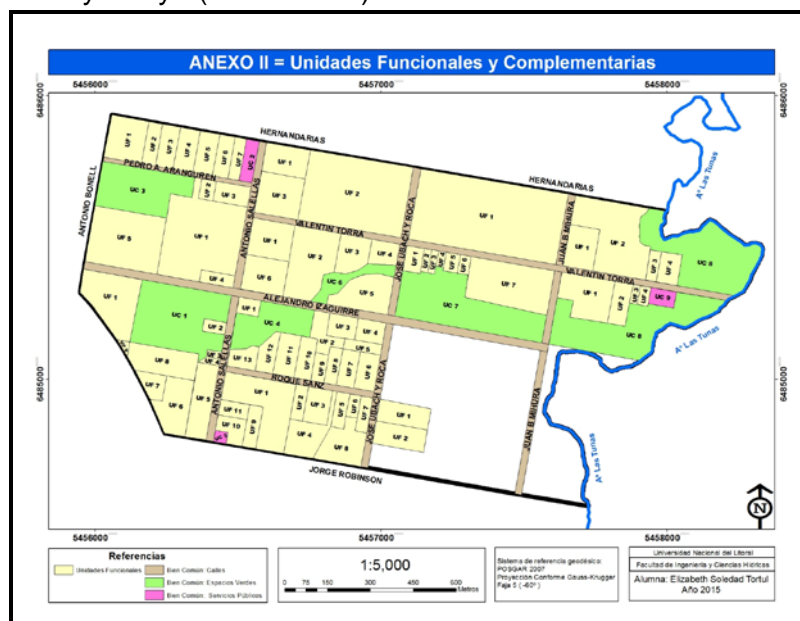


FIGURA Nº 12:
ANEXO II



Sección I: Unidades funcionales

Las unidades funcionales son definidas por concesión y por manzana, son 72 y un ejemplo de ellas es:

Concesión 202 - Manzana 1:

Unidad Funcional N°1:

Constituida por polígono N°: 01

Destino: Industria

Plano de mensura N°: S/P

Superficie de propiedad exclusiva: --- m²

Superficie cubierta: --- m²

Le corresponde un porcentual sobre todo el parque industrial del ----% (parte indivisa).

Sección II: Unidades complementarias

Las unidades complementarias son 9, se presenta un ejemplo de ellas:

Unidad Complementaria N°C02:

Constituida por polígono N° 09 – Concesión 203 – Manzana 1

Destino: Centro de formación, innovación y servicios del parque industrial

Plano de mensura N°: 145185

Superficie de propiedad exclusiva: --- m²

Superficie cubierta: --- m²

Le corresponde un porcentual sobre todo el parque industrial del ----% (parte indivisa).

– **Capítulo V:** Bienes de propiedad común

Artículo 7°: son bienes de condominio de propiedad común: las calles internas, el cerramiento perimetral, la unidad complementaria N° C02 correspondiente al Centro de formación, innovación y servicios del parque industrial, la unidad complementaria N° CO5 correspondiente a tanque de agua, la unidad complementaria N° C08 correspondiente a planta depuradora, los espacios verdes...

– **Capítulo VI:** Administración

Los órganos de representación y administración del consorcio de copropietarios del parque industrial son los siguientes:

Sección I: Órgano de administración

Artículo 9°: Comisión Municipal de Desarrollo, integrada por:

- Un presidente cuyo cargo será ejercido por el presidente municipal
- Dos vocales en representación del Honorable Consejo Deliberante
- Dos vocales en representación de la Corporación para el desarrollo de Paraná
- Dos vocales en representación de ASEMPI (Asociación de empresas del parque industrial)



- Dos vocales en representación del Departamento Ejecutivo designados por el presidente municipal

Sección II: Régimen de propietarios

Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en este reglamento, con los límites y restricciones pertinentes, manteniendo una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, ecológicos y ambientales.

Sección III: Asamblea

Artículo 16º: la asamblea es la autoridad máxima del consorcio.

Constituida por vías legales, sus resoluciones son de cumplimiento forzoso, siempre que hubiesen sido adoptadas por la mayoría exigida en el Código Civil y Comercial, de los dos tercios de los propietarios y conforme a los requisitos de este reglamento.

Sección IV: Fondo de reserva

Artículo 22º: el fondo de reserva es aquel destinado para atender gastos de imprevistos y cargas comunes a todas las unidades.

Artículo 23º: El fondo de reserva es de propiedad del consorcio de propietarios del parque industrial General Manuel Belgrano.

– **Capítulo VII:** Radicación de industrias

Las disposiciones de este capítulo son aplicadas a toda adjudicación de unidades funcionales por parte de la municipalidad de la ciudad de Paraná, para la radicación de industrias en el parque industrial General Manuel Belgrano.

Para la radicación de industrias deberá tenerse en cuenta:

- Requisitos para solicitud de adjudicación de unidades
- Factibilidad de radicación
- Actividades prohibidas en el parque industrial
- Adjudicación en venta de unidades
- Aprobación del proyecto
- Obligaciones de los adquirentes
- Transferencia de unidades
- Caducidad de la adjudicación en venta

– **Capítulo VIII:** Características urbanísticas

Artículo 34º: Dimensiones de unidades funcionales

Toda subdivisión parcelaria dentro del parque industrial General M. Belgrano, deberá poseer como mínimo un frente de 25 m y 1250 m² de superficie...



Artículo 35º: Dimensiones de calles

Las vías de circulación internas del parque poseerán un ancho mínimo de 20 m para calles principales y 15 m para calles secundarias...

Artículo 36º: Retiro línea de edificación

En las construcciones que se proyecten deberá observarse un retiro de línea de edificación de 5 m de la línea municipal, 5 m de fondo y 5 m de los laterales...

Artículo 37º: FOS

El factor de ocupación del suelo deberá ser mayor o igual al 25% y menor o igual al 40% para todas las unidades...

Artículo 38º: Construcciones

Las construcciones se ajustaran a las normas municipales de edificación, no pudiendo exceder los 42 m de altura...

Artículo 39º: Fachadas

Dentro del proyecto a presentar para la radicación de industrias en el parque industrial General M. Belgrano, deberán incorporarse los planos correspondientes al emprendimiento incluyendo la fachada...

Artículo 40º: Ochavas

Las unidades situadas en esquinas deberán respetar la restricción respecto a ochava. La longitud de las ochavas será de 6 m. para ángulos entre 70º y 100º, para ángulos mayores o menores a esos valores la longitud será menor. En el caso de calle Hernandarias, por poseer un ancho de calle de 30 m se permitirá una longitud de ochava mayor...

Artículo 42º: Cerramiento perimetral

El cerco perimetral deberá materializarse en el frente, con la construcción de muros con una altura máxima de 1m extendiéndose luego en altura, con el empleo de rejas o cerco olímpico con postes de hormigón hasta los 3 m...

Artículo 41º: Veredas

Las veredas deberán construirse de hormigón, sobre contrapiso y no podrán tener un ancho menor a 1,5 m...

– **Capítulo IX: Sanciones disciplinarias**

Las sanciones serán aplicadas ante conductas graves o reiteradas por parte de los titulares de dominio de las unidades funcionales.



– **Capítulo X:** Servicios públicos

Se consideran servicios públicos del parque industrial General Manuel Belgrano, los siguientes:

- Agua potable y de uso industrial
- Alumbrado público
- Energía eléctrica
- Gas natural (algunas industrias)
- Teléfono y FAX
- Recolección de residuos
- Distribución de correspondencia
- Transporte urbano de pasajeros
- Planta depuradora (fuera de servicio).

– **Capítulo XI:** Disposiciones adicionales

Sección I: Seguridad

Se contemplan temas relacionados a Medios de evacuación y Protección contra-incendio.

Sección II: Medio ambiente

Se contemplan temas relacionados a Líquidos residuales, Contaminación ambiental e Higiene y seguridad.

– **Capítulo XII:** Consideraciones finales

Artículo 48º: para las unidades comprendidas en el parque industrial y cuya realidad a la fecha de registración de este reglamento, no se corresponde con lo en el establecido, no se aplicaran dicha norma; si para las nuevas unidades que surjan o las modificaciones futuras que se realicen...

RECOMENDACIONES

Como recomendaciones, se plantea:

- Realizar por parte del municipio, un análisis de la propuesta de reglamento de propiedad horizontal especial planteada a fin de enriquecerla y salvar cualquier duda que pueda generar.
- Investigar e indagar sobre la representación de un parque industrial sometido a propiedad horizontal en un plano de mensura.
- Adaptar las leyes de propiedad horizontal, tanto a nivel provincial como nacional respecto al nuevo Código Civil y Comercial.



2° ENCUENTRO NACIONAL DE INVESTIGADORES DE AGRIMENSURA

2 y 3 de junio de 2016. Santa Fe, Argentina



CONCLUSIONES

El parque industrial Gral. M. Belgrano se encuentra en plena producción, modernización y en vías de una futura adecuación al Código Civil y Comercial, lo que conlleva un trabajo interdisciplinario donde el Ingeniero Agrimensor tiene gran injerencia en el sometimiento a propiedad horizontal especial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bueres, Alberto J. 2015. “Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado”. 1ª edición, 4ta reimpresión. Editorial Hammurabi S.R.L. Buenos Aires.
- Municipalidad de la ciudad de Paraná. 1999. “Plan Estratégico de Desarrollo de Paraná”. Municipalidad de Paraná. 40-77.
- Gobierno de Entre Ríos. 2015. “Parques y Áreas Industriales”. Secretaría de la Producción. En:
<http://www.entrerios.gov.ar/minpro/userfiles/files/INDUSTRIAS%20Y%20PYMES/Resumen%20de%20la%20actividad/REUNION%2520SEC.%2520ENERGIA%2520%5BModo%2520de%2520compatibilidad%5D.pdf>