

**II Edición**

# Maestría en Economía y Desarrollo Industrial

Mención en la Pequeña y Mediana Empresa

## El Efecto Parque en las Aglomeraciones Industriales

El caso del Parque de Actividades  
Económicas de Rafaela

**Estudiante:** Gustavo Pieroni

**Director de Tesis:** Mariel Lopez

**Fecha de Defensa:** 10/06/2025

**Jurado:**

**Jurado 1**

**Jurado 2**

**Jurado 3**

**Años de cursada:**

1998 - 1999

## Agradecimientos

*A Dora y Alberto, mis queridos padres, quienes a lo largo de sus vidas me han inculcado la cultura del trabajo y el estudio.*

*A mi esposa Betina, por dejarme vivir mis sueños y ser mi eterna compañera.*

*A mis hijos, Alfonso y Dante, por ser mi fuente de energías permanentes.*

*A los empresarios del PAER, por permitirme compartir sus proyectos y enseñarme permanentemente a través de sus vivencias.*

*A Mariel, por haber colaborado en este desafío.*

*A Samuel, Mauricio, Diego y Pablo por la ayuda permanente en este trabajo.*

*A la Municipalidad de Rafaela, por haber confiado en mí y permitirme vivir esta experiencia de formación.*

*A todas las personas que colaboraron en el logro de este objetivo.*

## Índice

<b>1. Introducción</b>	<b>5</b>
1.1. Objetivo general	9
1.2. Objetivos particulares	9
<b>2. Metodología</b>	<b>9</b>
2.1. Selección de empresas del Área Industrial	10
2.1.1. Empresas radicadas en el PAER (E.P.)	10
2.1.2. Empresas no radicadas en el PAER (E.N.P.)	11
2.2. Metodologías de análisis	12
2.2.1. Análisis cuantitativo	12
2.2.2. Análisis cualitativo	12
<b>3. Rafaela. Inicios y actualidad</b>	<b>14</b>
3.1. El desarrollo productivo de Rafaela	16
3.2. Desarrollo del entorno institucional	20
3.2.1. Las instituciones del sector privado	22
3.2.2. Las instituciones del sector público	23
3.3. Educación	24
<b>4. Aglomeraciones empresariales</b>	<b>26</b>
4.1. Los antecedentes y la revisión de la literatura	26
4.2. Distrito industrial	27
4.3. Clusters	28
4.4. Parques industriales	28
4.4.1. Surgimiento de los parques industriales	31
4.4.2. Los parques industriales en argentina	32
4.4.2.1. Evolución de la legislación nacional	34
4.4.2.2. Impacto en la legislación de los parques industriales con la modificación del código civil y comercial (2015)	35
4.4.3. Los parques industriales en la provincia de Santa Fe	36
4.4.4. Parque industrial de Rafaela PIR	41
4.4.5. PAER	42
4.4.6. ¿Por qué un parque de actividades económicas y no un parque industrial?	44
4.4.7. Surgimiento del PIF (Parque Industrial Fasoli)	45

<b>5. Estudios</b>	<b>48</b>
5.1. Estudio cuantitativo	48
5.2. Estudio cualitativo	55
5.2.1. Motivos que impulsaron la instalación en el PAER	56
5.2.2. Relaciones empresariales	59
5.2.2.1. Participación en entidades de representación gremial empresaria	59
5.2.2.2. Redes empresariales	61
5.2.2.3. Espacios de diálogo con empresas del PAER	62
5.2.2.4. Relaciones que permiten el desarrollo de proveedores	64
5.2.2.5. Relaciones que permiten el desarrollo de productos en conjunto	66
5.3. Factores con mayor incidencia en la mejora de la performance	67
5.3.1. Acceso a la Información	68
5.3.2. Optimismo y motivación	69
5.3.3. Sentido de pertenencia	71
5.3.4. Vecindad	72
5.3.5. Imagen	73
5.3.6. Logística	74
5.3.7. Generación de una atmósfera positiva	75
5.3.8. Aprendizaje gremial empresarial	76
5.3.9. Nuevas obras de infraestructura	77
<b>6. Rol del estado</b>	<b>79</b>
<b>7. Conclusiones</b>	<b>81</b>
<b>8. Bibliografía</b>	<b>85</b>
<b>Anexo I</b>	<b>88</b>
<b>Anexo II</b>	<b>89</b>
<b>Anexo III</b>	<b>109</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

La actividad empresarial ha sido y es fundamental en el desarrollo de la ciudad de Rafaela. La evolución del sector y sus procesos de reestructuración suelen variar la localización de las empresas impactando en el territorio.

La ciudad de Rafaela logró conformar un Área de Actividades Económicas con una extensión de más de 120 ha., producto de estrategias de ordenamiento urbano aplicadas a lo largo de su historia.

La misma está conformada por el Parque Industrial de Rafaela “Ingeniero Víctor Santiago Monti” (PIR), el Parque de Actividades Económicas de Rafaela (PAER), loteos privados y empresas instaladas en las cercanías.

En los inicios, el objetivo que se persiguió con la construcción del primer parque respondió a una política de atracción de inversiones, impulsado por el gobierno de la provincia de Santa Fe. En cambio, la construcción del PAER, gestionado por el municipio local respondió a criterios ligados al ordenamiento urbano de la ciudad.

La construcción del PIR se llevó a cabo a fines de la década del setenta y cuenta con más de 40 años de existencia. Se encuentra cubierto en su totalidad por un grupo de más de 30 empresas de diversos sectores, predominando el metal-mecánico. En la década del noventa completó la venta de parcelas en su totalidad, debido a que existía una importante demanda de espacios para la radicación de empresas.

Esta demanda impulsó al gobierno local a dar respuesta y contrató los estudios para la creación de un nuevo Parque Industrial (véase Ascúa, 1996), dando como resultado el proyecto para la creación del Parque de Actividades Económicas de Rafaela (PAER). Este se materializó en el año 2000 y cuenta con una extensión de 44 ha. Actualmente, alberga más de 70 empresas radicadas y en proceso de instalación, que cubren el 100% de sus terrenos.

Debido a que ambos campos están cubiertos en su totalidad, empresarios locales y de localidades vecinas demandan terrenos para radicarse en este sector. Es así que el estado municipal impulsó la creación de un nuevo parque, que se constituirá en el tercer parque industrial de la ciudad y se denominará Parque Industrial Fasoli (PIF).

El desarrollo de estos parques, loteos industriales, como así también futuras ampliaciones, responde a un proceso de planificación urbanística llevado adelante por

el municipio de Rafaela desde hace más de 25 años. Una muestra de ello es que a través de la Ordenanza Municipal N° 2.914, se crea el Área de Actividades Económicas, afectando a los terrenos de las concesiones 180, 181, 182, 196, 197 y 198, ubicados frente a la Ruta Nacional 34, de las concesiones 183 y 199 al Área de Actividades Económicas.

Imagen 1

### **Área de Actividades Económicas de Rafaela**



Fuente: Google maps: <https://www.google.com/maps/@-31.2256274>

Con el objetivo de convertir este espacio en un lugar propicio para el desarrollo de las actividades empresariales, el gobierno local estableció una política de dotación de infraestructura que implicó la pavimentación de calles internas y accesos, sistema de videovigilancia conectado con la Guardia Urbana de Rafaela, tendido de red de Gas, desagües pluviales, subestación de transformación para la dotación de energía eléctrica, montaje del Instituto Tecnológico de Rafaela (ITEC), instalación de la Aduana

de Rafaela, Cuartel de Bomberos, Servicios de Emergencias Médicas, entre otras.

Pese a la relativa libertad de localización de las actividades, la evidencia empírica indica que el proceso de localización no es aleatorio y que hay una tendencia a la concentración en unas cuantas localizaciones (Costa Campi, 1997). Además, la industria se localiza y desarrolla en los territorios que ofrecen ventajas a las firmas en actividades complementarias. La complementariedad entre las actividades que realizan las empresas locales determina la especialización del territorio (Callejón y Costa, 1995). Actualmente, la ciudad cuenta con dos parques industriales reconocidos por el Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI), con la ocupación del 100 %, sumado al lanzamiento recientemente de un tercer parque, y otros desarrollos de loteos industriales privados en el sector. Se puede mencionar que existen evidencias suficientes como para afirmar que este espacio de la ciudad se encuentra totalmente consolidado como un Área de Desarrollo Económico que impulsa el desarrollo empresarial y se consolida como un polo de atracción de inversiones y radicaciones de nuevas empresas en la ciudad.

Cuando se indaga en la literatura disponible, o en las publicaciones de los propios parques, el relato se construye desde un punto de vista descriptivo acerca de las bondades de la infraestructura disponible, la cantidad de empresas, los rubros, la conectividad, entre otras cuestiones, ponderando las particularidades de estos espacios desde un punto de vista inmobiliario, y no así de lo que sucede puertas adentro con las características propias del territorio.

El territorio no se interpreta solo como una realidad geográfica, sino también como el marco donde se relacionan las empresas, tienen lugar las aglomeraciones y emergen muchas de las economías externas. De este modo, el espacio deja de ser un elemento pasivo para convertirse en un factor relevante de la conducta empresarial. El territorio no solo importa en términos de localización industrial, sino también en relación con la capacidad del entorno para generar economías externas que permitan a las empresas entrar en la senda de los rendimientos crecientes (Segarra, 2009).

Anteriormente, Marshall (1890), Postula que la concentración industrial aumenta las externalidades positivas, especialmente a través del intercambio de conocimientos, y que la aglomeración facilita la reducción de costos de bienes y servicios intermedios, generando retornos crecientes de escala y un mejor mercado laboral, con mayor probabilidad de encontrar empleo.

También la presencia de externalidades ligadas a los territorios, en virtud de las cuales

las mejoras alcanzadas por una empresa aumentan la productividad de otras empresas próximas geográficamente, sin que se produzca la correspondiente contraprestación económica. Pudiendo describirse algunos beneficios como acceso a mano de obra especializada, mejoras en los flujos de información, infraestructura compartida, entre otros beneficios.

Marshall (1919), también describió cómo la presencia conjunta de empresas en el mismo sector y en la misma área creará una atmósfera industrial de mutua confianza y conocimiento, capaz de sostener e impulsar a la industria local.

Desde los distintos conceptos de las teorías de aglomeraciones, éste trabajo indagará sobre la existencia o no de mejoras en la performance de las empresas radicadas en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela, frente al resto de empresas de la ciudad que no se encuentran radicadas en este espacio. Por otro lado, de existir esta mejora, se intentará corroborar si la misma se da en función de una serie de factores y características propias de estos espacios, a la que se denominará Efecto Parque.

Entendiendo como tal, a la generación de una atmósfera que impulsa y crea el desarrollo de relaciones, conocimientos compartidos, mejoras en el acceso a la información, concreción de negocios por cercanía, representación del conjunto y la vecindad.

Por otro lado, con este enunciado se disparan una serie de interrogantes (hipótesis), que se abordan a lo largo del trabajo, tales como:

¿La proximidad física facilita la difusión de ideas y la colaboración entre empresas?

¿Las empresas dentro del parque industrial experimentan un mayor crecimiento económico que las empresas fuera de él, debido a las externalidades positivas de la aglomeración?

¿La existencia de cooperación e interacción intensivas dentro del parque favorece las mejoras de las empresas?

En función de la importancia que genera la creación de este espacio en el ordenamiento de los territorios, en el imán en que se convierten para la radicación de las empresas, en la mejora de la performance de las empresas, se establecen los siguientes objetivos para el presente trabajo de investigación.

### 1.1. Objetivo general

Determinar si las empresas radicadas en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela han tenido una mejora en la performance, respecto al resto de las empresas de la ciudad que no se han radicado en este predio.

### 1.2. Objetivos particulares

- Identificar qué factores motivaron a los empresarios a radicarse en este predio.
- Describir qué tipo de relaciones existen entre las empresas radicadas en el PAER, ya sea formales o informales, que impactan en el desarrollo.
- Determinar qué factores señalan los empresarios radicados en el Parque, como los más importantes en la mejora de la performance.
- Determinar si existe o no un Efecto Parque en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela.

## 2. METODOLOGÍA

Como se ha mencionado en la introducción, el Área de Actividades Económicas de Rafaela está compuesta por el PAER, el PIR, loteos industriales privados y el futuro PIF. A los fines de llevar adelante el estudio, se seleccionó al PAER, debido a que es la aglomeración con la que más información se cuenta. Su creación respondió a criterios del municipio de Rafaela y, fundamentalmente, los titulares actuales son los mismos que definieron oportunamente radicarse en este predio. No se verificó aún un cambio generacional, lo que posibilitó obtener respuestas en el proceso de investigación por parte de los propios agentes que generaron en conjunto con el municipio este espacio. Habiendo efectuado esta aclaración, se presenta el estudio del comportamiento de las variables que se utilizaron para determinar si las empresas radicadas en el PAER tuvieron una mejora en la performance respecto al resto de las empresas de la ciudad, (que no se han radicado en estos espacios)

Una vez concretada esta medición, y de verificarse que existió una mejora en la performance por parte de las empresas radicadas en el PAER, se procedió a indagar

acerca de los motivos que la impulsaron esta mejora.

En una primera etapa, la metodología de investigación que se utilizó fue el análisis cuantitativo de la evolución de los datos de empleo y facturación de los Censos Industriales de las ediciones 2006, 2012 y 2018. Con la concreción de este análisis, se dio respuesta al objetivo general de esta tesis, que es determinar el grupo de empresas que experimentó una mejor performance en este período.

Una vez determinado si las empresas del PAER gozan de una mejor performance, se llevó adelante un análisis cualitativo con el objetivo de dar respuesta a los objetivos particulares del estudio. Analizar la existencia o no de un efecto Parque, los motivos que impulsaron la radicación en el PAER, las relaciones que desarrollaron, etc.

Es conveniente aclarar que no se pudo efectuar este estudio tomando un rubro en particular, ya que, como veremos en los apartados siguientes, es reducida la cantidad de empresas que conforman el grupo de empresas PAER una vez aplicadas las condiciones anteriormente explicadas para formar el grupo. Lo que no sería para nada representativo.

## **2.1. Selección de Empresas del Área Industrial**

Se conformaron dos grupos: empresas que están radicadas en el PAER y empresas que no están radicadas en este predio.

### **2.1.1. Empresas radicadas en el PAER (E.P.)**

Las empresas seleccionadas del Área Industrial fueron aquellas que cumplieron con las siguientes condiciones.

Por un lado, tenían que haber sido censadas en los Censos Industriales de la ciudad de Rafaela en las ediciones 2006, 2012 y 2018, que estuvieron bajo la responsabilidad del Instituto de Capacitación y Estudios para el Desarrollo Local de Rafaela (ICEDEL), con el respaldo de las Ordenanzas Municipales N° 3.857, N° 4.560 y N° 4.937.

La aprobación de estas ordenanzas garantiza, por un lado, la obligatoriedad del cumplimiento de este proceso y, por otro, resguarda la información vertida mediante la imposición del secreto estadístico, garantizando que los datos otorgados no serán divulgados. De esta manera, se asegura que la fuente de información con la que se trabaja goza de la confiabilidad suficiente para poder llevar adelante el procesamiento y establecer conclusiones.

La segunda condición que debían cumplir era superar los 10 años de la puesta en

marcha del proyecto que motivó la compra del terreno en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela.

Estas dos condiciones se establecieron con el objetivo de identificar aquellas empresas cuyo inicio de actividades fue anterior a radicarse en el PAER, por lo tanto, tenían una historia previa de localización, pudiendo de esta manera efectuar una comparación de ambas experiencias de localización.

Por otro lado, un período de tiempo de 10 años de antigüedad contados desde la puesta en marcha de las actividades en el PAER, se estableció con el fin de limpiar los datos. Ya que podría existir una empresa que al radicarse en el predio haya experimentado un importante crecimiento en sus inicios, pero siendo atribuible ésta mejora a una mayor dotación de infraestructura o disponibilidad de espacio físico, independientemente que sea dentro o fuera del PAER. Por lo tanto esa mejora en la performance no podría ser explicada desde la existencia de un efecto PAER.

Partiendo de las empresas radicadas y en proceso de radicación en este predio, (algo más de 70 empresas), y aplicando las dos condiciones mencionadas, (participación en los censos industriales y la permanencia en PAER), se conformó un grupo de 11 organizaciones, aproximadamente un 17% de las firmas, al que se denominó E.P. (empresas PAER).

### **2.1.2. Empresas no radicadas en el PAER (E.N.P.)**

A los efectos de conformar un grupo de empresas para contrastar con las E.P., se tomó el registro de empresas radicadas en Rafaela y se establecieron las siguientes condiciones que debían cumplir:

- Estar radicado fuera del PAER
- Haber sido censado en los Censos Industriales de la ciudad de Rafaela en las ediciones 2006, 2012 y 2018.
- Poseer niveles de facturación y empleo en rangos similares a los de las E.P.

Para lograr este último punto, se tomó del grupo de EP a la que tenía la facturación más elevada en el censo 2006 y aquella que tenía la mayor dotación de empleados en el censo mencionado.

Posteriormente se tomó la totalidad de empresas que no sean EP, y se comparó cada una de ellas con la cantidad de empleados y facturación más alta de las EP del censo

2006. Realizada esta comparación se descartaron todas aquellas que tengan índices de facturación y empleados superiores a las de mayor rango de la E.P.

De esta manera se logró una cierta homogeneidad entre los grupos, descartando a las grandes empresas o multinacionales, en las que su performance está determinada fundamentalmente por otras variables, que no son objeto de investigación de este estudio. A este grupo se denominó E.N.P (Empresas NO PAER).

Con los dos grupos de empresas conformados (E.P. y E.N.P), se aplicó una serie de herramientas y estudios, que permitió establecer cuál de los dos grupos tuvo una mejor performance, como se explica a continuación.

## **2.2. Metodologías de Análisis**

### **2.2.1. Análisis Cuantitativo**

Teniendo definidos los grupos de E.P. y E.N.P., se efectuó una sumatoria de la facturación y empleo de cada grupo en los períodos 2006, 2012 y 2018. Con estos resultados, se procedió a realizar una comparación de ambas sumatorias de los períodos establecidos, verificar aquellos que fueron más elevados y cómo fue el comportamiento de cada grupo a lo largo del tiempo.

Con este resultado, de acuerdo a las variables establecidas para ser evaluadas, se pudo determinar si las E.P. habían tenido una performance más elevada que las E.N.P. Siendo éste el objetivo general de la tesis.

### **2.2.2. Análisis Cualitativo**

Una vez terminado el análisis cuantitativo, e identificado el grupo de empresas de mejor performance, se desarrolló un análisis cualitativo donde se buscó dar respuesta a los objetivos particulares.

Para ello, se llevaron adelante una serie de entrevistas al grupo E.P., guiadas por una serie de interrogantes con respuestas abiertas (se anexa Formulario), donde se indagó sobre:

- La existencia o no de un Efecto Parque.
- Los motivos que impulsaron a las empresas a radicarse en el PAER.
- Los factores más relevantes (de acuerdo a la percepción de los empresarios entrevistados) que impulsan esta mejora.

- El tipo de relaciones existentes entre las empresas, tanto en el ámbito laboral como así también en otros entornos sociales, como por ejemplo, la práctica de un deporte, un hobby, entre otras actividades. Si se dio esto, entonces, de qué manera colaboró con la formación de vecindad y el sentido de pertenencia.
- El desarrollo institucional del predio, como uno de los motivos que pudieron colaborar en la mejora de la performance. Se hace referencia aquí a la generación de institucionalidad, la creación de un órgano de representación gremial empresaria, la participación en la misma, la incorporación como dirigentes gremiales de nuevos empresarios que no tenían experiencias previas, como el caso de dirigentes empresariales. También, se consideró la relación entre los empresarios.
- En el ámbito comercial, se buscó indagar si al estar radicados en este espacio pudieron desarrollar nuevos clientes, proveedores.
- El mejor acceso a la información, (si tuvieron mayor eficiencia por cuestiones de cercanía)
- El aprovechamiento de las obras de infraestructura, entre otras.

Como se refirió anteriormente, el grupo de E.P., estuvo conformado por 11 empresas, que fueron contactadas en su totalidad y con las cuales se pactaron las entrevistas. Estas fueron grabadas y posteriormente transcritas. Con este soporte se agruparon las respuestas de acuerdo a los interrogantes planteados y se establecieron porcentajes de respuestas comunes. A su vez, se rescataron testimonios ilustrativos de las mismas.

### 3. RAFAELA. INICIOS Y ACTUALIDAD

La región Centro-Oeste de la provincia de Santa Fe es una extensa área geográfica caracterizada por la riqueza de sus recursos naturales y su desarrollo industrial. Centro de la cuenca lechera más importante de Sudamérica, posee una producción láctea de muy alto volumen, con importantes saldos exportables, notablemente diversificada, que se caracteriza por una sistemática e importante inversión en tecnología de todas las empresas del rubro. Dentro de esta región se encuentra la ciudad de Rafaela.

Imagen 2:

#### **Localización de Rafaela**



Fuente: *Municipalidad de Rafaela*

Actualmente, es cabecera del Departamento Castellanos y se ubica en el centro oeste de la Provincia de Santa Fe, a unos 90 km. de la capital provincial y unos 540 km. de la Capital Federal. La población total de la ciudad, es de aproximadamente 110.000

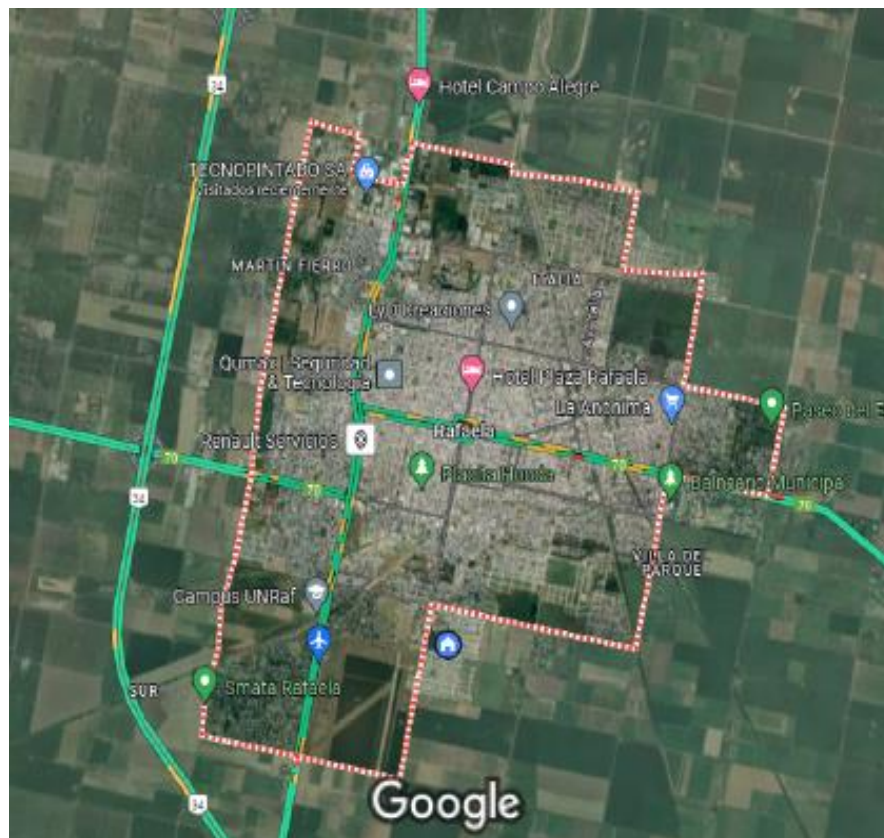
habitantes, que representan el 2.8% de la población de la provincia de Santa Fe y el 51.6% del Departamento Castellanos.

Rafaela carece de acta fundacional. Está asentada en una llanura que hasta 1880, constituyó un espacio vacío. A partir de esa fecha, se inicia su proceso de colonización a cargo de la Empresa Colonizadora de Guillermo Lehmann. Considerada en ese entonces tierra apta para el cultivo de cereales, fue ocupada inicialmente por un grupo de inmigrantes italianos del Piamonte a los que años más tarde, se sumaron algunos suizo-alemanes, que desde 1870 habían peregrinado en calidad de arrendatarios o medieros por distintas colonias del centro de Santa Fe (Esperanza, Franck, San Agustín, Santa María, Pilar y la zona aledaña a Rafaela) (Imfeld, 1984).

La instalación del ferrocarril cumplió un papel muy importante en el desarrollo de la zona, al consolidar su comunicación hacia cualquier punto del país y del exterior. Rafaela consiguió así una posición de preponderancia en la región.

Imagen 3

### **Localización de Rafaela**



Fuente: Google maps - <https://www.google.com/maps/place/Rafaela,+Santa+Fe/@-31.2498496>

En esta localidad se encontraban varias de las sedes de instituciones administrativas del Departamento Castellanos. En 1885 se crea una Comisión de Progreso Local.

Otros dos aspectos importantes en Rafaela fueron en 1890, por un lado, la presencia de profesionales, 8 de la rama de la salud (médicos, parteras, enfermeras, farmacéuticos), 8 procuradores y escribanos, un ingeniero, rematadores, dos contadores y un agente consular italiano. Por otro, la instalación de una Agencia del Banco Provincial de Santa Fe, en 1887, y en 1892, de una sucursal del Banco de la Nación Argentina. Estos dos aspectos dan indicios de que la localidad había ya adquirido el perfil de la ciudad más pujante del centro-oeste santafesino.

En 1880, durante el proceso colonizador a cargo de Guillermo Lehmann, se le dio la posibilidad al colono de adquirir tierras en la zona de Rafaela. Junto al desarrollo del ferrocarril, que facilitó las comunicaciones y el comercio, el territorio comenzó a diferenciarse del resto de las colonias del centro de la provincia de Santa Fe.

### **3.1. El desarrollo productivo de Rafaela**

A partir de la década del veinte, y tomando mayor fuerza luego de la crisis del treinta, se comienza a gestar un sistema de producción de manufacturas sobre dos ejes principales. El primero deriva de la creación de empresas transformadoras de productos primarios -eje industrial alimenticio- y el segundo de la industria metalmeccánica dedicada a la elaboración de maquinarias para la industria alimenticia y el agro.

A principios de la década del sesenta, la implementación de créditos subsidiados para la compra de maquinaria agrícola facilitó el auge de esta industria, estimulando fuertemente la demanda interna. Una década después se consolidó el crecimiento de las exportaciones de maquinarias, lo que constituyó un aporte adicional para fortalecer al sector.

A fines de la segunda guerra mundial, la actividad metalmeccánica regional se fue desplazando hacia la producción de autopartes, específicamente en la década del setenta. Estas empresas se iniciaron como proveedoras a un mercado zonal de reposición, ingresando a la sombra de proveedores tradicionales y compitiendo en ese entonces por precios, hasta llegar a abarcar el mercado nacional de reposición.

Entre 1974 y 1985, las fábricas regionales pasaron del crecimiento sostenido a la peor crisis de su existencia. En 1977 los créditos subsidiados dieron paso a la aparición de créditos indexados, origen de una vertiginosa caída en los niveles de venta en el mercado interno.

Hasta fines de la década del ochenta, el conjunto de industrias rafaelinas, en especial las metalmecánicas, vivió un período de expansión generalizada de los negocios. Esto fue en parte, resultado de la sobrevaloración del dólar con respecto al peso (situación contraria a la vivida a fines de la década del setenta), que permitió ganar mercado externo, lo que a su vez ofició como “paraguas protector” ante la competencia de bienes similares provenientes del extranjero.

En la década del ochenta experimentaron un gran impulso los establecimientos dedicados a fabricar equipos y partes para la producción y enfriamiento de alimentos, y la producción de alimentos balanceados.

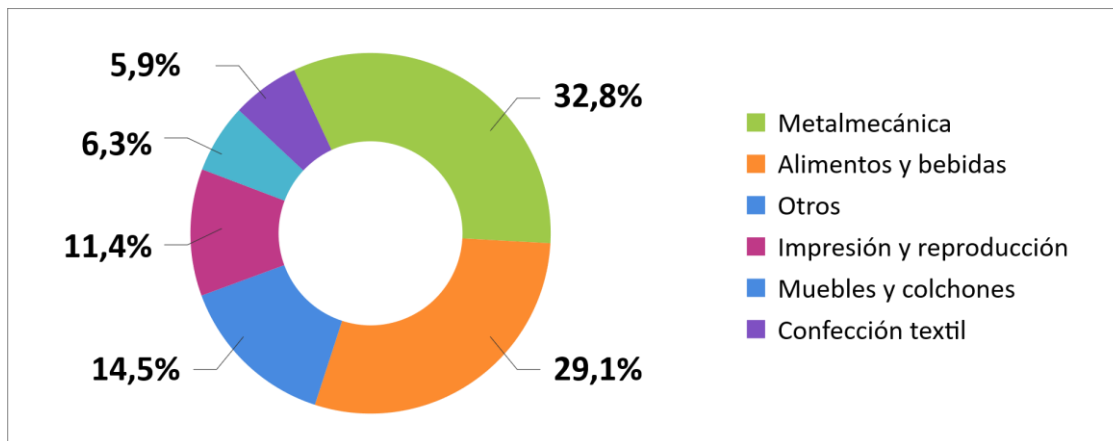
En este marco, muchas microempresas con escasa antigüedad en el mercado y de variados rubros, lograron acceder a tamaños y niveles de facturación de Pymes en un corto período de tiempo, estructuradas en base a procesos productivos de escasa intensidad de capital, pero de alta flexibilidad y especialización.

A inicios de los noventa, la ventaja del tipo de cambio desapareció bruscamente y paralelamente en algunos casos tuvieron que enfrentar competencia del exterior, debido al rápido proceso de apertura. Si bien el primer efecto fue una disminución importante del nivel de exportaciones, la pérdida de estos mercados externos fue compensada por la dinamización del consumo y las inversiones que se dieron en el mercado interno. Esto permitió, con sacrificios, reformular la estructura productiva de muchas empresas, incorporando tecnología de producción y de gestión.

A la fecha, el número total de establecimientos empresariales en Rafaela supera los 4.000. La estructura industrial de Rafaela está conformada actualmente por 540 firmas con una gran diversificación, ya que existen empresas dedicadas a la producción en 22 de las 24 secciones industriales que conforman la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), revisión 3 de las Naciones Unidas. Aun cuando los dos ejes más importantes son el metalmecánico y el alimenticio, que agrupan 177 y 157 firmas, respectivamente (Censo Industrial, 2018).

Gráfico 1

### Estructura Industrial de Rafaela

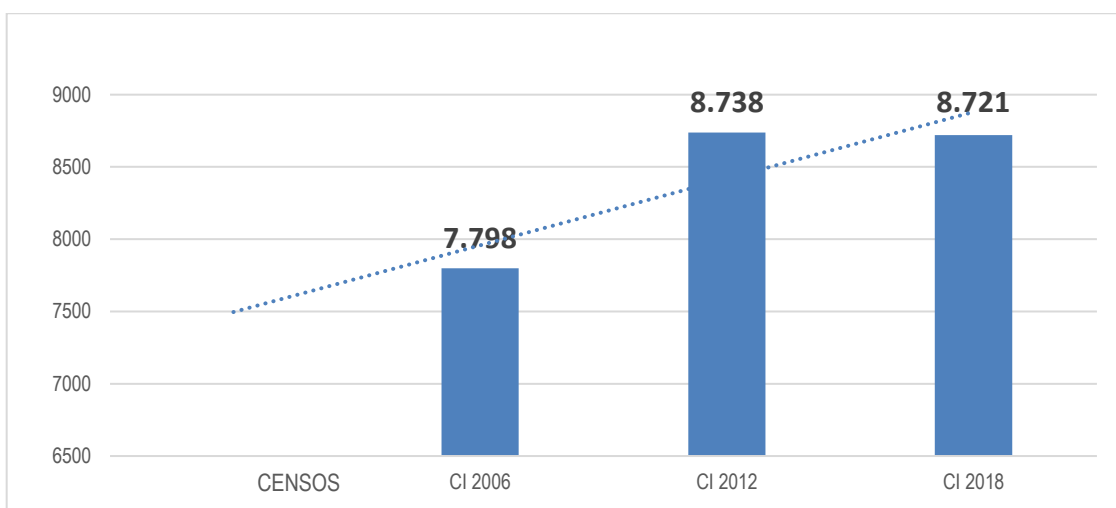


Fuente: Elaboración propia en base al Censo Industrial de Rafaela, 2018

Según los datos del Censo 2018 del sector industrial, la mano de obra ocupada en la ciudad asciende a 11.650 personas. El 69 % del empleo lo generan la producción de alimentos y bebidas, y la fabricación de autopartes, maquinarias y equipos.

Gráfico 2

### Personal ocupado en la ciudad de Rafaela (Censo 2018)



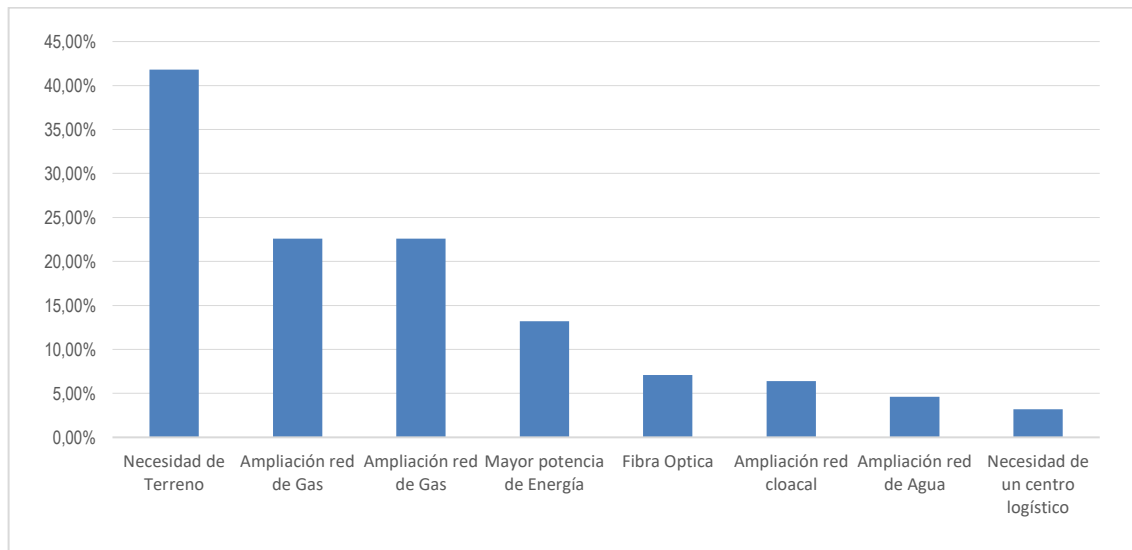
Fuente: Elaboración propia en base al Censo Industrial de Rafaela, 2018

La principal demanda de infraestructura de las empresas de Rafaela es la necesidad de contar con un terreno propio, ya sea para la radicación de la fábrica en un nuevo espacio, o bien para la ampliación de las actividades actuales del establecimiento. Con relación

a las demandas de servicios, la extensión de la red de gas natural y la dotación de mayor potencia energética a la red eléctrica constituyen los requerimientos más importantes (Censo Industrial de Rafaela, 2018).

Gráfico 3

### **Principales Demandas de Infraestructura**



Fuente: Elaboración propia en base al Censo Industrial de Rafaela, 2018

Respecto al mercado externo, 44 empresas exportan sus productos a 92 destinos diferentes. Del total de las empresas exportadoras, el 68% pertenece a la industria metalmeccánica, el 14% a la industria alimenticia y el restante 18% a otros sectores. En el sector exportador se encuentran firmas en 11 de las 20 divisiones industriales que hay en Rafaela. La incidencia de la exportación sobre el total facturado es muy diferente en cada sector, destacándose el sector autopartista que exporta casi el 40% de sus ventas totales.

Bienes de capital en maquinaria y equipos, autopartes y accesorios diversos, son actualmente los tres principales rubros del espectro metalmeccánico regional, que presenta algunas singularidades destacables, como la producción de válvulas para motores a explosión, plantas automatizadas llave en mano para fabricación de alimento balanceado o manejo de residuos sólidos urbanos, equipamiento para instalaciones de refrigeración por compresión mecánica, y equipamiento integral en acero inoxidable.

Otros rubros, como máquinas-herramientas, recipientes a presión, forjas y fundiciones, aberturas y estructuras metálicas, entre otros, dan una idea aproximada de la diversificación actual del sector manufacturero metalúrgico de la región.

Esta multiplicidad de actividades productivas refleja el espíritu emprendedor de la región que se destaca, además, de otros aspectos que cimientan sus ventajas competitivas, en una extensa tradición de una importante actividad gremial-empresaria. Esta no solo se centra en la defensa de los intereses del sector, sino también en el desarrollo regional, y una arraigada sinergia interinstitucional con capacidad de trabajo asociativo entre los sectores público y privado.

### **3.2. Desarrollo del entorno institucional**

El desempeño que ha tenido la estructura económica rafaelina en los últimos años se puede explicar en gran medida por el dinamismo y el rol protagónico que han asumido las instituciones, las organizaciones y los agentes que forman parte del entorno de las empresas. En este proceso, la participación y el apoyo empresarial junto con el accionar del gobierno local y el involucramiento de las instituciones fueron creando una atmósfera industrial e institucional que constituye un hecho relevante en la zona y que contrasta favorablemente con las experiencias de otras localidades de Argentina (Ascúa, 2007).

La experiencia económica local de Rafaela se destaca por ser el resultado de un largo proceso histórico de desarrollo y fortalecimiento institucional. A continuación, se presenta la evolución del sistema institucional de apoyo al desarrollo local en Rafaela (Costamagna y Garrappa, 2010).

1906- Sociedad Rural

1912- Escuela de Educación Técnica (EET)

1928- Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA)

1932- Centro Comercial e Industrial (CCI)

1966- Cámara de Industriales Metalúrgicos (CIM)

1972- Universidad Tecnológica Nacional – Delegación Rafaela (UTN)

1974- Asociación Parque Industrial de Rafaela (APIR)

1978- Cámara de Comercio Exterior (CCE)

1983- Centro de Investigación Tecnológica para la Industria Lechera (CITIL)

- 1983- Delegación Norte de la Dirección de Asesoramiento y Servicios Tecnológicos (DAT)
- 1991- Secretaría de Programación Económica (SPE)
- 1992- Fundación para el Desarrollo Regional (FDR)
- 1993- Cámara de Pequeñas Industrias de la Región (Ca.PIR )
- 1995- Centro Regional Rafaela (CEMRAF)
- 1996- Centro de Desarrollo Empresarial (CDE)
- 1996- Plan Estratégico Rafaela (PER)
- 1997- Instituto de Capacitación y Estudios para el Desarrollo Local (ICEDeL)
- 1998- Fundación Potenciar
- 1999- Asociación Regional para el Desarrollo
- 2002- Consejo Consultivo Social
- 2004- Instituto Tecnológico (ITEC)
- 2006- Asociación Civil para el Desarrollo y la Innovación (ACDICAR)
- 2007- Cámara de Empresas de Desarrollo Informático (CEDI)
- 2007- Programa de Competitividad Territorial de la Región Central de Santa Fe (BID FOMIN)
- 2007- Nuevas Áreas Municipales de Innovación y Gobernanza
- 2008- Asociación Parque de Actividades Económicas de Rafaela (APAER)
- 2009- Agenda Estratégica 2010-2016
- 2013- Consejo Universitario de Rafaela (CUR)
- 2014- Plan estratégico productivo y social Rafaela 2020
- 2014- Universidad Nacional de Rafaela
- 2015- Centro Tecnológico Rafaela (CENTEC)
- 2016- Instituto Desarrollo Sustentable Municipalidad de Rafaela (IDS)
- 2016- Red de Ciencia, Tecnología e innovación de Rafaela y la Región Red CTel
- 2017- Centro de Investigaciones y Transferencias (CIT) del CONICET CIT
- 2023- Cluster empresas del conocimiento

### 3.2.1. Las instituciones del sector privado

Existe en la ciudad un fuerte entramado de instituciones del sector privado, que comenzó a gestarse a partir de la creación en 1906 de la Sociedad Rural de Rafaela (SRR). Posteriormente, un grupo de empresarios fundó la principal asociación gremial empresaria de la región, el Centro Comercial e Industrial del Departamento Castellanos (CCIDC), que es hoy la entidad madre de 25 cámaras de industria y comercio. Entre ellas, cabe citar la Cámara de Industriales Metalúrgicos, una entidad gremial fundada en 1966, que agrupa a los empresarios metalúrgicos, y la Cámara de Comercio Exterior, creada en 1978.

Otra organización importante fue la Fundación para el Desarrollo Regional, una entidad civil sin fines de lucro creada en 1992 con el objetivo de contribuir a la mejora de la calidad, productividad e innovación tecnológica de las empresas de la región. La Fundación para el Desarrollo Regional fue una propuesta surgida desde el seno empresarial, ante la carencia de instrumentos que ayudasen al empresariado a mejorar su perfil competitivo tras el proceso hiperinflacionario sufrido por el país a principios de los noventa. De este modo, tuvo una concepción de avanzada al incorporar una dimensión de competitividad para la región de Rafaela.

Al año siguiente, se crea la Cámara de Pequeñas Industrias de la Región (CAPIR). Esta entidad nace como resultado de un trabajo de la Municipalidad, que tiende a sensibilizar al sector de la pequeña empresa sobre las ventajas de la asociatividad y la competitividad de ese sector. Actualmente cuenta con más de 100 asociados. Sus acciones más importantes están centradas en la capacitación, la participación en ferias y misiones comerciales, y el desarrollo de servicios a la empresa pequeña y su entorno social.

En 1993, a partir de algunas investigaciones de la Oficina Buenos Aires de la CEPAL, se diseña un proyecto de interés común, dirigido a la mejora de la competitividad de la pequeña y mediana empresa regional, a través de la identificación de la demanda de servicios de desarrollo empresarial, el fomento de procesos asociativos y la creación de una oferta territorial de consultoría para Pymes. Dicho proyecto se concretó a fines de 1996 mediante la creación del Centro de Desarrollo Empresarial (CDE), financiado por el Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN) y aportes locales de diferentes entidades empresariales y de la Municipalidad, pero con conducción privada, en línea con lo que pensaban en aquel momento los organismos de cooperación con sede en Washington sobre el menor rol que supuestamente le correspondía al Estado. Más tarde, en 2006, se crea la Cámara de Empresas de Desarrollo Informático (CEDI), una entidad que

acapara al conjunto de firmas locales de base informática, siendo un sector de alto desarrollo que en los últimos tiempos ha mostrado un importante perfil exportador.

En 2007, un grupo de empresarios radicados en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela, comienza a reunirse de manera informal con el objetivo de efectuar acciones destinadas a gestionar mejoras en el parque y lograr conformar un ente de representación. Se logra la aprobación de la institución en la Inspección General de Personería Jurídica en el año 2008.

### **3.2.2. Las instituciones del sector público**

Hasta comienzos de la década de los noventa, la Municipalidad se encontraba aislada del sector productivo de la ciudad, desarrollando exclusivamente funciones tradicionales, sin participar en los ámbitos económico, educativo o laboral. Sin embargo, en los noventa tiene lugar un salto cualitativo que se caracterizó por la decisión de asumir un rol activo en el acercamiento a los sectores empresarial y educativo, impulsar una modernización de la gestión municipal, y potenciar el trabajo conjunto entre los distintos sectores para la definición y ejecución de políticas de desarrollo local, asumiendo la necesidad de construir un liderazgo territorial.

El proceso de desarrollo de la ciudad de Rafaela más reciente se ha caracterizado por actuaciones del gobierno local en la implementación de políticas activas, participativas y de articulación con los sectores productivo, sindical, educativo y científico-tecnológico, que permitieron desarrollar condiciones de competitividad favorables al desempeño de las empresas.

En este marco, la composición de un gabinete público resultó de la interpretación de una realidad a transformar, de la lectura de problemas a resolver o de la necesaria instalación de temas estratégicos para la ciudad. En la estructura municipal, hay algunas áreas que son tradicionales y, por lo tanto, permanentes (como por ejemplo, Obras Públicas o Hacienda) y otras que surgieron de esta lectura sobre lo que estaba pasando en el mundo y debía comenzar a pensarse para la ciudad.

A principios de la década del noventa, la Municipalidad de Rafaela interpretó la necesidad de involucrarse en algunos temas de la economía local, para lo cual se creó el Área de Programación Económica. La Secretaría de Programación Económica surge en 1991 como un esfuerzo claro de la Municipalidad y sus dirigentes, por desplegar un espacio orientado a la construcción de una visión estratégica para la ciudad, con el fin

de fortalecer e impulsar el proceso de desarrollo económico local.

En el año 1997 se crea el Instituto de Capacitación y Estudios para el Desarrollo Local (ICEDeL), una iniciativa del gobierno de la ciudad que nace con el objetivo de trabajar sobre la capacitación de los recursos humanos, la construcción de estudios e información para la toma de decisiones a nivel local, y la generación y gestión de programas estratégicos para el desarrollo de Rafaela.

Actualmente, el contexto internacional exige que esta articulación con el mundo productivo debe tener un énfasis importante hacia la innovación, lo que ha provocado que la antigua Secretaría de Programación Económica se vaya adaptando a la nueva realidad, dando origen así a la Secretaría de Desarrollo, Innovación y Relaciones Internacionales.

Luego, la Municipalidad de Rafaela planteó la necesidad de ayudar al surgimiento y fortalecimiento de instituciones, mediante el trabajo en conjunto entre el Estado local y las organizaciones de la sociedad civil. En esta línea se creó la Secretaría de Gestión y Participación, cuya finalidad es escuchar las demandas de la sociedad y alentar las expresiones de participación de la población, siendo estas las puertas donde la acción pública recoge permanentemente inquietudes de la ciudadanía.

Por último, en el 2014 resurgió la idea de plantear un nuevo espacio para planificar la ciudad, esta vez desde una mirada al sector productivo. El espacio se ha denominado Plan de desarrollo Productivo y Social Rafaela 2020, liderado por el Municipio de Rafaela, implementado por la Agencia de Desarrollo ACDICAR, con una amplia participación de instituciones públicas y privadas vinculadas al quehacer productivo de la ciudad.

### **3.3. Educación**

Rafaela ofrece los distintos ciclos y modalidades en educación formal: Inicial, Primaria, Secundaria, Especial, Terciario y Universitario, como así también amplias posibilidades de formación y capacitación no formal (técnica, artística, entre otras).

La infraestructura educativa comprende un importante número de establecimientos estatales y privados que cubren la demanda actual: 12 Jardines de infantes (de 3, 4 y 5 años), más las secciones de nivel inicial de las escuelas primarias; 29 establecimientos de nivel primario (tres privados, uno de ellos bilingüe); 13 escuelas especiales y 11 escuelas de nivel secundario (3 privadas, una de ellas bilingüe), que ofrecen una variada

gama de orientaciones:

- Producción de bienes y servicios.
- Informática profesional y personal.
- Comunicación, arte y diseño.
- Humanidades y ciencias sociales.
- Economía y gestión de las organizaciones.
- Ciencias naturales.

La educación terciaria y universitaria ha crecido notablemente en los últimos años, convirtiendo a la ciudad en un verdadero centro educativo regional, con una oferta amplia y diversificada. Funcionan seis casas de altos estudios: Universidad Tecnológica Nacional - Facultad Regional Rafaela, Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales -UCES-, Universidad Católica de Santiago del Estero -UCSE-, Instituto Superior del Profesorado N° 2 "Joaquín V. González", Universidad Del Salvador - Extensión Académica Rafaela, el Campus local de la Universidad Nacional del Litoral - Aula Satelital- y la Universidad Nacional de Rafaela.

Las propuestas educativas comprenden carreras, como ingeniería civil, electromecánica e industrial; licenciaturas en administración rural, organización industrial, marketing, comercio exterior, recursos humanos, psicología, comunicación social, ciencias sociales, educación tecnológica, educación básica, educación inicial; profesorados en nivel inicial, nivel primario, educación especial y educación secundaria con especialidades en biología, ciencias de la educación, historia, inglés, lengua y literatura, matemática y tecnología; tecnicaturas en administración de empresas, sistema de gestión, sistema de administración, informática aplicada, informática y tecnicaturas universitarias en mercado de capitales, seguros, finanzas y gestión bancaria y en educación tecnológica.

Algunos datos que complementan esta descripción son: el 3% de los universitarios realizó estudios de postgrado y más del 27% de la población habla un idioma extranjero (mayoritariamente, inglés).

## 4. AGLOMERACIONES EMPRESARIALES

En este apartado se realiza un recorrido de la bibliografía, experiencias y conceptos referidos a aglomeraciones, distritos industriales, clusters, agrupamientos empresariales, parques y áreas industriales.

Si bien se profundiza en los conceptos de parques industriales, el recorrido conceptual e histórico va desde el surgimiento los parques industriales en el mundo, para luego dar cuenta de las primeras experiencias en Argentina, como así también las apariciones en la provincia de Santa Fe, y específicamente en la localidad de Rafaela, para indagar acerca del surgimiento y evolución del Área Industrial.

### 4.1. Los antecedentes y la revisión de la literatura

La bibliografía que aborda el tema de las aglomeraciones pondera una serie de beneficios asociados al hecho de actuar en forma agrupada.

Marshall (1890) sostenía que la concentración de actividades industriales potencia las externalidades positivas, especialmente mediante el intercambio de conocimientos. Además, argumentaba que la aglomeración facilita la disminución de los costos de bienes y servicios intermedios, lo que genera economías de escala crecientes y mejora las condiciones del mercado laboral, aumentando las posibilidades de encontrar empleo.

Coase (1937), establece que hay dos tipos de costos inherentes al usar el mecanismo de precios. El primero está atribuido a la incertidumbre. Esto no es más que al organizar la producción lo habitual es encontrar cuáles son los precios relevantes. La segunda categoría es el costo de transacción, que se define como “los costos de negociación y celebración de un contrato separado para cada transacción de intercambio que tiene lugar en un mercado” (p.390).

También hacía referencia a las externalidades territoriales, es decir, aquellos beneficios que obtienen otras empresas cercanas geográficamente cuando una mejora su productividad, sin que exista una compensación económica directa por ello. Entre estos beneficios se pueden mencionar el acceso a mano de obra calificada, una mayor circulación de información, infraestructura común, entre otros.

Más adelante, Marshall (1919) explicó que la concentración de empresas del mismo sector en una misma región genera un ambiente industrial basado en la confianza y el

conocimiento compartido, lo cual favorece el desarrollo de la industria local.

Albuquerque (2004) desarrolla el concepto de “competitividad sistémica territorial”, estableciendo que las empresas no compiten aisladas, sino como un conjunto de eslabonamientos de las cadenas productivas, así como del territorio, en la medida que se dota del capital social e institucional favorable a la introducción de innovaciones.

A su vez, García García et al. (2005) describen los beneficios de estos espacios, como el aprendizaje colectivo que deriva de la interacción, las experiencias compartidas por los miembros de una aglomeración y la construcción del conocimiento por ellos ejecutado. A su vez, la apertura entre las empresas propicia el intercambio y la mentalidad orientada a generar nuevas ideas que puedan ser transformadas en productos innovadores llevados al mercado, convirtiéndose en ventajas competitivas.

## **4.2. Distrito Industrial**

También se observa que existe una variada cantidad de definiciones de aglomeraciones industriales, como clusters, distritos, sistemas y arreglos productivos locales, redes, manchones territoriales, entre otros. En este trabajo se consideran los distritos Industriales, los clusters y los parques industriales, ya que son los que más se ajustan a las características propias de los parques de la localidad de Rafaela. En cuanto al distrito industrial, se recupera la definición acuñada por Marshal (1890), como “concentraciones de sectores especializados en una localidad específica” (Venancio, 2010, p.4)

Existen tres aspectos adicionales a considerar para determinar la localización de una industria:

- La concentración de firmas en una sola localización ofrece un mercado de mayor tamaño a trabajadores de calificaciones específicas.
- Las industrias localizadas en una sola área geográfica pueden absorber la producción de insumos especializados no transados internacionalmente.
- Las firmas agrupadas en una localización pueden generar cambios en las funciones de producción, debido a las externalidades de la información provista por estas firmas.

Posteriormente, Marshall (1919) incorpora algunas especificaciones que enriquecen el

concepto de distrito industrial, tales como el de atmósfera industrial, que sumado a la afirmación de existencia de mutua confianza y conocimiento en estos espacios, facilita la generación de las competencias que necesita la industria, y promueve innovación y difusión entre las pequeñas y medianas empresas del distrito industrial (Venancio, 2010, p.6).

Para Becattini (1989, en Peña Sánchez, 2006), el distrito industrial es una entidad socio territorial que se caracteriza por la presencia activa tanto de una comunidad de personas como de un conjunto de empresas en una zona natural e históricamente determinada en la que, al contrario de otros ambientes como las ciudades industriales, la comunidad y las empresas tienden a fundirse. (p.111).

### **4.3. Clusters**

Respecto a los Clusters, según Porter (1998), son una agrupación de empresas e instituciones relacionadas entre sí, “pertenecientes a un mismo sector o segmento de mercado, que se encuentran próximas geográficamente y que colaboran para ser más competitivas” (p.76). Forman parte del mismo empresas productivas y/o de servicios, proveedores de insumos, componentes, maquinaria y servicios especializados, instituciones financieras e industrias conexas. También incluye empresas vinculadas a la logística, clientes, instituciones –privadas, públicas y estatales- del sector del conocimiento, que ofrecen servicios conexos a la ciencia y la tecnología. Finalmente, la más común y conocida de las aglomeraciones es el parque industrial.

Según la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI), un parque industrial es un "terreno mejorado, dividido en parcelas con miras a la instalación de industrias y que se ofrece a la venta o en alquiler" (ONUDI, en Borello, 1998, p. 11).

### **4.4. Parques Industriales**

José Borello (1998) rescata la definición que realiza Danaé Duana Ávila, quien define a un parque industrial como una superficie territorial de tamaño considerable que puede estar constituida por una serie de empresas dedicadas a una misma o diversas actividades cuya importancia radica en proporcionar los servicios necesarios para que las empresas integrantes puedan operar eficientemente y lograr con ello incrementar su

productividad, atraer inversiones extranjeras, generar empleos, hacer uso efectivo de los recursos naturales y finalmente garantizar la sustentabilidad económica, social y ambiental de determinada región o nación. (p.4)

Por su parte, el Programa para el Desarrollo de Parques Industriales de la Nación, lo define como un predio planificado y diseñado para la radicación de industrias y servicios para la industria, respetando las particularidades regionales y localizadas en base a planes de desarrollo territorial y urbano. Disponen de infraestructura y servicios comunes consolidados o en proceso de desarrollo fomentando la radicación de nuevas empresas.

A nivel provincial, la Ley N°11.525 de la provincia de Santa Fe, en su Art. 3, considera a un parque industrial como toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales.

Como se evidencia, las definiciones de clusters y distritos se centran más en el análisis de los lazos que se desarrollan entre las empresas aglomeradas, mientras que en las descripciones de Parques Industriales se destacan las obras de infraestructura, parcelas, entre otras. Debido a que el material que desarrolla lo que ocurre puertas adentro de estos territorios es escaso, el análisis que presenta este trabajo se centra en las relaciones empresariales, es decir, lo que lleva a una empresa a radicarse en estos espacios, cómo influye el entorno productivo, entre otras cuestiones vinculadas a los aspectos de la atmósfera existente.

Blanc et al. (2021) analizan el caso de los parques industriales de Concordia, Concepción del Uruguay y Gualeguaychú en el período 2018–2020. Los autores concluyen que los factores más relevantes de los territorios analizados para definir la localización de una empresa son la ubicación y la cercanía a clientes y/o proveedores, la infraestructura disponible y del tipo fiscal: incentivos municipales y provinciales, sin verificar la existencia de relaciones, cadenas, redes u otro tipo de vinculación entre las empresas.

Por otro lado, Briano et al. (2000) llevan adelante el estudio comparativo de los Parques Industriales de Pilar, La Cantábrica (Morón) y La Plata, y caracterizan el conjunto de la actividad industrial de la región y su evolución en el período 1990-2000. Los autores destacan que el parque de Pilar manifiesta una estrategia ligada al negocio inmobiliario de los lotes y propiedades industriales, mientras que en los casos de La Cantábrica (Morón) y La Plata existe un interés por impulsar la actividad industrial, limitando (con

muy distinto énfasis y éxito) la especulación inmobiliaria. Por otro lado, más allá de las bondades que exponen estos parques, lo que lamentablemente se verifica, es que existe una escasa o nula relación entre las firmas de los Parques Industriales de Pilar y La Plata. También, se evidencia la ausencia de un intento planificado o de estímulo al desarrollo de eslabonamientos productivos, al verificar la existencia de determinadas ramas de actividad.

Los parques industriales en la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) no pueden justificar su aparición como consecuencia de una fuerte demanda de nuevo suelo industrial, sino que parecen expresar una fuerte competencia intrametropolitana por atraer inversiones industriales. Esto se pone de manifiesto a partir de la gran diversidad de iniciativas municipales y privadas fragmentadas. Si bien se enmarcan en normas provinciales, no responden a una política industrial articulada en una escala mayor (provincial o nacional), es decir, en función de una planificación estratégica (Briano et al., 2000)

Pellegrini et al. (2011) efectúan un recorrido sobre la historia de los parques en nuestro país, y específicamente en la provincia de Santa Fe, sin encontrar grandes diferencias con los estudios descritos hasta ahora. Sin embargo, destacan que el número de empresas radicadas en los Parques y Áreas Industriales de la provincia se mantiene en la actualidad, aunque el crecimiento se da en mayor medida en aquellas localidades con un grado muy elevado de industrialización. Con la misma lógica verifican que los parques más especializados pertenecen a localidades que ya presentan estas características.

En el caso del conglomerado metalmecánico de Palpalá, Rodríguez (2017) observa que luego de la privatización de la fábrica Altos Hornos Zapla se produjo el retiro voluntario de la empresa estatal de 2.800 trabajadores, de los cuales menos de 100 fueron empleados por la nueva empresa. Los técnicos especializados y la cultura de trabajo son dos activos intangibles que perduran en la ciudad. De allí, se formaron pequeñas y medianas empresas con talleres dedicados a la producción no ferrosa (bronce, cobre, aluminio) y piezas industriales en general, producción de materiales aislantes y servicios siderúrgicos diversos invirtiendo los fondos recibidos por indemnización. El conglomerado metalmecánico de Palpalá está integrado por empresas, cámaras empresarias, asociaciones, instituciones, municipalidad, entre otros.

Al analizar los agrupamientos industriales de Mendoza, Arrigoni (2013) logra afirmar que los motivos por los que los empresarios deciden relocalizar sus unidades productivas

están directamente vinculados con el crecimiento económico de la empresa, el crecimiento poblacional y la incorporación de las externalidades negativas que la sociedad les exige a las empresas. A su vez, establece que en los municipios donde los agrupamientos están claramente identificados, los índices crecen más que el promedio provincial. Si bien las hectáreas ofertadas y la cantidad de empresas se incrementan permanentemente, surge un tema a tener en cuenta, que es la aplicación de la Ley de uso del suelo para un crecimiento económico y urbano sustentable.

En el desarrollo del proyecto del Parque de Actividades Económicas de Rafaela, (PAER), Ascúa (1996), propone sumar aquellas actividades de servicios vinculados a la producción, ya sea logística, transporte, financieros, entre otras. Esta propuesta representó una evolución respecto del concepto tradicional de Parques Industriales de la provincia de Santa Fe, ya que este tipo de actividades económicas no estaba permitida. En síntesis, los conceptos de clúster y distritos hacen un análisis orientado hacia las relaciones, la vecindad, la generación de redes, entre otras cuestiones. En cambio, las definiciones de parques industriales, como así también los estudios efectuados sobre los mismos en nuestro país, asumen un punto de vista descriptivo sobre las bondades de la infraestructura disponible, la cantidad de empresas, los rubros, entre otros, pero no las características propias de las aglomeraciones.

Si bien Ascúa (1996) introduce la discusión acerca de los servicios que se deberían encontrar en estos espacios y el potencial desarrollo de vínculos de empresas con instituciones intermedias, entre otros aspectos (hasta ese momento) no tradicionales en un parque, las descripciones de parques y aglomeraciones, generalmente, se efectúan desde un punto de vista inmobiliario, y no desde la perspectiva de desarrollo económico. Más aún, en la bibliografía, hasta donde se ha podido indagar, no se encuentran estudios que analicen lo que pasa puertas adentro de estos predios, donde existen relaciones, asociaciones, vinculaciones, desarrollos comerciales, entre otros aspectos, más allá de sus actividades tradicionales.

#### **4.4.1. Surgimiento de los Parques Industriales**

Los parques industriales surgieron en el Reino Unido y los Estados Unidos a comienzos del siglo XX, aunque su época de expansión como política industrial fue luego de la Segunda Guerra Mundial en el marco del modelo fordista de acumulación. En América Latina la utilización de esta herramienta es más reciente y data aproximadamente desde

comienzos de la década del ochenta (Rodríguez Miranda, et al., 2014).

El origen de los parques industriales, según Leda Patricia Sosa Morales (2003) se remonta a fines del siglo XIX en Inglaterra, donde la compañía denominada Trafford Park Estates Ltd, motivada por la necesidad de cercanía con las vías de comunicación marítima y ferroviaria, compra en el canal de Manchester un predio que se constituyó en el parque industrial más grande del mundo hasta mediados del siglo XX. Si bien el origen del distrito industrial planificado, como se mencionara precedentemente, data de fines del siglo XIX en Inglaterra, los completamente establecidos surgen a principios del siglo XX.

En Estados Unidos los primeros parques industriales se caracterizaban por estar orientados principalmente a las actividades manufactureras y su radicación se sustentaba en la proximidad al ferrocarril (Sosa Morales, 2003).

Históricamente, tanto en Europa como en los EE.UU., la paulatina ubicación del grueso de las actividades industriales en zonas designadas de las ciudades y áreas suburbanas, ha estado acompañada de dos tendencias. Por un lado, desde los gobiernos municipales y regionales, la aprobación de normativas cada vez más estrictas que impulsan a los usos industriales fuera de las áreas reservadas a vivienda y otros usos urbanos. Por el otro, desde la misma industria, ante la emergencia de nuevas necesidades en términos del tamaño y disposición de las parcelas para uso industrial, de los servicios asociados disponibles, y de su vinculación a las redes y los nodos de transporte y comunicaciones.

El parque industrial es una forma de aglomeración de industrias relativamente reciente. Si bien el primero fue instalado en Trafford Park, Manchester, Inglaterra, en 1896 (Pratt, 1994), hasta los setenta existían relativamente pocos en todo el mundo y estaban concentrados en un puñado de países. En 1958, había 302 en EE.UU. y 85 en el Reino Unido. Fuera de estos países, en ese mismo año, se contabilizaban sólo 186 parques en todo el mundo; de esos 186, 68 correspondían a Puerto Rico y 60 a la India (CAFADE 1961).

#### **4.4.2. Los Parques Industriales en Argentina**

La historia de los Parques Industriales en la Argentina se inicia en la década del cincuenta, cuando aparecieron las primeras iniciativas. Sin embargo, en la mayoría de los casos, hubo retrasos de años y hasta de décadas en la puesta en marcha de estos proyectos de parques. Un relevamiento realizado en 1976 por expertos contratados por

ONUDI, mostró que los únicos parques que albergaban a un número relevante de empresas eran: Comodoro Rivadavia (35 empresas), Trelew (24 establecimientos), Neuquén (5 empresas), Parque Oks, en la zona norte del Área Metropolitana (26 firmas), y Reconquista, Santa Fe (10 plantas) (ONUDI 1979).

La gran expansión de este tipo de espacios se advierte recién a partir de la década del ochenta, cuando se pusieron en actividad los de La Rioja y San Juan. Ya en los noventa se podían contar más de un centenar de estos espacios industriales en provincias como San Luis, La Rioja, Tierra del Fuego, Chubut y Entre Ríos.

Si bien a mediados de esa década existían alrededor de 150 parques industriales, los mismos se caracterizaban por presentar una escasa ocupación del suelo, exigua especialización y presencia predominante de medianas empresas (Briano et al., 2003).

En el año 2008 la oferta de suelo industrial en parques y áreas industriales ascendía a 8.423 ha. distribuidas en 16 provincias, destacándose la de Buenos Aires que mostraba una participación del 43,6% con 3.675 ha., seguida por Entre Ríos y Mendoza con 712 y 635 ha., respectivamente, que representaban el 8,5% y el 7,5% del total nacional.

En la actualidad, el Ministerio de Industria de la Nación sostiene que existen dentro de todo el territorio nacional 580 parques industriales conformados o en proceso de conformación. Ha procedido a la apertura de un registro nacional denominado Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI) dentro del marco del Programa Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales en el Bicentenario que permite contar con una base estadística actualizada de la oferta de predios aptos para la radicación industrial, como así también de la nómina de empresas instaladas (Ministerio de Industria de la Nación, s.f.).

Imagen 4

**Localización de Parques Industriales en Argentina. Cantidad por provincia.**



Fuente: [www.parquesindustriales.com.ar](http://www.parquesindustriales.com.ar)

#### 4.4.2.1. Evolución de la legislación nacional

En términos de legislación de parques industriales a nivel nacional, la primera experiencia surgió en el marco de los regímenes de promoción industrial que se implementaron históricamente a nivel nacional. La utilización de los parques industriales como herramienta territorial de promoción se concretó a mediados de los años setenta, cuando empezaron a funcionar los primeros. Esta legislación planteaba una estrategia diferenciada y amplia de promoción de la industria con foco en la desconcentración y en la creación de nuevos emprendimientos.

La autoridad de aplicación era la entonces Secretaría de Industria, que aprobaba los agrupamientos planteando etapas de estudios de factibilidad, anteproyecto y proyecto definitivo de los mismos, requiriendo elementos mínimos de urbanización, infraestructura y servicios para su autorización. La aplicación de la norma se extendió

hasta mitad de la década del ochenta.

Posteriormente, no volvió a incluirse a los parques industriales en políticas de desarrollo industrial a nivel nacional hasta la creación del Programa Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales Públicos en el Bicentenario, en 2010. La misma consiste en el Registro Nacional de Parques Industriales, que ha ofrecido desde entonces, diferentes herramientas diseñadas para contribuir al desarrollo de los mismos y de las empresas radicadas en ellos.

Gráfico 4

#### **Cronología de Parques Industriales**



Fuente: [www.parquesindustriales.com.ar](http://www.parquesindustriales.com.ar)

#### **4.4.2.2. Impacto en la legislación de los Parques Industriales con la modificación del Código Civil y Comercial (2015)**

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación sancionado en 2015 establece regulaciones sobre los parques industriales, incluyéndose dentro de la figura de conjuntos inmobiliarios. Los conjuntos inmobiliarios son definidos como emprendimientos urbanísticos independientemente del destino de vivienda permanente o

temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales. (Art. 2.073)

Adicionalmente, se enumeran características propias de los mismos, como la existencia de cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento, obligación de contribuir con gastos comunes, y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios. El Código instaura una diferenciación concreta entre cosas, y partes comunes y privativas, determina las facultades y obligaciones del propietario e incorpora una variedad de arreglos a considerar dentro del reglamento de propiedad horizontal, siempre en concordancia con las normativas aplicables a nivel local.

Se establece, asimismo, que los conjuntos inmobiliarios deben someterse al régimen de propiedad horizontal especial -otra innovación del nuevo Código- y la necesidad de adecuación a la misma de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la norma. Es importante destacar que todas las previsiones que se tomen respecto de parques consolidados antes de la sanción del Código, o los que se creen posteriormente, están sujetas al marco normativo provincial, por lo que en cada caso habrá que cerciorarse con las dependencias provinciales que tienen jurisdicción en la materia (áreas de parques industriales, registros de propiedad inmueble, catastro, agencias de recaudación, entre otras) y si se ha dispuesto una adecuación -tanto normativa como procedimental- a las nuevas regulaciones instauradas por el Código.

#### **4.4.3. Los Parques Industriales en la provincia de Santa Fe**

La historia de los parques industriales en la provincia de Santa Fe data de fines de la década del sesenta, cuando fue creado por Ley provincial N° 6.511 el Parque Industrial Oficial de Desarrollo y Descongestión de Alvear, con el fin de propender a la reubicación de establecimientos de la ciudad de Rosario (Pellegrini et al., 2010).

A comienzos de los setenta se sanciona la Ley provincial N° 6.758 que dio lugar a la creación de otros dos parques: el de Sauce Viejo, en las proximidades de Santa Fe, más específicamente en Sauce Viejo, y La Victoria, en Venado Tuerto.

En 1971, en la localidad de Venado Tuerto comienzan las primeras iniciativas de instalar un parque industrial llegando al año 1973 donde se produce la constitución de una cooperativa para la explotación del mismo y la recepción de un predio de 100 hectáreas. En la misma década se crea el parque industrial de Sauce Viejo, que tiene su auge con

la llegada de la empresa Fiat (Colombo et al., 2006).

En 1971, en un predio de 56 ha. se constituye el Parque Industrial de Reconquista donde se radican industrias de diferentes rubros, fundamentalmente alimenticias, metalmecánicas y de la madera (Colombo et al., 2006).

Si bien en la localidad de Rafaela las primeras acciones para instalar un parque industrial data de principio de los setenta, recién en 1985 se obtiene el reconocimiento como parque nacional (Colombo et al., 2006).

En la localidad de Avellaneda en el año 1984 comienzan las primeras iniciativas para la creación de un parque industrial constituyéndose provisoriamente a mediados de 1987 como parque mixto y recategorizarse en setiembre de 2006, como Parque Industrial Oficial (PIAVE, s.f.).

En 1971 se aprueba la Ley provincial N° 6758 sobre Parques Industriales. La ley fue reglamentada por el Decreto N°1.492 de 1973, que autoriza la construcción de Parques Industriales oficiales, mixtos o privados en el territorio de la provincia de Santa Fe.

A los fines de estimular la radicación de establecimientos industriales en los Parques y Áreas Industriales reconocidos, el Poder Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, debió instrumentar medidas tendientes a establecer beneficios diferenciales en materia impositiva, y a la fijación de tarifas preferenciales para los servicios brindados por organismos o empresas de su dependencia, y toda otra medida que concurra a alcanzar los objetivos planteados en dicha ley. En su Art. 3, define un Parque Industrial de la siguiente manera: “toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales.”

*Parques Industriales oficiales, mixtos o privados en el territorio de la provincia de Santa Fe.*

Desde el punto de vista del uso de la tierra, se considera Parque Industrial a toda extensión de tierra, dotada de infraestructura y de servicios comunes, apta para facilitar fundamentalmente la radicación inmediata de la pequeña y mediana empresa industrial, siempre que aplique un proceso tecnológico de elaboración o manufacturero.

La legislación mencionada identifica tres tipos de parques de acuerdo con la titularidad de los mismos: parques industriales oficiales (municipales o provinciales), parques industriales mixtos (aportes privados y estatales), y parques industriales privados (aportes privados) (Decreto N° 1.492, Art. 4, 5, 6).

- a) Son Parques y Áreas Industriales Oficiales, aquellos que disponga ejecutar el Estado Provincial, las Municipalidades o Comunas; conjunta o separadamente, reservándose la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.
- b) Son Parques y Áreas Industriales Mixtos, aquellos que se proponga ejecutar por Sociedades con Participación Estatal, integradas por el Estado Provincial, las Municipalidades o Comunas, conjunta o separadamente, y particulares, reservándose la Sociedad constituida la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.
- c) Son Parques y Áreas Industriales Privados, aquellos que propongan ejecutar Sociedades Comerciales o Cooperativas, o personas físicas con responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.

Según el objetivo, pueden ser:

- a) De Promoción: tienen por objeto estimular la localización de plantas fabriles en zonas industrialmente subdesarrolladas.
- b) De Desarrollo: promueven la radicación ordenada de industrias alrededor de ciudades en donde se registre una mediana actividad industrial.
- c) De Descongestión: facilitan, fundamentalmente, la reubicación de plantas fabriles, su ordenamiento y expansión, dando solución a conflictos funcionales en áreas urbanas o de crecimiento industrial desordenado. ((Decreto N° 1.492, Art. 4, 5, 6).

Como ya se ha mencionado, la primera ley provincial sobre el tema fue la N° 6.758 de "Parques Industriales", sancionada en 1971, a partir de la cual se crearon los seis primeros parques de la provincia. Esta ley fue reemplazada en el año 1999, por la N°11.525 denominada de "Parques y Áreas industriales", vigente hasta la actualidad, que fue modificada bajo la Ley N° 11.778 en el año 2000, que incorpora la limitación y restricciones en los usos del suelo de los parques y áreas, la instalación de industrias contrarias a las estipulaciones de la N°11.717 de Medio Ambiente, y la prohibición de la instalación de plantas que produzcan o utilicen materiales explosivos, depósitos de gas, entre otros. En 2010 se sumó la posibilidad de uso de suelo para áreas de logística, junto a lineamientos respecto de la administración y reglamentación interna.

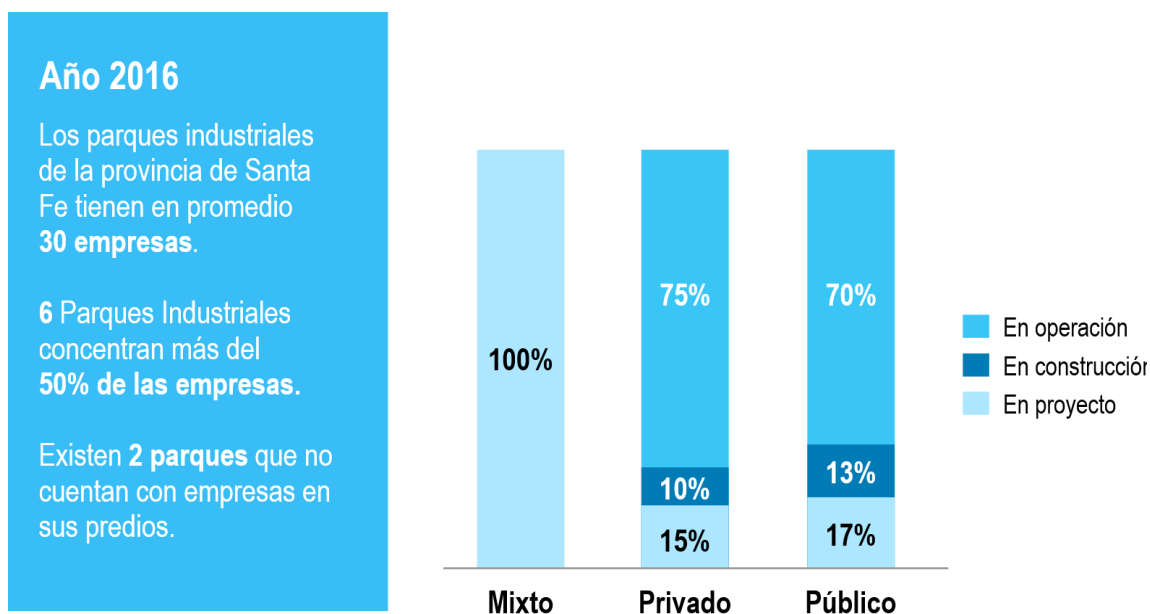
Respecto a las áreas industriales, también promueven la radicación de empresas industriales pequeñas y medianas. La diferencia es que mientras la autorización para construir un parque industrial la debe dar el gobierno de la provincia, en el caso de las áreas industriales es otorgada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio, en tanto Autoridad de Aplicación.

La Ley N° 11.525 de Parques y Áreas Industriales establece como objetivos a alcanzar los siguientes:

- Promover la instalación de industrias en la provincia, y la ampliación y modernización de las existentes.
- Propender a una radicación ordenada de los establecimientos industriales, en armonía con el medio ambiente y con los núcleos urbanos.
- Propiciar la integración y complementación de las actividades industriales en aspectos productivos, técnicos y comerciales.
- Alentar los procesos de capacitación de recursos humanos, empresarios y laborales, y el crecimiento del empleo industrial por medio de acciones comunes.
- Crear, a través de la localización concentrada de establecimientos industriales, las condiciones que permitan la reducción de los costos de inversión en infraestructura y servicios.
- Generar espacios que reúnan las condiciones requeridas para posibilitar la relocalización de establecimientos industriales, en los casos en que estos se encuentren en conflicto con la población o el medio ambiente. (Ley N° 11.525)

Gráfico 5

**Parques industriales según caracterización y cantidad de empresas**



Fuente: Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI) - Ministerio de Desarrollo Productivo.

Actualmente, en la provincia de Santa Fe existen aproximadamente 65 áreas y parques industriales, de los cuales 55 tienen reconocimiento provincial y 37 están registrados en el Registro Nacional de Parques Industriales, lo que les permite acceder a beneficios impositivos y Aportes no Reintegrables para obras intramuros, de los cuales 40 están en el sur, 14 en el centro y 11 en el norte.

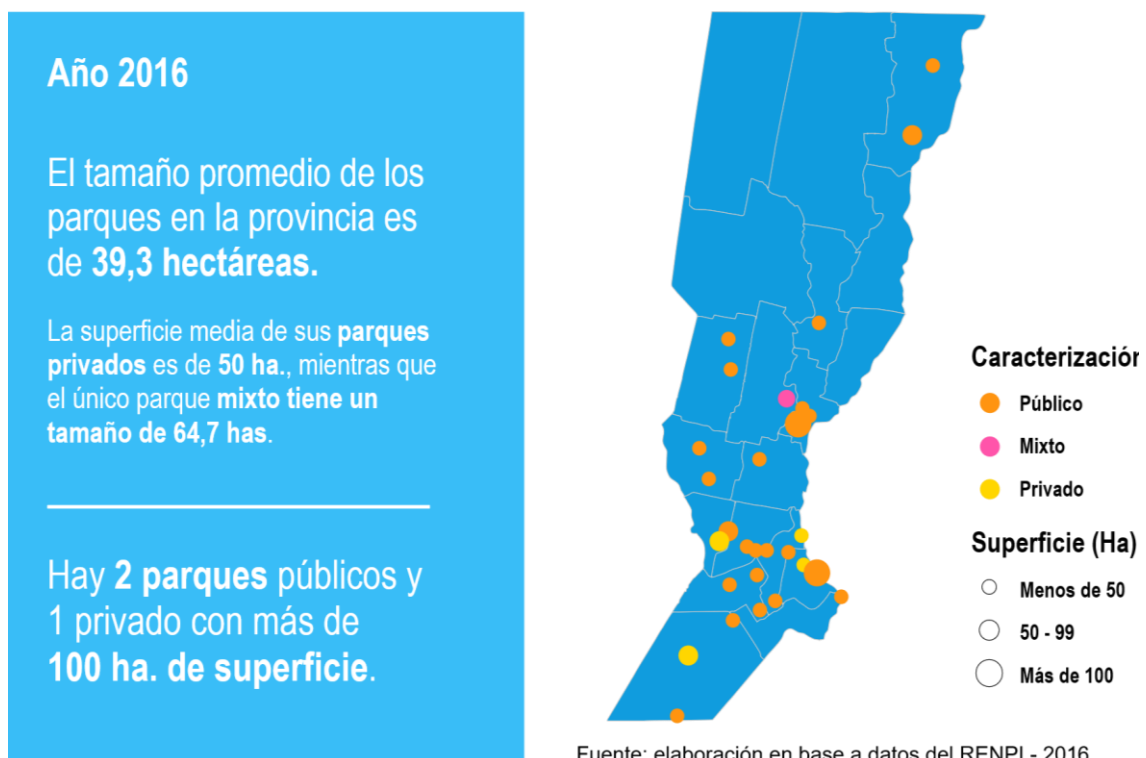
Ocho parques tienen más de 50 empresas, entre ellos, el de Sauce Viejo, con 70 empresas. El que más tiene es el de General Alvear con 80. De los 8 parques, 5 están en el sur, 2 en el centro (Sauce Viejo y Rafaela) y uno en el norte (Avellaneda).

Todos los parques y áreas industriales de la provincia ocupan 1.929 ha. El 68% está en el sur, 19% en el centro y 12% en el norte; siendo la región centro la que mayor porcentaje de ocupación tiene con el 83%, lo que significa que ya no hay más lotes disponibles.

Hay 13 parques y áreas industriales que tienen más de 50 ha. de superficie, siendo el de Sauce Viejo el segundo (174 ha.), detrás de General Alvear (175 ha.). Ambos descenderán un lugar cuando esté plenamente operativo el Ciudad Industria Funes de 260 ha. El promedio de cada parque de la provincia es de 39 ha.

Imagen 5

### **Parques industriales según caracterización y superficie**



Fuente: Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI) - Ministerio de Desarrollo Productivo.

#### 4.4.4. Parque industrial de Rafaela PIR

La historia del parque de Rafaela (PIR) se inicia en el año 1972, cuando se constituyó la Unidad Académica de la Universidad Tecnológica Nacional en Rafaela, promovida por la Comisión pro Desarrollo, integrada por el Centro Comercial e Industrial del Departamento de Castellano, entre otras comisiones de la ciudad.

Entre las acciones más importantes llevadas a cabo por tal comisión, podemos identificar la concreción del parque industrial

Imagen 6

#### ***Parque Industrial de Rafaela***



*Fuente: Prensa Municipalidad de Rafaela*

Hacia fines de 1973, el gobierno provincial expropió y escrituró un terreno de 32 ha. y un año más tarde se tomó posesión del mismo. Sin embargo, recién en enero de 1983, 14 empresas compraron los primeros terrenos del parque, registrando los primeros asentamientos en julio de 1986. En agosto de 1985 obtuvo el reconocimiento de parque nacional, llevando el nombre del Ing. Víctor Santiago Monti. La administración actualmente es llevada adelante por el consorcio de propietarios del PIR, y la administración legal sobre el uso, venta, comodatos, alquileres, préstamos, entre otros, de las parcelas, lo desarrolla la Secretaría de Industrias de la provincia de Santa Fe.

El parque industrial está ubicado en el departamento Castellanos sobre la Ruta nacional 34, más precisamente sobre la avenida O. Zóbboli. Se encuentra a 3 km. de la ciudad de Rafaela, a 100 km. del aeropuerto de Sauce Viejo y a 100 km. del ferrocarril Gral. Belgrano. Consta de 32 ha. que están divididas en 104 parcelas, razón por la cual pueden establecerse pequeñas y medianas empresas. Actualmente, se encuentran radicadas unas 32 empresas.

#### **4.4.5. PAER**

Este importante sector de la ciudad emerge como una respuesta al desarrollo de un plan de ordenamiento territorial que define áreas y usos de suelo específicos, pero también como un polo de atracción de inversiones empresariales.

En junio de 1987, se consideró la totalidad de la concesión N° 197 (propiedad del ex Frigorífico Rafaela) como previsión futura para la ampliación del parque industrial "ya sea por adquisición, expropiación o a recibir en donación, con los usos determinados por la reglamentación en vigencia y con los que se emitan al efecto" (Ordenanza N° 2.209).

El 15 de diciembre de 1994, el Concejo Municipal de Rafaela aprobó una partida destinada a la compra de terrenos para la ampliación del PIR. Dicho pedido se fundamentó en la necesidad de ordenar el crecimiento industrial de la ciudad de Rafaela que se desarrollaba en gran magnitud en los últimos años (Ordenanza N° 2.769).

A la vez, daba respuesta al desarrollo de un plan de ordenamiento territorial que definía áreas y usos de suelo específicos, pero también como un polo de atracción de inversiones empresariales.

En 1996, el municipio contrató a profesionales para el desarrollo del proyecto de un nuevo parque industrial de la ciudad. La Sanción de la Ordenanza municipal N° 3.039, en el año 1997, creó el Parque de Actividades Económicas de Rafaela, situado en el Área de Actividades Económicas. En ese mismo año, el municipio adquirió 44 ha. de terreno, siendo linderero en su extremo del Parque Industrial de Rafaela.

## Imagen 7

### ***Parque de Actividades Económicas de Rafaela***



*Fuente: Prensa Municipalidad de Rafaela*

En el año 2001 se comercializaron los primeros terrenos, llegando en la actualidad a más de 70 empresas que han adquirido sus lotes y que posteriormente se han radicado en el parque.

El Estudio de Impacto Ambiental aprobado oportunamente por el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la provincia de Santa Fe, se desarrolló en el año 2008. Este estudio, en conjunto con otros requerimientos provinciales, permitió lograr el reconocimiento como Área Industrial Oficial de Desarrollo de Rafaela, mediante Resolución N° 078 del Ministerio de Producción de la provincia de Santa Fe, de fecha 25 de marzo de 2009. Esto permitió obtener una serie de beneficios para las empresas radicadas en este sector.

En el año 2007, bajo la denominación “Asociación Civil Parque de Actividades Económicas de Rafaela”, quedó constituida una Asociación Civil, que se rige por un estatuto y, todo lo en él no previsto, por las disposiciones del Artículo 46 concordantes del Código Civil, y demás leyes y reglamentos dictados por la autoridad competente.

En el año 2010 surgió el Programa Nacional Parques Industriales del Bicentenario,

posteriormente Programa Nacional de Desarrollo de Parques Industriales, que le permitió al municipio gestionar y acceder a una importante cantidad de aportes para el sector, lo que repercutió en claros aumentos de productividad para las empresas radicadas en el predio. Cabe aclarar que un requisito básico para el ingreso al Programa es la inscripción en el Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI), al cual se accede si ya se ha obtenido el reconocimiento como Área Industrial Oficial por parte del gobierno provincial.

Existe una importante variedad de rubros que forman parte de la estructura del Parque de Actividades Económicas de Rafaela (PAER), entre los que podemos mencionar: metalmecánico, maderero, alimenticio, electrónica, laboratorios para productos veterinarios, entre otros, lo que obligó a establecer una sectorización dentro del predio (una zona de grado 1, otra de grado 2, grado 3 y grado 4).

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de esta reglamentación, con el tiempo, se incorporó el Art. N° 6 en la Ordenanza municipal N° 3.705, que establece los pasos a seguir cuando los particulares adquirentes de lotes en el Parque de Actividades Económicas desistan de ejecutar o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de los mismos a su favor.

No se puede dejar de mencionar en este punto, que dentro de este sector se encuentra el Instituto Tecnológico de Rafaela, con más de 350 personas (alumnos, docentes y personal no docente), que concurren a esta institución educativa. El mismo es clave para la formación de mano de obra calificada para las empresas del sector.

#### **4.4.6. ¿Por qué un Parque de Actividades Económicas y no un Parque Industrial?**

El Parque Industrial, como su nombre lo dice, obedecía a la concentración de industrias bajo una modalidad de operación tradicional -de integración puertas adentro- de gran cantidad de actividades adicionales o de servicios a la propia producción, que se internalizaban en la propia empresa. Esto fue válido en las décadas del sesenta y setenta, pero ya a partir de los ochenta se comenzó a perfilar en el mundo y en Argentina, también, una nueva modalidad de gestión y de producción. La mayor flexibilidad necesaria en producción y el incremento de los costos del capital, llevaron a una mayor descentralización de las áreas, apareciendo de manera sustantiva en el mercado la oferta de servicios empresarios y una partición de los propios procesos

productivos, que estandarizados, otorgaron una mayor eficiencia al especializarse en determinado tipo de proceso o de actividad. En sí mismo, no configuraba una producción que llegara al mercado de consumo final, pero sí formaba parte importante de la producción, que antes se hacía dentro de las paredes de la empresa industrial.

Es por eso que se consideró conveniente pensar en un Parque de Actividad Económica, que involucre también a empresas comerciales de distribución mayorista, de transporte, y de servicios a la industria, de manera tal que se conforme un verdadero polo de gestión económica o un verdadero centro de concentración económica.

Posteriormente, con la modificación de la Ley N° 11.525, a través de la Ley N° 11.778 en el año 2000, se permiten actividades que hasta ese momento no eran aceptadas en los parques industriales.

#### **4.4.7. Surgimiento del P.I.F (Parque Industrial Fasoli)**

Imagen 8

##### ***Localización Parque Industrial Fasoli***



Fuente: Google maps <https://www.google.com/maps/@-31.2259894>

La articulación productiva es un camino para construir ventajas competitivas con esquemas de cooperación en los cuales maduran los protagonistas de los sectores privado y público, y se concientizan de su papel protagónico en los roles que deben

jugar, camino al desarrollo de las empresas y los países, en los ámbitos territorial y local, con proyecciones hacia el exterior.

Aún con el convencimiento latinoamericano de la validez de estos planteamientos, en las dos últimas décadas se han hecho esfuerzos en esta dirección, pero no se han logrado generalizar políticas de este tipo (Ferraro, 2010). No obstante, entender los conceptos e identificar que los beneficios de la articulación productiva allanan caminos para salvar las limitaciones del pensamiento individualista. Así también, la no generalización de estas políticas limita conseguir ventajas competitivas fundamentadas en la cooperación e integración de acciones, menguando o eliminando las posibilidades de desarrollo empresarial y nacional que eleven el nivel de bienestar de la población latinoamericana.

Con una historia de más de cincuenta años de la primera experiencia del desarrollo de un parque industrial -en esa oportunidad impulsado por el gobierno provincial, y posteriormente con el desarrollo por parte del municipio- con la ocupación plena de ambos predios, la ciudad se encaminó hacia el desarrollo de un tercer parque industrial. Debido a una demanda creciente de terrenos para uso industrial (como ya se ha referido en el apartado donde se presenta el desarrollo productivo de Rafaela, específicamente en lo que respecta a la demanda de infraestructura), y ante la falta de respuestas que puede brindar el estado local para el desarrollo propio de un parque industrial, por no contar con terrenos propios y teniendo en cuenta los valores que han adquirido los terrenos para la potencial ampliación del Área de Actividades Económicas, resulta extremadamente dificultoso para un municipio adquirir terrenos y dotarlos de infraestructura para posteriormente comercializarlos para uso industrial, como fue la experiencia del Parque de Actividades Económicas de Rafaela.

Actualmente, es visible cómo empresas con oportunidades de crecimiento ven limitada la posibilidad de contar con un terreno en los parques actuales y buscan alternativas en localidades vecinas. Lamentablemente, se pueden mencionar varios casos de empresas con una larga historia en la ciudad (algunas cercanas al centenario de su fundación), que ante la falta de predios oficiales para poder instalarse, y los excesivos costos de terrenos ofrecidos por desarrolladores inmobiliarios, han elegido esta alternativa.

Por otro lado, el municipio, al intentar hacer frente a esta demanda en forma individual, rápidamente ve la imposibilidad de concretarlo debido a la inversión requerida para adquirir tierras y dotar de la infraestructura necesaria para que las empresas puedan desarrollar sus actividades normalmente.

Por tal motivo, ante esta dificultad por parte del municipio, se convocó a los titulares de los terrenos aptos para desarrollar un loteo industrial y se los invitó a participar de un desarrollo conjunto, quienes vieron con agrado esta iniciativa.

Una vez que el titular del terreno dio su conformidad para llevar adelante un proyecto de estas características, el municipio se puso en contacto con las áreas técnicas del gobierno provincial para dar inicio a las acciones destinadas a lograr la factibilidad para el desarrollo de un nuevo parque industrial. Finalmente, el loteo propuesto fue factible para desarrollar un Área Industrial.

Este esquema, en el que el desarrollo y la comercialización del parque serán concretados por un privado, debido a la incapacidad económica del estado local, es un modelo nuevo en la ciudad. Si bien este parque no será gestionado económicamente por el estado, mediante acuerdos con el titular del terreno se logró concretar un proyecto donde el municipio pueda intervenir desde su experiencia en el manejo de áreas, diseñando un esquema que dé respuestas a las demandas de terrenos de pequeñas y medianas empresas.

## 5. ESTUDIOS

### 5.1. Estudio Cuantitativo

Con el objetivo de identificar la variación de los montos de facturación y mano de obra total de las empresas radicadas en el PAER y las no radicadas, se procedió a formar los dos grupos de análisis.

En primer lugar, se tomaron las empresas radicadas en el PAER, que fueron censadas en los censos industriales de las ediciones 2006, 2012 y 2018 y que tenían 10 (diez) o más años de antigüedad. Aplicando estos requisitos, se logró conformar el grupo de E.P. (empresas PAER), que quedó conformado en 11 organizaciones. De este grupo, se ubicó aquella que mayor dotación de personal tenía en el Censo Industrial 2006 y, sobre la base general de empresas de la ciudad, se eliminaron aquellas que superaban esta cantidad de empleados, como así también toda aquella que se haya radicado en el PAER. Este grupo E.N.P., quedó conformado por 90 empresas.

De esta manera, quedaron conformados dos grupos de empresas con características similares para poder llevar adelante las comparaciones sobre la performance de cada grupo, en materia de evolución de empleo y facturación desde el año 2006 al 2018.

Tabla 1

#### **Empresas PAER**

	PERSONAL OCUPADO			FACTURACION		
	CENSOS			CENSOS		
	2006	2012	2018	2006	2012	2018
EP1	6	4	8	\$1.067.116,68	\$3.684.818,00	\$26.062.587,00
EP2	14	16	15	\$2.190.803,91	\$11.492.533,74	\$22.343.240,00
EP3	39	48	55	\$4.644.774,44	\$61.753.571,90	\$476.016.818,00
EP4	15	16	18	\$2.482.583,39	\$5.111.039,00	\$17.253.810,00
EP5	1	3	4	\$41.000,00	\$260.000,00	\$6.826.755,00
EP6	14	24	24	\$4.429.749,55	\$29.020.845,62	\$88.585.506,00
EP7	23	17	22	\$6.213.618,60	\$15.100.000,00	\$47.109.059,00
EP8	8	7	7	\$2.443.274,00	\$6.276.653,00	\$23.020.700,00
EP9	3	6	9	\$45.144,50	\$1.120.000,00	\$2.120.000,00
EP10	3	6	4	\$958.730,78	\$3.568.033,09	\$10.376.352,00
EP11	4	4	4	\$660.362,79	\$2.725.000,00	\$8.300.000,00
Total	130	151	170	\$25.177.158,65	\$140.112.494,35	\$728.014.827,00

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2

**Empresas no PAER**

	PERSONAL OCUPADO			FACTURACION		
	CENSOS			CENSOS		
	2006	2012	2018	2006	2012	2018
ENP1	4	3	1	\$445.717,63	\$2.033.948,48	\$2.130.000,00
ENP2	3	2	4	\$90.000,00	\$1.285.000,00	\$1.946.339,00
ENP3	3	5	3	\$0,00	\$293.602,40	\$523.134,00
ENP4	2	1	2	\$94.374,00	\$301.153,70	\$660.250,00
ENP5	4	4	3	\$192.761,63	\$3.551.186,64	\$20.270.889,00
ENP6	1	1	1	\$42.035,00	\$213.244,00	\$663.086,00
ENP7	2	1	1	\$103.618,10	\$413.000,00	\$972.501,00
ENP8	1	3	1	\$36.807,00	\$505.000,00	\$2.326.100,00
ENP9	4	2	7	\$192.319,48	\$1.820.341,62	\$8.696.997,00
ENP10	5	4	5	\$433.716,00	\$1.567.885,07	\$6.238.711,00
ENP11	3	5	4	\$640.000,00	\$3.851.087,00	\$29.373.800,00
ENP12	7	4	7	\$1.448.605,81	\$4.531.992,21	\$1.996.270,00
ENP13	19	8	14	\$3.830.366,00	\$20.156.332,43	\$681.827.443,00
ENP14	2	1	1	\$157.077,90	\$536.946,00	\$2.900.000,00
ENP15	4	1	1	\$175.000,00	\$529.263,90	\$824.854,00
ENP16	1	1	1	\$0,00	\$212.494,00	\$711.832,00
ENP17	2	1	1	\$305.346,68	\$1.269.871,24	\$2.244.787,00
ENP18	2	3	1	\$28.472,00	\$1.580.000,00	\$4.171.584,00
ENP19	2	5	6	\$548.952,84	\$3.008.892,07	\$7.279.723,00
ENP20	3	4	1	\$281.811,30	\$812.769,41	\$20.468.899,00
ENP21	10	8	8	\$1.930.000,00	\$7.411.043,00	\$6.692.806,00
ENP22	1	1	1	\$93.720,34	\$327.844,22	\$77.970.000,00
ENP23	11	7	6	\$824.513,00	\$3.198.524,14	\$3.762.497,00
ENP24	27	15	20	\$3.882.081,00	\$14.806.520,00	\$14.820.092,00
ENP25	8	9	6	\$20.000.851,00	\$56.596.986,00	\$180.769.414,00
ENP26	7	5	6	\$1.413.932,27	\$2.335.724,66	\$75.462.396,00
ENP27	4	4	3	\$478.681,00	\$2.510.946,00	\$5.396.000,00
ENP28	7	11	9	\$3.687.204,12	\$26.052.600,00	\$41.628.956,00
ENP29	10	13	16	\$2.484.679,77	\$12.808.822,35	\$27.926.475,00
ENP30	2	9	8	\$134.273,00	\$1.550.724,63	\$6.228.066,00
ENP31	16	9	8	\$3.175.984,80	\$9.397.338,00	\$11.084.068,00
ENP32	3	3	3	\$196.512,00	\$868.984,00	\$2.744.203,00
ENP33	1	1	2	\$243.132,44	\$788.143,70	\$2.979.052,00
ENP34	1	3	3	\$26.279,65	\$2.877.752,73	\$4.840.883,00
ENP35	8	9	10	\$1.358.585,57	\$4.634.015,84	\$9.433.512,00
ENP36	1	1	1	\$119.410,00	\$362.557,00	\$454.880,00
ENP37	5	6	4	\$302.961,35	\$5.280.239,52	\$14.630.872,00
ENP38	2	2	1	\$151.204,00	\$507.256,06	\$617.108,00
ENP39	6	5	1	\$410.000,00	\$1.340.000,00	\$9.429.284,00
ENP40	14	15	10	\$2.104.860,02	\$20.997.822,15	\$3.840.749,00
ENP41	6	7	18	\$570.357,35	\$3.399.552,45	\$67.760.827,00
ENP42	4	4	9	\$613.542,95	\$2.553.261,97	\$4.392.520,00
ENP43	1	1	2	\$160.600,00	\$854.646,69	\$5.166.038,00
ENP44	23	19	19	\$1.266.152,00	\$30.183.387,29	\$2.280.200,00
ENP45	14	13	15	\$466.103,01	\$8.801.987,00	\$55.217.100,00

	PERSONAL OCUPADO			FACTURACION		
	CENSOS			CENSOS		
	2006	2012	2018	2006	2012	2018
ENP46	10	10	9	\$1.931.586,75	\$10.345.189,00	\$21.163.401,00
ENP47	2	2	6	\$147.363,00	\$1.054.057,47	\$18.279.676,00
ENP48	2	1	2	\$119.000,00	\$197.400,00	\$7.869.871,00
ENP49	9	10	8	\$1.534.565,00	\$7.666.066,00	\$1.108.800,00
ENP50	5	7	8	\$552.041,28	\$2.163.338,28	\$13.883.425,00
ENP51	14	12	12	\$3.143.647,57	\$17.324.283,66	\$12.118.050,00
ENP52	2	6	15	\$165.467,00	\$2.029.040,89	\$31.449.084,00
ENP53	8	8	6	\$541.087,85	\$3.651.000,00	\$8.509.755,00
ENP54	3	4	9	\$247.006,78	\$2.990.000,00	\$19.615.246,00
ENP55	5	7	6	\$926.207,00	\$8.920.000,00	\$4.853.894,00
ENP56	2	2	3	\$672.495,31	\$3.092.727,00	\$68.225.046,00
ENP57	2	2	5	\$209.935,00	\$231.000,00	\$12.120.000,00
ENP58	7	10	10	\$679.419,00	\$6.583.300,61	\$4.600.000,00
ENP59	2	2	4	\$97.715,00	\$298.858,00	\$16.048.473,00
ENP60	28	24	23	\$3.795.501,00	\$33.262.764,45	\$20.490.053,00
ENP61	13	14	16	\$5.507.791,17	\$18.167.514,00	\$101.241.531,00
ENP62	8	9	10	\$4.522.001,10	\$15.006.423,85	\$37.256.094,00
ENP63	3	7	13	\$329.377,00	\$1.996.045,80	\$57.984.204,00
ENP64	6	7	8	\$13.764.726,69	\$82.325.296,00	\$6.462.957,00
ENP65	5	5	7	\$611.830,00	\$2.399.185,42	\$112.990.851,00
ENP66	2	3	1	\$344.378,89	\$1.429.565,20	\$2.000.000,00
ENP67	3	4	3	\$563.524,62	\$3.023.729,91	\$3.325.478,00
ENP68	20	2	3	\$5.239.270,00	\$8.421.916,44	\$4.240.609,45
ENP69	2	1	3	\$95.639,00	\$143.122,00	\$4.900.000,00
ENP70	17	20	20	\$1.592.954,00	\$11.109.410,00	\$74.922,00
ENP71	10	8	14	\$1.734.928,38	\$8.019.326,72	\$2.109.677,00
ENP72	1	1	6	\$133.608,00	\$497.269,02	\$16.259.057,00
ENP73	12	5	4	\$3.212.603,48	\$15.284.680,31	\$1.332.193,00
ENP74	2	1	4	\$466.630,54	\$699.000,00	\$9.004.633,00
ENP75	3	3	1	\$706.563,00	\$5.195.800,00	\$1.409.731,00
ENP76	10	11	12	\$6.150.223,31	\$21.626.563,88	\$5.523.552,00
ENP77	7	7	12	\$395.000,00	\$793.000,00	\$30.939.301,00
ENP78	8	8	6	\$5.173.000,00	\$13.151.332,89	\$2.747.958,00
ENP79	2	4	8	\$1.708.964,90	\$5.726.227,00	\$87.620.143,00
ENP80	3	3	5	\$26.185,56	\$343.182,80	\$8.380.772,80
ENP81	1	2	1	\$416.000,84	\$2.054.930,19	\$627.439,00
ENP82	8	16	16	\$1.000.407,00	\$4.091.204,42	\$2.273.379,00
ENP83	7	1	2	\$1.974.031,75	\$169.352,00	\$1.196.290,00
ENP84	5	6	3	\$1.374.072,00	\$5.143.581,00	\$10.675.309,00
ENP85	2	3	2	\$99.376,00	\$824.395,98	\$1.419.955,00
ENP86	2	2	2	\$131.511,60	\$142.630,90	\$791.780,00
ENP87	1	1	1	\$30.323,05	\$380.113,16	\$4.263.259,10
ENP88	5	4	6	\$476.314,80	\$885.000,00	\$8.924.045,00
ENP89	6	4	5	\$492.664,00	\$1.361.771,00	\$1.891.527,00
ENP90	5	9	9	\$1.016.058,86	\$4.287.372,81	\$6.391.273,00
Total	2552	2529	2601	\$129.197.605,09	\$603.430.669,63	\$2.226.349.909,35

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3

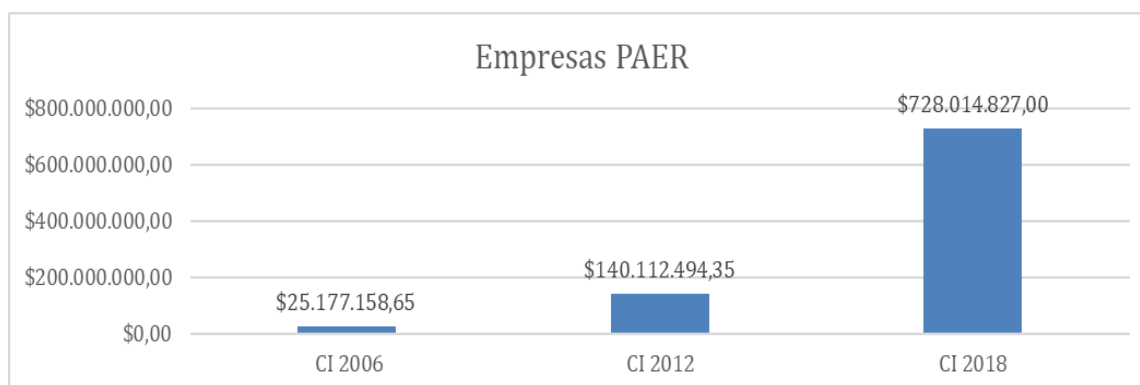
**Síntesis Facturación Empresas PAER**

EMPRESAS PAER			
CENSOS	CI 2006	CI 2012	CI 2018
FACTURACION	\$25.177.158,65	\$140.112.494,35	\$728.014.827,00
% de VARIACION INTERCENSAL		De 2006 a 2012: 556 %	De 2012 a 2018: 520 %

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 6

**Facturación Empresas PAER**



Fuente: Elaboración propia

Tabla 4

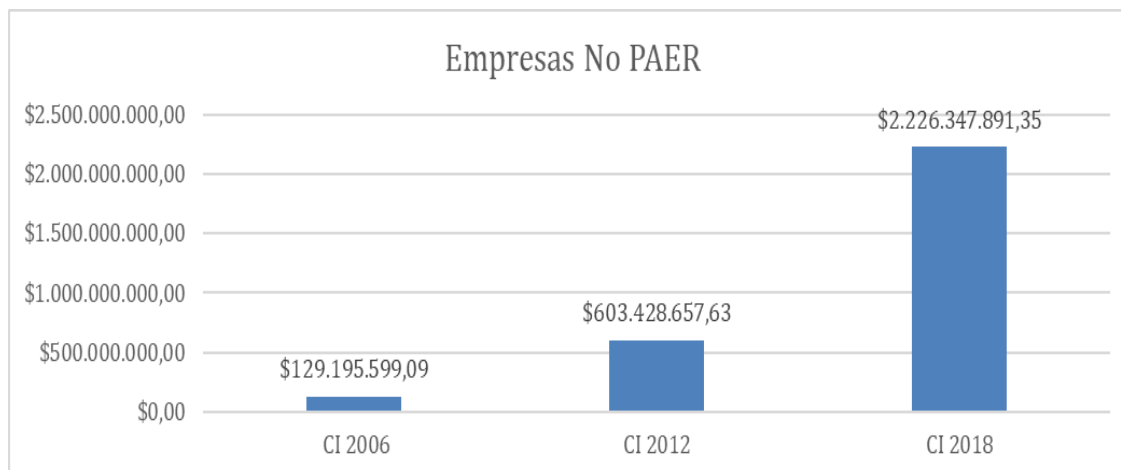
**Síntesis facturación Empresas NO PAER**

EMPRESAS NO PAER			
CENSOS	CI 2006	CI 2012	CI 2018
FACTURACION	\$129.195.599,09	\$603.428.657,63	\$2.226.347.891,35
% de VARIACION INTERCENSAL		De 2006 a 2012: 467%	De 2012 a 2018: 369%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 7

**Evolución facturación**



Fuente: Elaboración propia

Luego de haber conformado los grupos E.P. y E.N.P., se efectuó la sumatoria de la facturación de cada grupo en los períodos 2006, 2012 y 2018.

Al efectuar la comparación de cada uno de estos períodos, se observa que las E.P. del Censo Industrial del 2006 al 2012 crecieron un 556%, mientras que las E.N.P. lo hicieron en un 467%, lo que da como resultado una diferencia de 89 % a favor de las E.P.

Continuando con esta metodología, pero comparando el período 2018 con respecto al 2012, se observa que la variación de las E.P. es de 520%, frente a un 369% correspondiente a las E.N.P, lo que diferencia a favor de E.P., un 151%.

Por lo tanto, al tomar la evolución de la facturación de ambos grupos, desde el 2006 al 2018, existe un 240% de diferencia a favor de las E.P.

Tabla 5

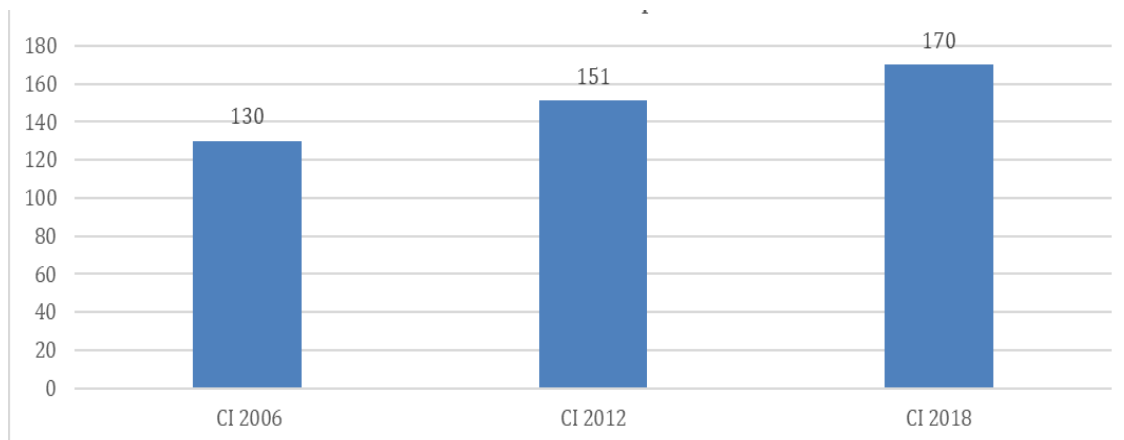
**Evolución del Empleo**

EMPRESAS PAER			
CENSOS	CI 2006	CI 2012	CI 2018
PERSONAL	130	151	170
% de VARIACION INTERCENSAL		De 2006 a 2012: 16 %	De 2012 a 2018: 12,5 %

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 8

**Evolución personal Empresas PAER**



Fuente: Elaboración propia

Tabla 6

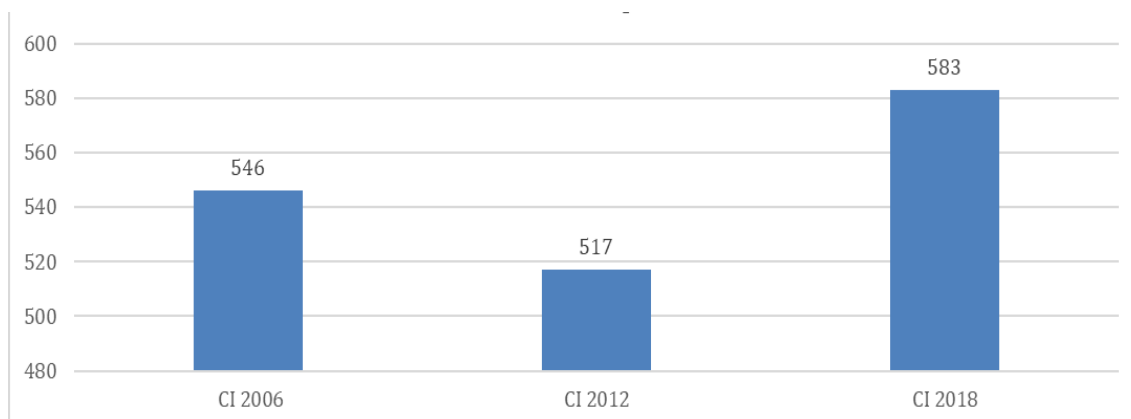
**Síntesis**

EMPRESAS NO PAER			
CENSOS	CI 2006	CI 2012	CI 2018
PERSONAL	546	517	583
% de VARIACION INTERCENSAL		De 2006 a 2012: -5,4%	De 2012 a 2018: 12,70 %

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 9

**Evolución Personal Empresas NO PAER**



Fuente: Elaboración propia

Utilizando la misma metodología de análisis que se aplicó para determinar la performance de la facturación de cada grupo, se presenta a continuación, lo referido a la dotación de mano de obra.

Al respecto, las E.P. en el período del Censo Industrial 2006 al Censo Industrial 2012, han tenido una variación del 16% en la cantidad de personal, mientras que en las E.N.P. es de -5,4 %, lo que arroja una diferencia de 21,4% a favor de las E.P. en incorporación de mano de obra.

Al aplicar este análisis en el intervalo de tiempo que va desde el Censo Industrial 2012 al Censo Industrial 2018, se observa que la variación de mano de obra de las E.P. fue de 12,5%, frente a un 12,7% de las E.N.P., arrojando una diferencia a favor de las E.N.P. de 0,2% en la dotación de personal.

Por último, al medir la evolución de MO desde el Censo Industrial 2006 al Censo Industrial 2018, las E.P. tuvieron una variación del 28,5 %, frente a un 7,3% de las E.N.P., lo que da una diferencia entre ambos grupos del 21,3 % de incorporación de personal a favor de las E.P.

Por lo tanto, la performance de evolución de MO es claramente mejor en las E.P. frente a las E.N.P.

Tabla 7

**Facturación per cápita Empresas PAER y Empresas NO PAER**

EMPRESAS PAER			
CENSOS	CI 2006	CI 2012	CI 2018
EMPLEO	130	151	170
FACTURACION	25.177.158,64	140.112.494,35	728.014.827,00
FACT./ EMPLEO (\$PC)	193.670,45	927.897,31	4.282.440,15

EMPRESAS NO PAER			
CENSOS	CI 2006	CI 2012	CI 2018
EMPLEO	546	517	583
FACTURACION	129.195.599,09	603.428.657,63	2.226.347.891,35
FACT./ EMPLEO (\$PC)	236.621,97	1.167.173,41	3.818.778,54

DIFERENCIA (\$PC)	-42.951,52	-239.276,10	463.661,61
-------------------	------------	-------------	------------

\* (\$PC): Facturación per cápita / Fuente: Elaboración propia

Por último, para completar el análisis de la performance de ambos grupos de empresas, se midió la facturación de cada una en función de la cantidad de empleados, lo que representaría un índice de facturación per cápita, utilizando los valores de los Censos Industriales 2006, 2012 y 2018.

Cuando se cruzan estos datos, y se determina una facturación per cápita en ambos grupos, se observa que el año 2006 fue favorable a las E.N.P.; en el año 2012 siguió siendo positivo, pero en el 2018, tuvieron una mejora las E.P.

Esto indicaría que las empresas, en un primer momento, al levantar la restricción del espacio físico, pudieron incorporar rápidamente máquinas, equipo y personal. Todo esto requirió un proceso de aprendizaje y mejora de la eficiencia de procesos, sin olvidar el acompañamiento del entorno, la atmósfera productiva, entre otras cuestiones, que en el Censo Industrial 2006 recién se estaba gestando. Esto se debe a la radicación paulatina de empresas, como así también a la dotación de obras de infraestructura del PAER, lo que repercute claramente en la mejora de la productividad de las empresas, como se abordará en los capítulos siguientes.

## **5.2. Estudio cualitativo**

En el apartado anterior, se demostró la mejora en la performance de las empresas radicadas en el PAER. En esta sección se trabajó en la detección de los motivos que podrían haber impulsado esta mejora en las empresas radicadas en el PAER, es decir lo que ocurre puertas adentro de estos espacios. Por tal motivo, la selección de empresas (como se aclaró en la metodología), es únicamente del PAER, ya que el estudio que se desarrolló es del tipo descriptivo, valorizando las percepciones de los empresarios, sin comparar con empresas localizadas en otros sectores de la ciudad.

Se utilizando una guía de preguntas de respuestas abiertas, que indagaron sobre los siguientes temas.

A los fines de facilitar la lectura del análisis cualitativo, se agruparon los resultados en función del orden establecido en los objetivos particulares. Siendo el primer ítems referidos a los motivos que impulsaron el traslado, posteriormente las relaciones existentes y continuando con la enumeración y ponderación de aquellos factores que se perciben como los más destacados en el impulso de la mejora. Si bien no formaron parte de los objetivos, se adicionaron algunas reflexiones sobre el rol del Estado.

Con respecto a la existencia o no del llamado efecto parque, se expresa directamente

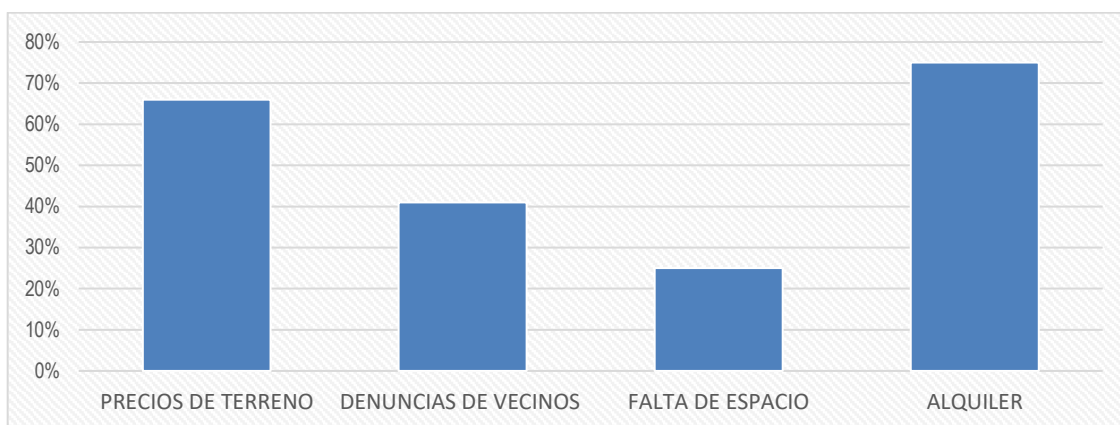
en la conclusión, ya que tal afirmación se formula tomando los resultados de los ítems que se desarrollan.

### 5.2.1. Motivos que impulsaron la instalación en el PAER

Con respecto a los motivos que impulsaron a las empresas a radicarse en el PAER, fundamentalmente se destaca la falta de un espacio físico. Un 75% alquilaba con dificultades para lograr ampliar su capacidad productiva. En algunos casos tenían equipos comprados sin poder instalarlos, una mala gestión de compras por falta de espacio de almacenamiento, imposibilidad de incorporar mano de obra, entre otras dificultades.

Gráfico 10

#### **Motivos de traslado al PAER**



Fuente: *Elaboración propia*

Por otro lado, el restante 25 %, si bien poseía un terreno propio, distaba mucho de acercarse a los estándares mínimos aceptables para poder desarrollar eficientemente sus actividades.

A la vez, un 41 % había sido notificado por denuncias de vecinos en el municipio local, ya sea por ruidos molestos, tráfico importante de camiones, olores, entre otros, llegando en algunos casos a intimarlos para su traslado al parque.

Esta posibilidad de traslado no se hubiese podido concretar, si el municipio local no establecía una política de precios lo suficientemente accesible como para reducir al máximo esa barrera de entrada y gestionar un ordenamiento urbano.

Si bien el 66% de empresas tenían la necesidad de trasladarse del lugar donde estaban, no se hubiese podido concretar el traslado al PAER (si el valor del terreno no hubiera sido lo suficientemente accesible y si no hubiese existido la financiación que se ofrecía desde el municipio local). En algunos casos, con la imposibilidad de acceder con los precios de mercado existentes en ese momento. El costo del alquiler les erosionaba la rentabilidad, que sumado a las escasas posibilidades de crecimiento que le ofrecía la capacidad edilicia, estaba seriamente amenazado. A continuación, se presentan algunos testimonios que ilustran esta situación.

### **Testimonios sobre los Motivos que impulsaron la instalación en el PAER**

#### **Testimonio I**

No teníamos más espacio allá en la ciudad y la opción de alquilar, sentía que me sacaba la rentabilidad que tenía y nunca ibas a poder crecer. El precio era accesible a mi bolsillo, pero ya estaba decidido a comprar. El día que me confirmaron que tenía el terreno, yo estaba en el banco sacando la plata para tratar de comprar el lote enfrente de mi casa.

Estaba en el banco; me llamaron. Cuando veo el número en el celular, le digo a la chica, discúlpame, atiendo y me dijeron que iban a ir a casa a ver la necesidad del terreno. Nosotros en casa no teníamos lugar, nosotros poníamos la mesa y fabricábamos, después guardábamos arriba. Termino de hablar y le digo a la chica del banco: no retiro, no hago nada”. La llamo a mi señora, y le digo: “arma como si estuviéramos fabricando”, para que vean que realmente estamos fabricando.

En ese momento nosotros a la mañana sacábamos el auto del garaje, armábamos el tablón, poníamos las herramientas y trabajábamos durante todo el día. Cuando llegaba la noche desarmábamos el tablón y guardábamos el auto. Ese día estaba sacando la plata para ir a comprar el lote del frente de mi casa, que no era una opción, pero era la última que me quedaba. Porque comíamos, dormíamos, etc., y había máquinas alrededor.

#### **Testimonio II**

Necesitaba salirme de un lugar donde estábamos, que no estábamos mal, es decir, no me faltaba espacio físico. Ejercíamos nuestra actividad ahí correctamente, pero necesitaba oxígeno, aire.

Estábamos metidos en el fondo, no en el fondo, estábamos metidos en la parte de atrás de un inmueble. Y la verdad es que literalmente me daba vergüenza recibir gente. Porque teníamos que hacerlos pasar a todos por un lugar que se notaba que era casi el patio de una casa, se notaba que le habíamos robado el patio a la casa de mi mamá...

Porque le sacamos el patio a la casa de mi mamá para que sea una entrada de la empresa, porque antes convivían todos juntos. De hecho, mi mamá se quedaba a tomar sol y pasaban los empleados por ahí a las 3 de la tarde que entraron a trabajar. No podían ni siquiera tomar sol, no podían tomar mate, nada... pero era donde pasaban los empleados. Y así como pasaban los empleados, pasaba el

proveedor, pasaba el cobrador, todo lo que tenía que ir, pasaba por ahí.

Venía a hablar que venía alguien de afuera a querer visitar la empresa y yo, si me decía que no podía venir, estaba más feliz que si me decía que venía a visitar. A punto tal que no teníamos baños, baños de la parte administrativa, teníamos para el personal. El baño siempre era el baño que estaba en el patio de la casa de mi mamá.

Como a ese baño iba mi papá y mi tío, toda la vida, nunca les dio ningún baño. Y cuando estábamos nosotros, como los que íbamos, éramos nosotros. Pero cuando venía alguien de afuera, viaja dos o tres horas desde Rosario, viene, y pide un baño... Yo tenía que decirle que tenía que pasar por el patio de la casa de mi papá.

A veces había un perro, un perro policía. Mi papá tenía que ir primero a encerrar al perro para que no se lo muerda. Otra vez, mi mamá, había tendido la ropa, tenía que pasar por donde estaba la ropa tendida, una vergüenza. Todas esas cosas que a veces uno las cuenta con cierto humor, pero eran tragicómicas del momento, porque era la realidad.

¿Cómo puedo recibir a una persona del exterior o a un potencial cliente de acá? Que además no venían a verme a mí. Normalmente venían a otras empresas más grandes en aquel momento. Entonces uno aprovechaba que estaban acá en la ciudad y decía, ah, voy a visitarme.

Bueno, yo hacía todo lo posible para ir a verlo a la empresa que estaban. ¿Cómo iba a vender de esta manera? Fue una cuestión de imagen, de aspecto, de poder salirnos un poco de ahí.

Generalmente, los procesos de urbanización han generado conflictos entre propiedad industrial y residencia urbana, lo que ha derivado en un elevado precio de la tierra en las localidades más grandes. Es por ello que se considera que el modelo de aislamiento industrial tiene ventajas y desventajas socioeconómicas, mientras que un modelo "Imbricado", más integrador, en determinadas zonas de la trama urbana puede llegar a ser más conveniente para una ciudad (Pellegrini et al., 2010).

Pese a la relativa libertad de localización de las actividades, la evidencia empírica indica que el proceso de localización no es aleatorio y que hay una tendencia a la concentración en unas cuantas localizaciones (Costa Campi, 1997). Además, la industria se localiza y desarrolla en los territorios que ofrecen ventajas a las firmas en actividades complementarias. La complementariedad entre las actividades que realizan las empresas locales determina la especialización del territorio (Callejón y Costa, 1995). Es por ello que a mediados de la década de 2000 comenzaron a promover activamente la creación de Parques y Áreas Industriales (PyAI), elaborando o apoyando estudios de factibilidad, financiando la compra o expropiación de terrenos y, a veces, tomando a su cargo la ejecución de obras de infraestructura cofinanciadas por el gobierno provincial y las empresas interesadas (Pellegrini, et al., 2011). Las nuevas formas de aglomeración

propician la integración y complementariedad de las distintas actividades, reduciendo costos de inversión e infraestructura para las empresas (Pellegrini, et al., 2011).

## **5.2.2 Relaciones entre las empresas**

### **5.2.2.1. Participación en entidades de representación gremial empresaria**

Respecto a la participación en cámaras de representación empresarial, se observa que el 81% de las empresas tenía algún tipo de experiencia en participación antes de instalarse en el PAER. Posteriormente a la radicación en el predio, la participación en cámaras empresariales llegó a un 100%. Esto se da fundamentalmente, cuando los empresarios por iniciativa propia crean APAER en el año 2007, con el objetivo de tener un ente de representación. Bajo la denominación “Asociación Civil parque de Actividades Económicas Rafaela”, queda constituida una Asociación Civil, con su correspondiente número de Personería Jurídica, regida por las disposiciones del Art. 46 concordantes del Código Civil, y demás leyes y reglamentos dictados por la autoridad competente (Estatuto APAER).

Al día de la fecha, las empresas perciben como principal beneficio de estar asociados a APAER, la representación del conjunto ante diferentes organismos, lo que les ha permitido consensuar una agenda de obras en el sector, obtener subsidios para el área, generar espacios de diálogo, confianza y conocimiento. Desde la perspectiva del crecimiento institucional, hoy la asociación es reconocida por el resto de las instituciones y logró tener un lugar en la comisión directiva del Centro Comercial e Industrial de Rafaela y la Región.

Mediante la elaboración y ejecución de un conjunto de actividades diversas, las instituciones deben construir los mecanismos necesarios para proveer estabilidad y desarrollo de la sociedad (Ayala, 2003). Por su parte, North (2006) explica que una institución es eficiente en la medida en que produce crecimiento y bienestar a la sociedad que atiende.

Esta asociación ha generado un elevado sentido de pertenencia en el territorio y es sumamente valorada por cada uno de los miembros que la componen, llegando a tener un 100% de asociados, sobre las empresas entrevistadas.

Al hablar de gestiones de la asociación, las más destacadas fueron aquellas que en sus inicios se dedicaba a la concreción de obras faltantes, tales como pavimentación, agua

corriente, servicios de conectividad, gasoductos, entre otras. Al existir una importante cantidad de calles y una densidad poblacional reducida, las obras se ejecutaban en varias etapas, con los aportes del estado provincial y/o nacional.

Es así como en conjunto con el municipio local, se diseñó una ordenanza de solidaridad. La misma es la Ordenanza Municipal N° 4.588 de la ciudad de Rafaela. Establece que las obras que se llevarían adelante, debían concretarse por etapas de acuerdo a los fondos gestionados y obtenidos en organismos públicos, nacionales, provinciales y/o aportes municipales, u otra institución de fomento de la actividad productiva. De existir un aporte de fondos por parte del municipio, el mismo no podría exceder el 33% del costo total de la obra.

Para determinar el cronograma de obras, la asociación efectuó un sorteo de las calles a pavimentar para establecer un cronograma, e independientemente de cuando le tocara la obra frente a su empresa, todos debían cubrir el costo de cada calle. Se presentan algunos testimonios que dan cuenta de la importancia de esta asociación.

### **Testimonios sobre representación gremial empresaria**

#### **Testimonio I**

La prioridad en sus inicios era la concreción de algunas obras que en definitiva en su momento hacían la diferencia, por ejemplo, en que todas las empresas tengan al menos un frente pavimentado. Sumado a otras obras y servicios que se dieron, hoy veo que las empresas están demandando potencia a la EPE o los otros servicios que mencionábamos. En ese tema del vínculo, que haya una entidad o que haya una comisión directiva que pueda gestionar, representar, que hable una empresa, pero en realidad hablan 70 empresas. Eso sigue siendo importante de alguna manera. Era otra agenda. Claramente faltaba mucha infraestructura. Hoy existe una agenda por ahí distinta. Hoy, fundamentalmente, la representación gremial y empresaria que es específica de los propietarios del parque y que ponen en la agenda temas de infraestructura o lo que sea. Es la definición representativa que caracteriza APAER, por así decirlo.

#### **Testimonio II**

De la única comisión gremial empresaria que participo es APAER. Realmente me llena, me da gusto, yo creo que se pueden hacer muchas cosas en una comisión que está piola para trabajar, hay muchas cosas para hacer dentro del espacio. Yo creo que el solo hecho de pertenecer ya es un beneficio y de poder tener charlas, intercambiar ideas, puntos de vista, opiniones o experiencias con otros colegas, ya es enriquecedor. Ya te suma. Así que no es que uno porque pertenezcas a APAER va a explotar comercialmente, pero siempre que vos pertenezcas a un lugar te va a dar beneficios en contracara de quedarte encerrado en tu empresa y que nadie te conozca.

### **Testimonio III**

Esas famosas reuniones abiertas, informales, que se daban en el aserradero Vicentini no se están dando. Es una lástima. Se pretendió en un momento darles una entidad, un entorno, un protocolo más importante a las reuniones del PAER y alejamos gente. Porque acá básicamente el predio está conformado por pequeñas empresas, integradas por el dueño y a lo mejor algún hijo o puede haber terceras generaciones. Pero no están habituados a la formalidad que puede dar el entorno del Centro Comercial.

Rafaela, como ya se ha expuesto en apartados anteriores, se caracteriza por tener una importante vida y desarrollo institucional que ha acompañado e impulsado el desempeño de su estructura económica. Esto se puede explicar en gran medida por el dinamismo y el rol protagónico que han asumido las instituciones, las organizaciones y los agentes que forman parte del entorno de las empresas.

En este proceso, la participación y el apoyo empresarial junto con el accionar del gobierno local y el involucramiento de las instituciones fueron creando una atmósfera industrial e institucional que constituye un hecho relevante en la zona y que contrasta favorablemente con lo sucedido en otras localidades de Argentina (Ascúa, 2007). La experiencia de desarrollo económico local de Rafaela se destaca por ser el resultado de un largo proceso histórico de desarrollo y fortalecimiento institucional (Costamagna y Garrappa, 2010).

Esta impronta de participación institucional que tiene el empresariado rafaelino se manifiesta en estas agrupaciones empresariales que derivan en instituciones de representación específicas con identidad, visibilidad y con voz en el resto de las instituciones y en la ciudadanía.

#### **5.2.2.2. Redes empresariales**

Las redes de relaciones en los agrupamientos empresariales son fundamentales para el desarrollo económico, la innovación, el aprendizaje, la generación de confianza mutua, entre otras cuestiones. Es un aspecto fundamental en el logro de la mejora de la performance empresarial.

Se puede decir que la generación de estas redes dentro de los parques crea un ecosistema donde proveedores y clientes están geográficamente cerca, lo que facilita las relaciones comerciales y mejora las cadenas de suministro. Pero también se dan relaciones humanas, de amistad, de representación, donde se va generando un fuerte sentido de pertenencia.

En la medición realizada, el 100% de empresas expresa que han aumentado sus relaciones al instalarse en el PAER. De esa cantidad, más de la mitad tienen vínculos con un 40% aproximadamente de empresas instaladas en el parque, que anteriormente no tenían.

Por otro lado, si bien la media indica que cada empresa tiene relación con aproximadamente otras 25, el conocimiento mutuo en el predio es de un 100%. Algunos testimonios sobre las empresas se presentan a continuación.

### **Testimonios sobre las relaciones entre empresas**

#### **Testimonio I**

La relación es muy variada. Tenemos relación de amistad, relación de vecindad, relaciones laborales, relación de practicidad a la hora de surtirse o necesitar, ya sea de algún trabajo, o algo del negocio, algún accesorio del negocio.

#### **Testimonio II**

Este es un barrio grande, digamos, ¿no? Y nos conocemos. Conozco al 100%, te diría que tengo relación con el 90% de las empresas del parque. He hecho algunas cosas con algunos, no muchas, porque estamos en actividades muy distintas, pero hemos hecho más de lo personal, en conocernos, de los vínculos, digamos. Tenemos que entender que el parque es una comunidad, donde se desarrollan relaciones personales y profesionales. Y que si es posible, nos demos una mano mutuamente. Si tengo que buscar un proveedor, primero lo voy a buscar dentro del PAER, si no lo tengo, recién ahí lo busco afuera.

### **5.2.2.3. Espacios de diálogo entre las empresas**

Los espacios de diálogo que se desarrollan en el parque de actividades económicas son muy variados. La mayoría de los entrevistados, aproximadamente un 90%, lo reconocen como el espacio más importante que permite el conocimiento y el desarrollo de vínculos personales. Dan como ejemplo las reuniones que se organizaron en los inicios del parque, en el galpón de las instalaciones del Aserradero Vicentini.

Posteriormente, con una mayor densidad poblacional y con la aparición del WhatsApp, el armado de un grupo bajo este formato permitió la participación del 100% de los propietarios. Este espacio es reconocido por la totalidad de los entrevistados como el más importante a la hora de relacionarse, por ser un canal de difusión, de acceso a la información y encuentro.

## **Testimonios sobre espacios de diálogo**

### **Testimonio I**

Las reuniones que se daban, con asado de por medio en un tablón gigante con bancos simples en el Aserradero, nos daban ese sentido de pertenencia, pero a su vez de informalidad, de algo más simple. Si hacíamos un asado debajo del eucalipto que está ahí en la aduana, traíamos más gente que en el entorno formal o glamoroso que puede tener el Centro comercial.

### **Testimonio II**

De hecho, a veces me desayuno que hay una empresa nueva porque la incorporan al grupo de WhatsApp y no tenía ni idea que existía. Y todo lo que pasa en el resto del parque te enterás por WhatsApp. Che, incorporamos a la empresa X que tiene tal cosa. Bueno, bienvenido. A veces me sorprende la cantidad de empresas nuevas que hay.

### **Testimonio III**

Compartimos el hobby de la moto con algunos, por ahí viajamos juntos y eso te va acrecentando el vínculo. Por ahí te recomiendan cuando entienden que tienen algún problema. Sí, por eso, el vínculo a veces no es únicamente comercial. Ese vínculo tal vez te lleva, tal vez, a tener un buen crecimiento comercial. Sí, porque viajás y compartís inquietudes, es fuera del trabajo, pero siempre alguna conversación, a uno lo llaman con algún problema de trabajo y sale alguna charla o algo. X me ayudó a resolver un montón el tema de las importaciones, porque él ya tuvo esos problemas y me comentó su experiencia, me contactó con gente que asesoró y gané mucho tiempo de aprendizaje, todo esto surgió en los viajes de motos.

Otro espacio de diálogo y de vínculo que encontraron las empresas para relacionarse fueron algunas actividades de carácter social y/o deportivas, como por ejemplo grupos que se armaron para hacer travesías en moto, o a través de la práctica de algún tipo de deporte.

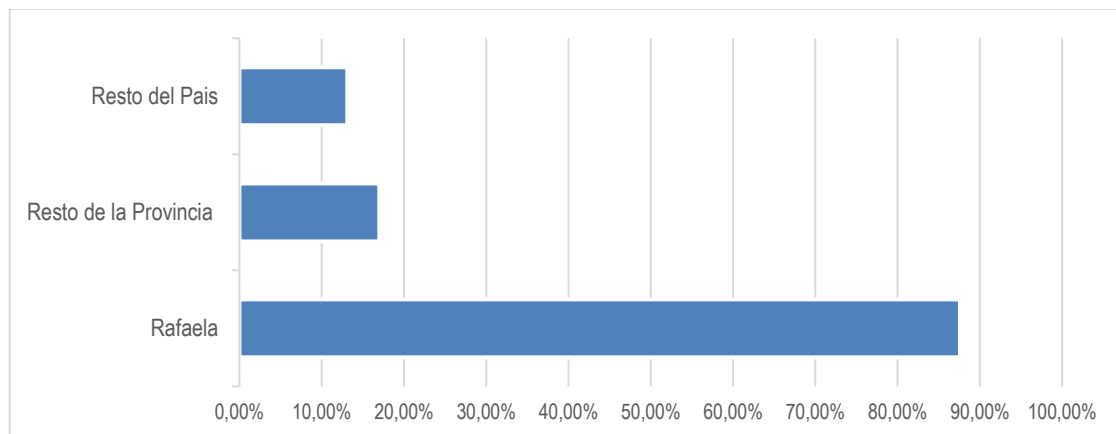
Por último, un espacio que las empresas más valoran a la hora de conocerse son las reuniones que se hacen para el desarrollo de las asambleas anuales de APAER.

Estas variadas formas de relacionarse han redundado en un alto nivel de conocimientos de cada uno de los miembros del parque, lo que ha repercutido en el desarrollo de vínculos cada vez más sólidos que generaron una verdadera vecindad y sentido de pertenencia en el sector.

#### 5.2.2.4. Relaciones que permiten el desarrollo de Proveedores

Gráfico 11

##### ***Tercerización de la Producción. Localización de las empresas que realizan los encargos***



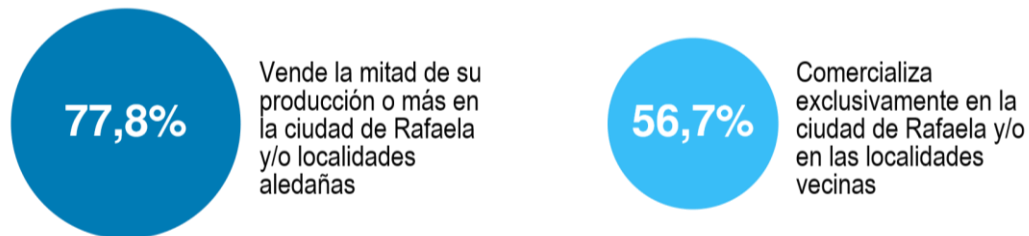
Fuente: *Elaboración propia*

El 87% de las empresas ha desarrollado proveedores dentro del parque. El 100% del desarrollo de proveedores se da fundamentalmente por una valoración de la cercanía y la confianza que se genera al instalarse, como así también del conocimiento mutuo que se da entre las empresas.

Estos elementos destacan cómo las redes de relaciones en el parque no solo impulsan la competitividad y la eficiencia, sino que también fomentan un entorno propicio para la innovación y el crecimiento económico sostenible. Es decir, facilitan la concreción de negocios, crecimiento, entre otros aspectos. Claramente, este grado de relación y conocimiento, promueve una reducción de costos de transacción, lo que lleva a que las empresas tercericen un volumen cada vez más considerable de sus actividades y puedan especializarse.

## Imagen 9

### **Síntesis porcentajes de comercialización**



Fuente: Censo Industrial de Rafaela año 2018

A continuación, se presentan algunos testimonios sobre el desarrollo de proveedores:

#### **Testimonios sobre el desarrollo de proveedores**

##### **Testimonio I**

Si estás en la ciudad no lo tenés, porque a lo sumo al lado tenés un vecino, que por lo general hasta le molesta. Claro, tenés alguna cuestión de ruidos y eso, acá no pasa eso. Es una comunidad, me parece, se siente. A la hora de relacionarte, no es lo mismo que estés solo en un lugar, que estén todos acá. Estamos a dos cuadras, te venís, tenés una matriz que ver, yo la cargo en el Zampi y te la llevo. El sentido de pertenencia, de predio, y la practicidad para los accesos, me parece que te da otra relación, te da otra practicidad.

##### **Testimonio II**

En la parte de servicio es complicado, porque vos decís, voy, es una cosa menor, pero tengo que ir hasta allá y no se lo puedo cobrar. Voy, me pierdo una hora... Cuando sos chico es complicado. En cambio, si estás acá, vamos enseguida, son dos cuadras a cualquier industria de acá. No te afecta. O sea, esa cuestión de cercanía te ayuda.

Para Ronald Coase (1937), hay dos tipos de costos inherentes al usar el mecanismo de precios. El primero está atribuido a la incertidumbre. Esto no es más que al organizar la producción lo habitual es encontrar cuáles son los precios relevantes. La segunda categoría es el costo de transacción, que se define como “los costos de negociación y celebración de un contrato separado para cada transacción de intercambio que tiene lugar en un mercado” (p.390).

La segunda categoría de costo de utilizar el mecanismo de precios como medio de coordinación, es el costo de transacción, que se define como "los costos de negociación y celebración de un contrato" separado para cada transacción de intercambio que tiene lugar en un mercado" (p.390).

A la vez, Oliver Williamson (1937) identifica una serie de factores humanos y ambientales, que unidos a otros elementos, explican las circunstancias bajo las cuales resultará costoso redactar, ejecutar y cumplir contratos, y determinarán la forma en la que se organizará la transacción.

También, existe un grupo de factores humanos a considerar, como la racionalidad limitada, el oportunismo o la falta de franqueza en las transacciones, y la incertidumbre, que requieren la adaptación de los contratos.

En función de esta teoría de los costos transaccionales, lo que se observa en el PAER, es que los tiempos de búsqueda de información son más reducidos. A la vez, existe un amplio desarrollo de conocimiento de los agentes (empresas radicadas en el predio).

En gran parte se observa que los factores inciden en la variación de los costos transaccionales. Los mismos se reducen, debido a la existencia de una fuerte vecindad y sentido de pertenencia, sumado al riesgo moral de actuar indebidamente, que los expondría negativamente ante el conjunto.

Estas características impulsan al conjunto, que ante la necesidad de efectuar una transacción, priorice a las empresas del predio para abastecerse. Como afirman Rosenthal y Strange, en Dueñas, et al. (2009): "La variedad y diversidad de industrias cercanas promueven la innovación y el crecimiento, en esta visión de competencia incentiva el crecimiento, al producir los spillovers de conocimiento entre industrias relacionadas" (p.23).

#### **5.2.2.5.- Relaciones que Permiten el Desarrollo de Productos en Conjunto**

Si bien el grado de conocimiento sobre las empresas instaladas y los productos o servicios ofrecidos es muy elevado, se evidencia que el desarrollo de productos en conjunto es escaso. Al respecto, solamente un 16% ha manifestado algún tipo de desarrollo en conjunto o algún tipo de integración comercial.

### **Testimonio sobre desarrollo de productos en conjunto**

Hay proyectos de participación, pero no de conjunto o asociatividad que no tiene que ver con sociedad. Vos hacés esta máquina y la reparás, pero no tenés todo lo que es mecanizado. Entonces, yo me integro en la reparación. Como eso, varios. Sí, sí. Pero no de hacer un producto en conjunto...

Como se expuso en el punto anterior, se da un elevado desarrollo de proveedores entre las empresas radicadas, en algunos casos, al sumar productos a la cartera comercial de otra empresa. Sin embargo, al ser empresas de rubros y actividades tan variadas, se hace dificultoso el desarrollo de productos en conjunto como en los distritos industriales, ya que una característica propia de estos conglomerados son los encadenamientos productivos con una elevada especialización.

Es importante analizar si existen en los Parques industriales eslabonamientos o integración en las actividades de las empresas y el aprovechamiento de los recursos locales (insumos, mano de obra y mercados del producto). Se trata de asimilar su funcionamiento al señalado para los distritos industriales, dado el grado de integración y eslabonamientos que podrían surgir con las actividades de las empresas, así como el aprovechamiento de los recursos locales. Las externalidades que se generan en este caso serían fundamentales para la instalación de pequeñas y medianas empresas. La especialización territorial también aparece como un determinante importante de la localización, que puede relacionarse con la facilidad para el surgimiento de una red de intercambios tácitos o explícitos de conocimientos entre las empresas localizadas en el territorio (Costa Campi, 1997).

### **5.3. Factores con mayor incidencia en la mejora de la performance**

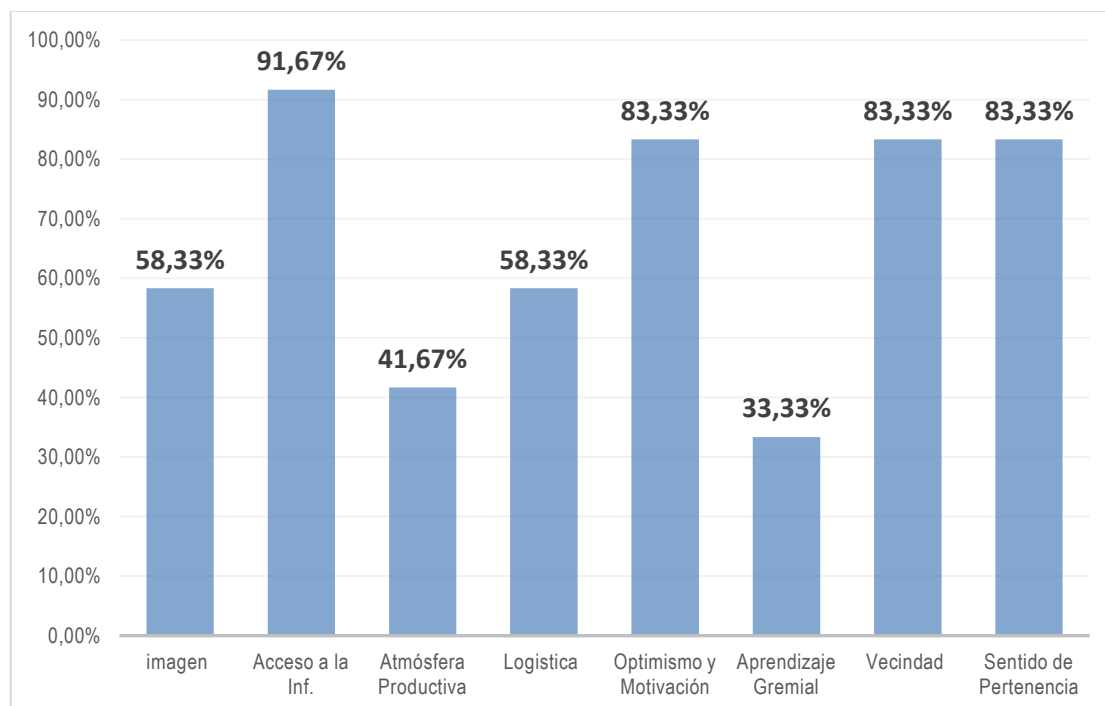
Como se ha expuesto anteriormente, todas las empresas radicadas en el predio ya venían con una historia previa de haber estado desarrollando sus actividades en otra localización. Esto permite determinar fácilmente el cambio y el impacto que han experimentado al establecerse en la nueva radicación.

Lo que se observa es que los empresarios entrevistados, manifiestan una variedad de factores que se modificaron al instalarse en el parque y que consideran que han colaborado en la mejora de la performance. Entre los que se pueden mencionar: imagen

de la empresa, acceso a la información, contagio de atmósfera, logística, optimismo generalizado / motivación, aprendizaje gremial, vecindad, y sentido de pertenencia.

Gráfico 12

### **Impacto en las empresas**



Fuente: *Elaboración propia*

#### **5.3.1. Acceso a la Información**

De todos los cambios que han experimentado, en primer lugar, con más del 90% aparece el acceso a la información, ya sea de programas estatales de financiamiento, apoyo empresarial, regulaciones, o en aspectos más cotidianos como quiénes son los proveedores de determinados artículos, o el traspaso de conocimientos de un colega a otro. Se trata de ese saber hacer que se va transfiriendo de un actor a otro, en temas productivos y hasta en la formación en representación institucional.

La proximidad física y la interacción frecuente entre las empresas del PAER fomentan un fuerte sentido de comunidad, colaboración y cooperación, que es esencial para el éxito a largo plazo de las empresas.

## **Testimonios sobre el acceso a la información**

### **Testimonio I**

Inclusive también me sirvió mucho para pedir consejos, o ver cómo hiciste vos para hacer esto, cómo lo hacés, una fuente de consulta.

### **Testimonio II**

Desde el hecho de que tenemos un grupo de WhatsApp donde pertenecen socios y no socios de APAER, y publican sus novedades y noticias del centro comercial dentro de este grupo. Entonces ahí ya tenés un canal de información bastante importante.

Publican información de cursos, de talleres, de capacitaciones que se van haciendo, legislaciones nuevas, legislaciones impositivas locales, de comercio exterior. O sea, es muy variado. Entonces ahí ya a través de un solo canal vos ya tenés mucha información.

De acuerdo a Becattini (1990), un distrito industrial “es una entidad socio-económica que combina a empresas interconectadas que comparten una base geográfica común. La proximidad facilita el acceso a la información y recursos compartidos, promoviendo la cooperación y la competitividad (p. 112)”.

### **5.3.2. Optimismo y Motivación**

Continuando con estos cambios experimentados por las empresas, se encuentra un porcentaje muy similar al anterior, cuando se refieren a aquellos aspectos relacionados con el optimismo y la motivación que se vieron mejorados al instalarse en el nuevo espacio. Varios son los casos que manifiestan que al instalarse en el parque, y haber logrado la construcción de las instalaciones, tuvieron un grado de confianza en el logro de otros desafíos que hasta ese momento no sentían.

Al vencer el obstáculo de poseer su propio galpón de acuerdo a las características que necesitaban, ya que muchos alquilaban o estaban en instalaciones muy poco productivas, muchos se animaron a efectuar otras inversiones en máquinas y equipos o

incluso ampliar sus instalaciones. Siempre con la convicción de que lo que se estaba haciendo era acertado y los llevaba a continuar invirtiendo, creciendo, ampliando sus carteras de productos, entre otras acciones.

El hecho de estar en un espacio en el que el entorno se encuentra en una carrera competitiva, de crecimiento e innovación, gestionando por y para el conjunto, lleva a que cada agente se contagie de esa actitud optimista y se motive a seguir en la misma carrera competitiva del resto.

Estos incentivos y factores impulsan a las empresas a colaborar en un entorno geográfico y económico común, ya que se reducen los costos de búsqueda de información y de transacción, tienen mayor proximidad a mercados y proveedores, ven la posibilidad de compartir conocimientos y tecnologías, y fortalecen sus redes sociales y profesionales. Todos estos aspectos hacen que la motivación se acreciente permanentemente, disparando incentivos de crecimiento con una considerable reducción de incertidumbre.

### **Testimonios sobre optimismo y motivación**

#### **Testimonio I**

Estar acá en el parque siempre me ayudó y me ayudó a crecer y siempre fuimos para adelante. Mucho más que si hubiésemos estado en casa. Todo lo que puedo decir de acá en el parque para mí es positivo. No hubiésemos crecido así, si no hubiésemos estado acá. No hubiésemos llegado a donde estamos hoy. La proyección que tenemos es que va a seguir todo bien, va a ser muy bueno. Tenemos muchas expectativas.

#### **Testimonio II**

Es mucha motivación estar acá. Antes donde estaba no me motivaba nada, porque enfrente tenía una iglesia, al lado tenía un arquitecto y al lado, un médico jubilado.

### 5.3.3. Sentido de Pertenencia

Con idéntico porcentaje al punto anterior (un 83%), aparece el desarrollo del sentido de pertenencia en PAER, como otro aspecto que se ha modificado en las empresas una vez que se trasladaron al parque. Este aspecto es fundamental para crear una comunidad empresarial cohesionada y colaborativa. La colaboración y la cooperación, el intercambio de conocimientos y recursos, las gestiones para el desarrollo de infraestructuras comunes y las actividades comunitarias, hacen que se manifieste una identidad compartida. Las empresas y sus empleados se identifican como parte de una comunidad industrial más grande, lo que aumenta el orgullo y la lealtad hacia la comunidad.

La proximidad física, la tecnología, la existencia de problemas comunes, que llevan a la interacción y gestiones en conjunto, fomentan un fuerte sentido de comunidad, colaboración y cooperación, que es esencial para el éxito a largo plazo de las empresas y el desarrollo económico del conjunto.

No se puede dejar de mencionar que tal como se expuso al inicio de este trabajo, el PAER se encuentra dentro de una gran área industrial de la ciudad, lindero con el Parque Industrial de Rafaela. No obstante, los empresarios del PAER tienen un sentido de pertenencia mayor por su parque y, en menor medida, con el Área.

#### **Testimonio sobre el sentido de pertenencia**

Muchas veces cuando llega por ejemplo fin de año, ves gente que replica slogan como paereanos, gente que pertenece al PAER, somos paereanos.... Ahí es donde yo siento que si bien a la gente le cuesta participar y eso, pero está atenta a lo que cada uno publica, y se encuentra ese sentido de pertenencia de predio. O sea que si estuviéramos en la ciudad sería más difícil, porque ya sos más individual, sos un numerito dentro de una gran montaña, una paja dentro de un pajar. En cambio, acá tenemos más sentido de pertenencia y se piensa más en globalidad.

La articulación productiva es un acuerdo de colaboración entre actores económicos, orientado a la generación de un beneficio competitivo. Por lo tanto, se entiende como tal cada modalidad de interacción positiva y voluntaria (no impuesta, ni casual) entre actores de una determinada comunidad productiva. Afirma Dini (2010): "Actores económicos independientes establecen acuerdos de colaboración para desarrollar

acciones que apuntan a resultados que no podrían lograrse si actuaran de forma aislada (p. 28).” Es así que la organización interna de la articulación productiva debe poder compatibilizar los procesos de cooperación, colaboración y competencia entre agentes independientes.

#### **5.3.4. Vecindad**

Con idéntico porcentaje que los dos puntos anteriores, aparece la vecindad como un cambio positivo que experimentaron las empresas al comenzar a desarrollar sus actividades en el parque. Se destaca cómo la proximidad entre empresas puede conducir a beneficios significativos en términos de colaboración, eficiencia y competitividad.

Existe una innumerable cantidad de acciones que manifiestan esta característica propia de un territorio, como el cuidado del conjunto, la atención a la integridad y la seguridad de los bienes de los vecinos. Esto se manifiesta en pequeñas acciones, como por ejemplo avisar cuando está sonando una alarma un fin de semana, o cuestiones más complejas como las gestiones dirigidas al acceso de obras de infraestructura para el conjunto, que se detallarán más adelante.

#### **Testimonio sobre la generación de vecindad**

##### **Testimonio I**

De hecho, hay mucha comunidad. Che, está sonando la alarma, alguien que viene el fin de semana, che, está sonando la alarma de fulanito.

##### **Testimonio II**

Yo veo que a veces todos también hacen alguna consulta. Y se traduce en ahorro de tiempo, en acceso de información. Por ejemplo, tenía que solucionar el tema de la limpieza. Entonces dije, muchacho, si tengo que llamar a alguna persona, tiene que venir de la ciudad. Por ahí, no va a venir. Alguno que ya esté trabajando acá. ¿Quién tiene? Ah, mirá, acá hay una chica que viene, ella tiene una empresita y tiene dos, tres empleadas, y lo tiene todo blanqueado y ya vienen acá. Entonces, será cuestión de coordinar las cuatro horas que está acá y las otras cuatro horas se van a otra empresa, y acá vengan dos días y otros días. ¿Y les conviene a una chica y les conviene a todos? A todos les conviene. No tengo que pensar en mí solo y traer a una chica de quién sabe dónde, con todo el riesgo que en la ruta le pase algo. Entonces, creo en ese vínculo entre los colegas nuestros a través de una herramienta muy práctica.

La vecindad entre empresas posibilita modalidades de cooperación e interacción intensivas, en parte porque reduce los costos de transacción y, debido a una serie de otros factores que intensifican mecanismos positivos de imitación, externalizaciones, diversificación y clusterización (Bertini, 2000). Los beneficios de estas clases se identifican generalmente como economías de aglomeración a escala regional, también denominadas economías de localización (Beardsell y Henderson, 1999). La proximidad mutua de las empresas en redes compuestas por transacciones es un factor importante para disminuir tanto costos como riesgos en los intercambios entre las empresas (Porter, 2001).

### 5.3.5. Imagen

Otro atributo que las empresas manifiestan que se vio afectado positivamente fue la imagen de la empresa. Un 58% de las empresas lo manifestaron.

Al instalarse en el parque, comenzaron a experimentar cambios significativos que afectaron tanto su percepción externa como su identidad interna. Este cambio de imagen para muchas empresas representó que los reconozcan verdaderamente como empresarios, o que algunos proveedores -al enterarse de la ubicación de la empresa- los valoricen de otra manera. Para muchos representó el dejar atrás la etapa del taller para pasar a la etapa de la empresa. También, les permitió proyectar una imagen más moderna, profesional y responsable, lo que mejoró su posición en el mercado y fortaleció su reputación entre clientes y socios comerciales.

La comunicación efectiva de estos cambios a través de diversas estrategias de marketing y relaciones públicas fueron clave para maximizar los beneficios del traslado a un parque industrial.

#### **Testimonio sobre la mejora de la imagen de la empresa**

Cuando vas a un proveedor a Buenos Aires o donde sea y cuando te dicen, pásame tus datos, y estás en un parque industrial, te miran de otra manera. Al estar en un parque, te ven de otra manera, ya sos una empresa.

### 5.3.6. Logística

Otros aspectos que las empresas consideran que ha cambiado al instalarse en PAER son: la oferta logística, la reducción de tiempos de despacho y la contratación de servicios de logística. Un 58 % ha manifestado mejoras en este aspecto.

Como ya se ha expresado anteriormente, más de un 20% de las empresas industriales de la ciudad se encuentran radicadas en el Área Industrial de Rafaela. Esto ha impulsado a que las empresas de logística y, en especial, aquellas dedicadas a la “paquetería”, incorporen en sus recorridos al PAER. De esta manera, diariamente estos transportes pasan frente a las empresas, ya sea que tengan o no productos que despachar. Esto representó una importante reducción de tiempos del proceso de despacho, ya que no requirió más la contratación del servicio. En otros casos, dejar de llevar las mercaderías hasta los depósitos, mejoró la coordinación de las entregas, entre otros beneficios.

Estas mejoras no solo aumentaron la eficiencia operativa, sino que también redujeron costos y mejoraron la satisfacción del cliente, redundando en el fortalecimiento de su posición en el mercado.

#### **Testimonio sobre la mejora en logística**

Tenés ciertas líneas de transporte que vienen sin que los llames. Hacen la recorrida, paran, preguntan si tenés algo y siguen.

Eso es muy importante, porque vos te sacas el tema de arriba. No tenés que depender de una camioneta o un flete que te lleve los paquetes y te reparta. Lo tenés resuelto y con varias líneas. Porque los tipos también se preparan porque tienen todo concentrado acá. Estamos hablando de Carolina, estamos hablando de Credit Fin, estamos hablando de Santa Rosa, son los que más andan por acá. Tienen un servicio bárbaro en eso. Ya sabés el horario que vienen todos, sabés que a tal hora más o menos.

Y eso es importante a la hora de que vos estés necesitando un producto y ya sabés a qué hora va a llegar. No tenés que ir a verle a la terminal, si llegó, llamar, qué sé yo, te simplifica todo.

### 5.3.7. Generación de una atmósfera positiva

En la teoría de aglomeraciones, la "atmósfera productiva" de Marshall (1919) es un concepto clave para entender las ventajas de la concentración geográfica de las empresas. En el PAER, este concepto se traduce en una serie de beneficios que fomentan la productividad y la competitividad de las empresas, creando un entorno donde el crecimiento empresarial es facilitado por la proximidad y la colaboración.

Al respecto, un 41% de las empresas manifestaron de forma directa, cómo los ayuda este clima productivo en el desarrollo de sus actividades cotidianas, y cómo los impulsa a producir, crecer, relacionarse con los pares con los que no tenían vínculo. Impulsando un crecimiento del entorno, sienten que si el entorno crece, de alguna manera se benefician también ellos. Es un impulso permanente a las actividades que desarrollan. Esa atmósfera hace que diariamente se retroalimente ese sentimiento de producir, crecer y mejorar, y contagiarse de ese imperativo de mejora permanente.

#### **Testimonio Generación de una atmósfera positiva**

Yo creo que el parque predispone a todos los que vienen, te predispone a trabajar y a producir, porque es un lugar donde todos están trabajando y produciendo, estás como desconectado de la civilización, de la ciudad doméstica, es como que estás entre máquinas y trabajadores. Entonces como que te sentís en un equipo jugando. No es que salís a la calle y ves gente recreándose, sino que ves toda gente trabajando, estás como en un ambiente, en una atmósfera de trabajo. Eso me parece que es lo mejor que tiene un parque industrial, es como ir al río, te da ganas de estar pescando y comiéndote un asado y mirando pájaros, y esa misma sensación siento acá con el trabajo.

En "Industry and Trade", Marshall (1919) describió cómo la presencia conjunta de empresas en el mismo sector y en la misma área creará una atmósfera industrial de mutua confianza y conocimiento, capaz de sostener e impulsar a la industria local. En esta "atmósfera industrial" de los conglomerados industriales, los costos de transacción se reducen por varias razones: la difusión de códigos comunes, la rápida difusión de la información del sector y la confianza que proporciona el respeto a contratos y acuerdos a través de la reputación.

### 5.3.8. Aprendizaje Gremial Empresarial

Con el porcentaje más bajo, un 33% de las empresas considera que han experimentado mejoras en los procesos de aprendizaje, focalizado en aquellos aspectos ligados a la vida institucional y, fundamentalmente, en lo que respecta a la representación gremial empresarial o a la formación dirigencial.

La organización de actividades y eventos ha promovido la participación en la vida institucional de una manera generalizada, logrando que muchos dirigentes que no tenían experiencia previa en la vida de las asociaciones gremiales y las redes de colaboración, formen parte de APAER. Como ya se ha expuesto, la ciudad de Rafaela tiene una vasta historia de vida institucional. Algunos dirigentes e instituciones, al radicarse en el PAER, han actuado como formadores de aquellos empresarios con menos experiencia en la vida institucional.

En este sentido, no podemos dejar de resaltar el importante aporte en los inicios de APAER que han efectuado aquellos asociados con experiencia institucional, provenientes de comisiones de cámaras de representación empresarial, que han actuado como capacitadores de los menos experimentados en esta materia.

Con el paso de los años, se observa cómo aquellos más experimentados fueron dejando lugar a los más jóvenes en la vida de representación institucional, llegando estos últimos a ocupar los cargos más importantes en APAER y en el conjunto de instituciones de representación empresarial de la ciudad. Esto pone de manifiesto que este agrupamiento ha servido también como un ámbito de formación dirigencial.

#### **Testimonio de Aprendizaje Gremial Empresarial**

El vicepresidente y el presidente que hoy empiezan en APAER, comienzan a tener roles dentro de la gremial empresaria madre, por así decir, Comisión de Industria y Centro Comercial.

APAER también ha servido de formación en gremial empresarial para alguna de las empresas que estamos acá.

### 5.3.9. Nuevas obras de infraestructura

En los inicios del PAER, la dotación de servicios y obras de infraestructura eran las básicas e indispensables para lograr la puesta en marcha de las actividades que motivaron la compra de los terrenos y el traslado al sector. La infraestructura con la que se contaba era: cerco perimetral del predio, desagües pluviales entubados, iluminación, tendido de red de media y baja tensión, calles con mejorado de ripio con cordón cuneta.

Con el transcurrir de los años, a través de la aparición de programas del gobierno nacional destinados a la dotación de infraestructura a los parques y áreas industriales, sumado a una innovadora gestión del municipio local en conjunto con las empresas radicadas, se logra concretar una serie de obras de vital importancia para el desarrollo eficiente de la actividad empresarial. Entre ellas, se mencionan: pavimentación de las calles de ripio, iluminación de las calles públicas con luces led, red de gas natural, red de agua potable, pavimentación de accesos, iluminación de accesos, instalación de cámaras de seguridad, domos de videovigilancia. Se continuó con una política de forestación con especies autóctonas, tendido de fibra óptica y construcción de ciclovías y ciclocarriles. Ya con gestiones en conjunto con el resto del área industrial, se sumó un Salón de Usos Múltiples, un cuartel de Bomberos y una sala del servicio de emergencias 107.

En función de este volumen de obras destinadas a este sector, un porcentaje cercano al 90 % de las empresas manifiesta que no existieron grandes cambios en lo que respecta a la dotación de infraestructura comparada con la anterior localización, pero sí valoran la mejor calidad de las prestaciones, como calles más amplias para maniobrar con vehículos pesados y accesos directos desde las rutas de ingreso a la ciudad. La seguridad, a través de la colocación de nuevas cámaras, permitió que el Centro de Monitoreo de la Guardia Urbana de Rafaela pueda trabajar en la prevención del delito. Estas obras son ponderadas como trascendentales en la mejora de la competitividad.

Si bien se puede apreciar la gran cantidad de obras y servicios que se encuentran a disposición de las empresas, al momento de indagar sobre las obras que faltarían para mejorar la calidad y prestaciones del parque surge la falta de comedores, cafés, centro logístico, mejoras en la calidad de la prestación del servicio eléctrico. Pero no logran llegar a porcentajes representativos.

Como aspectos negativos en materia de obras de infraestructura, se puede destacar

que recién en el año 2022 se concretó el 100 % de la pavimentación de las calles internas, es decir, pasaron más de 20 años desde la firma del primer boleto de compra venta de un terreno hasta tener la totalidad de las obras de infraestructura necesarias para desarrollar normalmente la actividad empresarial.

También, como temas demandados, comienza a surgir la necesidad de una mayor dotación de energía eléctrica y la ampliación del parque, ya que algunas empresas necesitan expandir nuevamente su estructura y actualmente encuentran limitaciones para hacerlo. También, un tema que surge es tener la posibilidad de contar con un centro logístico en el área.

#### **Testimonio**

Bueno, si bien estaba en una zona céntrica, tenía la fábrica repartida en varios galpones de la ciudad, era todo muy chico, acá tengo todo unificado.

Según Ferraro, et al. (2010), las experiencias apuntan al “desarrollo de ventajas colectivas, en la generación de economías externas o de aglomeración o en la instrumentación de acciones grupales de mutuo beneficio” (p.35). Incluso argumentan que es más eficiente la aplicación de los recursos públicos cuando se atiende la demanda de agrupamientos colectivos, dado que intentan satisfacer necesidades colectivas y atender requerimientos interdependientes.

## 6. ROL DEL ESTADO

Como ya se ha descrito anteriormente, el área industrial de Rafaela está constituida por iniciativas de distintos órganos estatales. En su primer momento, por parte de la provincia de Santa Fe con la creación del Parque Industrial de Rafaela y, posteriormente, por el municipio de Rafaela con la creación del Parque de Actividades Económicas de Rafaela.

Una vez instalado el parque industrial, y en un proceso de planificación urbana, el municipio establece por Ordenanza Municipal N° 2.914, el Área de Desarrollo Industrial de Rafaela, que engloba PIR, PAER, loteos privados y el futuro PIF. A la vez, establece concesiones reservadas para la ampliación del área, lo que permite concentrar el desarrollo de obras de infraestructura y servicios en un solo espacio. Es así como en el área se encuentran radicados Bomberos, ITEC, Aduana, Depósito fiscal, entre otras dependencias.

No se puede dejar de mencionar que PAER ha logrado el nivel de infraestructura actual gracias a la existencia del Programa Nacional para el desarrollo de parques industriales, que otorga aportes no reintegrables para la concreción de obras de infraestructura común para los parques. Así lo expresa Román Guajardo, presidente de la Unión Industrial Región Rosario:

Quando hablamos de la articulación pública, excede al municipio. Es con la provincia, es con la Nación, es plantear esas herramientas. La verdad es que se va viendo todos los apoyos de los distintos niveles de Estado en conjunto con el privado. Cuando eso se da y el industrial tiene estímulos, avanza. Por eso creo que la palabra que lo resume todo es trabajar en los estímulos que el público le pueda dar al privado. (+Comunidad, 2024)

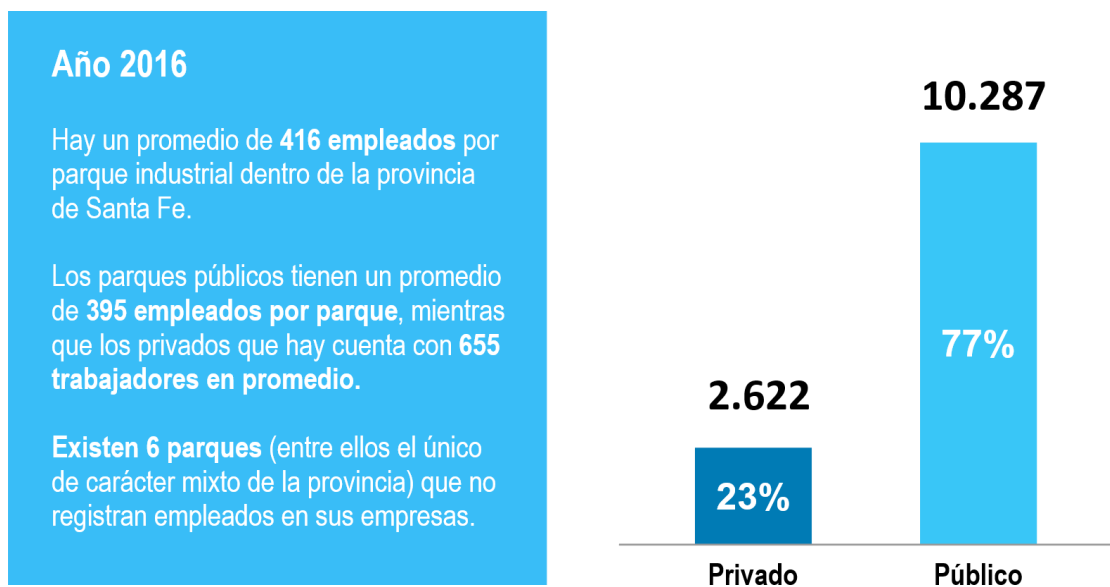
A la hora de calificar el rol del estado en la gestación, construcción y desarrollo del PAER, más del 90 % de las empresas valoran como altamente positivo que el estado haya tenido una visión estratégica con el desarrollo de suelo industrial. Reconocen el acompañamiento que se efectuó en materia de política de precios, apoyo financiero, capacitación de profesionales que fueron contratados por las empresas para la formulación de proyectos de inversión, control sobre el cumplimiento de las normas legales (avances de obras planificados en ordenanzas, estableciendo penalidades que van desde multas hasta la quita del terreno). Así también, por el otorgamiento de la

escritura traslativa de dominio, una vez que se puso en marcha la actividad, lo que motivó la compra de terrenos y la zonificación dentro del Parque para evitar la generación de externalidades negativas.

Por otra parte, el municipio siempre buscó evitar la especulación inmobiliaria, es decir, que exista un parque industrial totalmente vendido, pero vacío, sin que ninguna empresa construya sus instalaciones. Por esta razón, se aplicaron ordenanzas específicas donde se establecen plazos de tiempo a cumplir con los avances con determinados avances de obra.

Imagen 10

### **Parques industriales según caracterización y puestos de trabajo**



Fuente: elaboración propia en base a datos del RENPI-2016

Si bien las obras llevadas a cabo dentro del Parque fueron realizadas en gran parte gracias a los aportes económicos del estado y las empresas, claramente no hubiese sido posible concretarlas si no existía un espíritu colaborativo.

Las definiciones de las obras, como así también otras importantes definiciones que afectaron al sector, nunca fueron determinadas por el estado local aislado. Siempre se priorizaron mediante un diálogo con el sector empresario.

En suma, los municipios han ampliado considerablemente sus competencias. En especial, ya no se limitan a tareas de alumbrado, barrido, limpieza, abastecimiento de agua potable, protección civil, prestación de servicios sociales. Están abordando desde

nuevas ópticas, temas como salud, medio ambiente, educación, desarrollo económico, empleo, y demás cuestiones que forman parte de una agenda local. En este sentido, el sector público municipal comienza a delinear políticas hacia la producción, presionando la descentralización, aunque ahora se encuentran ante una gran necesidad de programas para desarrollar habilidades y capacidades (Costamagna, 2006).

## 7. CONCLUSIONES

El objetivo general de la tesis que se planteó al inicio de este trabajo, fue conocer si las empresas que se radicaron en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela habían tenido una mejor performance que las empresas que no estaban radicadas allí.

Como se ha desarrollado en el transcurso de este estudio, las empresas que se radicaron en el parque y desarrollaron sus actividades a lo largo de más de 10 años, sí han tenido una mejor performance.

Como dato particular, se observa que proporcionalmente las empresas en el período 2006-2012 han crecido proporcionalmente a un ritmo más elevado del que se observa en el período 2012-2018.

Al indagar sobre los motivos que habían llevado a las empresas a trasladarse al PAER, un porcentaje elevado respondió que la decisión estaba fundamentada en la necesidad de ampliar su capacidad productiva, por no contar con un terreno propio o -si lo tenían- porque no existía la posibilidad de ampliar la planta, o tenía denuncias de los vecinos por molestias que causaban, entre otros factores. Esto impedía sumar nuevos equipos y, en algunos casos, rechazaban solicitudes de trabajo, carecían de espacio de almacenamiento, o no tenían posibilidad de contratar nuevos colaboradores, entre otros factores.

Aunque esa demanda existía claramente, más de la mitad de esas empresas que se trasladaron no lo hubiesen podido concretar si no se contaba con los precios de terrenos que había promocionado el municipio.

A la vez, cuando se trasladaron al parque y construyeron sus naves, rápidamente levantaron esas restricciones, lo que permitió dar respuesta a la demanda acumulada hasta ese momento.

Sumado a las bondades que se desprenden de una mayor disponibilidad de espacio físico, se debe destacar que en función de la experiencia adquirida en las localizaciones anteriores, las plantas se diseñaron y construyeron desde una concepción más moderna y eficientes.

Esto permitió que la mejora de la performance que se dio con el traslado al PAER se manifieste por encima de la media del resto de las empresas de la ciudad, en los períodos intercensales 2006-2012 y 2012- 2018.

Podemos afirmar que el crecimiento que se da en el primer período intercensal, responde más a variables vinculadas con la infraestructura, que cuestiones ligadas a las externalidades generadas en una aglomeración. Se supone que independientemente de haberse trasladado a un parque, u otro espacio físico que le permita satisfacer la demanda de espacio físico adecuado, la mejora en la performance hubiese existido igual, ya que en éste caso depende fundamentalmente de la dotación de infraestructura.

Lo descripto hasta aquí, da cuenta de un mejor desempeño de las EP frente a las ENP, siendo atribuible esta a lo que podríamos describir como un efecto parque infraestructura, más que a un efecto parque externalidades. Por tal motivo y buscando responder a otros de los objetivos planteados, se buscó indagar sobre otros aspectos tales como el tipo de relaciones existentes en el PAER.

Al respecto se pudo verificar que existen varios formatos, como por ejemplo del tipo comercial, que ha permitido generar algunas experiencias de clientes – proveedores. También las hay del tipo gremial (representación del conjunto), y por su puesto del tipo social. Estos vínculos y espacios, ha favorecido en parte el desarrollo de negocios, vecindad y confianza entre agentes del parque.

Por otro lado, se evaluó el conjunto de factores que más incidieron en los cambios experimentados por las empresas, y que en algunos casos pudieron haber colaborado con las mejoras de la performance. Aquí se verifica una variada y múltiple cantidad de respuestas que van desde un mayor optimismo y motivación, sentido de pertenencia, negocios por cercanía, mejor acceso a la información, y la generación de una atmósfera positiva.

Como último interrogante planteados en esta tesis, fue determinar si existió o no efecto parque que colaboró con la mejora de las empresas. *Entendiendo como tal a: la generación de una atmósfera que impulsa y crea el desarrollo de relaciones, conocimientos compartidos, mejoras en el acceso a la información, concreción de negocios por cercanía, representación del conjunto y la vecindad.*

En función de esta definición, y de acuerdo a lo narrado hasta el momento, vinculado a las percepciones de los empresarios, se puede expresar que existen algunos factores que indicarían la existencia de un efecto parque.

Se justifica esta conclusión, tomando las declaraciones de los empresarios que llevan más de una década desarrollando sus actividades en el PAER; los cuales ponderan el acceso de manera más sencilla a la información disponible, la proximidad física como facilitador de negocios, el desarrollo de cierto entramado de clientes - proveedores. Sumando a esto, el nivel de conocimiento entre los actores del parque y la existencia de APAER (Asociación Parque de Actividades Económicas de Rafaela), los lleva a considerar que cuentan con un mayor nivel de respaldado institucional y representación. Por último, unificando estas percepciones, consideran que en este espacio se ha generado un clima de mayor optimismo empresarial.

Si bien se ha logrado llegar a esta conclusión, no podemos dejar de tener en cuenta que al ser una aglomeración relativamente nueva, el grupo de empresas que cumple con las condiciones establecidas en la metodología, es relativamente escaso. Sería enriquecedor repetir esta investigación cuando un mayor número de empresas llegue a cumplir una considerable cantidad de años desarrollando sus actividades en este espacio.

También, es importante destacar, que la investigación es propia del Parque de Actividades Económicas de Rafaela, (los motivos de la elección de este aglomerado se esgrimen en la introducción de este trabajo). No tenemos elementos que nos permitan afirmar que el Efecto Parque existe en otras aglomeraciones, ya que la idiosincrasia propia de cada localidad juega un rol clave en el desarrollo de estos comportamientos.

Tal vez, para futuros estudios, sería valioso sumar empresas fuera del PAER, como así también instituciones vinculadas a la producción, y de manera mucho más ambiciosa escalar este estudio a otras aglomeraciones, para poder determinar también el grado de replicabilidad puede llegar a desarrollarse.

Por último, si bien no forma parte de los objetivos de este trabajo, no se puede dejar de destacar el valioso rol que ha tenido el estado local en establecer legislaciones de ordenamiento urbano, que derivaron en sólidos procesos de planificación, e impulsaron y promovieron la radicación de empresas en ese sector de la ciudad.

También, otro aspecto que no se puede dejar de valorar, es el aporte de los programas nacionales para el desarrollo de los parques industriales. Claramente, sería imposible contar con la cantidad y calidad de obras de infraestructura y servicios, de no haber

contado con el aporte de fondos destinando a la concreción de las obras de infraestructura del sector. Tales como pavimentación de calles, de cámaras de seguridad, gasoductos, entre otras.

La política activa del municipio en esta política, caracterizada fundamentalmente por planificación, precios accesibles y un acompañamiento constante, ha sido clave para que un grupo de empresas pueda radicarse en este sector y generar un entramado empresarial destacado en la región.

Pero, el interrogante que se plantea es la replicabilidad de esta política. Sobre esta reflexión, lamentablemente no tenemos elementos suficientes como para afirmar que esta experiencia, responde a una política establecida para tal fin o por el contrario se dio de manera espontánea. Dependiendo fundamentalmente de la idiosincrasia del grupo de empresario de la región.

Por último, me permito expresar una reflexión sobre el debate que se ha instalado sobre la relevancia del rol del Estado en el diseño y gestión de política industrial. Al respecto, y luego de lo analizado en este trabajo sobre la experiencia en el desarrollo de suelo industrial por parte de un municipio, considero que este material entrega una serie de argumentos que dan algunas respuestas a éste planteo.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

- Alburquerque, F. (2007). Competitividad sistémica territorial. *Observatorio Iberoamericano del desarrollo local y la economía social*. 1(0), pp. 39 – 61. Universidad de Málaga.
- Alburquerque, J. (2008). Gobernanza y Desarrollo Económico Local. *Análisis de Políticas Públicas*, 9(2), pp. 30-42.
- Arrigoni, E. (2013). *Agrupamientos industriales en Mendoza*. Editorial XYZ.
- Ascúa, R. (1996). Proyecto Parque de Actividades Económicas de Rafaela. Documento inédito.
- Ascúa, R. (2007). *Desempeño de la estructura económica rafaélina*. Municipalidad de Rafaela.
- Ascúa, R. (2007). *La experiencia de desarrollo económico local en Rafaela: un análisis comparativo*. Editorial XYZ.
- Ascúa, R. (1996). *Desarrollo del Parque de Actividades Económicas de Rafaela (PAER)*. Municipalidad de Rafaela.
- Ayala, L. (2003). *Instituciones y desarrollo económico: un enfoque teórico y práctico*. Editorial ABC.
- Becattini, G. (1989). Riflessioni Sul Distretto Industriale Marshalliano come concetto socioeconomico. *Stato e Mercato*, 25, p. 112.
- Bertini, D. (2000). La Vecindad como Factor de Cooperación e Interacción Empresarial. *Revista de Economía Regional*, 9(2), pp. 55-72.
- Blanc, H.; Hegglin, A.; Lepratte, L.; Ratto, N.; Ruhl, D. (2021). *Análisis de los parques industriales de Concordia, Concepción del Uruguay y Gualeguaychú*. Universidad Tecnológica Nacional. oai:ria.utn.edu.ar:20.500.12272/3464
- Briano, L.; Fritzsche, F. (2007). Transformaciones industriales en el borde metropolitano de Buenos Aires. Pilar como distrito representativo. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 11 (245), p. 45.
- Borello, J.; Yoguel, G. (2001). *Entramados Productivos Locales*. Desarrollo local en Áreas Metropolitanas. Universidad Nacional de Quilmes.
- Cado, A.; Fernández, C.; Tomasi, M. (2008). Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A) de PAER. Estudio encargado por la Municipalidad de Rafaela para el reconominamiento del PAER como Área Oficial de Desarrollo de la provincia de Santa Fe.
- Callejón, M.; Costa, M. T. (1995). La especialización del territorio y la complementariedad entre las actividades. *Revista de Economía Industrial*, 37(3), pp. 45-67.
- Colombo, R.; García, F.; Mazzarello, P.; Russo, A. (noviembre de 2006). *Historia de parques industriales en Santa Fe* [Ponencia]. Undécimas Jornadas. Investigaciones en la Facultad, Instituto de Investigaciones Económicas, Escuela de Economía de Ciencias Económicas y Estadística.
- Costa Campi, M. (1997). *La concentración industrial y las localizaciones estratégicas*. Editorial GHI.
- Costa Campi, M. (1997). Tendencias en la localización de la industria. *Revista de Estudios Regionales*, 35, pp. 51-76.

- Costamagna, P.; Garrappa, S. (2010). *El Caso Rafaela: Desarrollo económico y fortalecimiento institucional*. ConectaDEL (BID-FOMIN).
- Costamagna, P. (2006). El Rol de los Municipios en el Desarrollo Económico Local. *Revista de Administración Pública*.
- Dini, M. (2010). La Articulación Productiva: un Enfoque de Cooperación y Competencia. *Revista de Economía Regional*.
- Dueñas Esterling, M.; Morales, M.; Olmos Sánchez, L. (2009). Aglomeración industrial en el área metropolitana de Bogotá. *Revista Facultad de Ciencias Económicas*, 17 (2), p.23-37.
- Ferraro, C. (2010). *Articulación productiva y cooperación en América Latina*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Colección documentos de proyectos.
- Ferraro, C. et al. (2010). Desarrollo de Ventajas Colectivas y Economías de Aglomeración. *Revista de Política Económica*.
- Ferraro, C.; Gatto F; Ascúa R.; Quintar A. (1993). *Rafaela: un cuasi-distrito italiano "a la argentina"*. CEPAL.
- García García, A. et al. (agosto de 2014). *Beneficios de las aglomeraciones industriales* [Ponencia]. III Jornadas Nacionales sobre estudios regionales y mercados de trabajo, Universidad Nacional de Jujuy.
- Gobierno de la Provincia de Santa fe (27 de noviembre de 2015). Ley N° 11.525 de Parques y Áreas Industriales.
- Imfeld, E. (1984). *Proceso de colonización de Rafaela*. ICEDEL.
- Ministerio de Industria de la Nación (s.f.). Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI).
- Municipalidad de Rafaela (2000). Censo Industrial Rafaela 2000. ICEDEL.
- Municipalidad de Rafaela (2014). Plan Estratégico Productivo y Social Rafaela 2020. ICEDEL.
- Municipalidad de Rafaela (2018). Censos Industriales de Rafaela. ICEDEL.
- Municipalidad de Rafaela. (2022) Ordenanza Municipal N° 2.914. Municipalidad de Rafaela.
- Moori Koenig, V. (2010). *Políticas de articulación productiva en Argentina. Análisis de los programas basados en cluster y cadenas productivas*. CEPAL.
- ONUDI (ONUDI, 1979). *La eficacia de los parques industriales en los países en desarrollo*. ONUDI/ Naciones Unidas.
- Pellegrini, A.; Castagna, C.; Liendo, R.; Martínez, J. (noviembre de 2011). *Los parques y áreas industriales de Santa Fe en 2011. ¿Por qué los establecimientos siguen llegando?* [Ponencia]. XVI Jornadas Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística. Universidad Nacional de Rosario.
- Peña Sánchez, A. (2004). *Teorías explicativas de las disparidades económicas espaciales. Teorías del crecimiento endógeno. Los distritos industriales*. [ Tesis doctoral] Universidad de Andalucía.
- Pratt, A. (1994). *Reproducción desigual: Industria, Espacio y Sociedad*. Pegamon/Elsevier.

Rodríguez, M. (2017). *Clusters y Aglomerados Productivos para el Desarrollo Regional. El Conglomerado Metalmeccánico de Palpalá* [Ponencia]. III Jornadas Nacionales sobre estudios regionales y mercados de trabajo, Universidad Nacional de Jujuy.

Rodríguez, M. et al. (2014). *Parques Industriales en América Latina. Universidad de la República. Instituto de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administración.*

Sosa Morales, L. (2003). *Consideraciones para el diseño de parques industriales: ejemplo de propuesta para el Valle de Quetzaltenango* [Tesis]. Universidad Francisco Marroquín de Guatemala.

Venacio, L. (2010). *Los distritos industrias: modelo de desarrollo económico local que promueve el capital social.* Centro de Estudios Internacionales.

Williamson, O. E. (1979). Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. *Journal of Law and Economics*, 22(2), 233-261.

## ANEXO I

### Guía de entrevistas

#### Razón Social:

Año de inicio de actividades en el PAER:

¿Participaba de cámaras empresariales antes de la compra del terreno?

¿Es miembro actualmente de una de las cámaras empresariales?

¿Está asociado a APAER?

¿Qué beneficios considera que le brinda la existencia de APAER?

¿Con cuántas empresas comenzó a tener relación al instalarse en el PAER?

¿Con cuántas empresas del PAER que no tenía antes tiene vinculación comercial ahora?

¿Qué factores considera que facilitan la realización de negocios, crecimiento, etc.?

¿Ha desarrollado proveedores al instalarse en el PAER?

¿Ha desarrollado negocios en conjunto con otras empresas del PAER?

¿Qué espacios de diálogo ha encontrado para relacionarse con empresas del PAER?

¿Tiene reuniones informales, sociales, deportivas, entre otras, con miembros del PAER?

#### Infraestructura:

¿Qué obras de infraestructura posee actualmente que no tenía antes de radicarse en el PAER?

¿Qué obras de infraestructura posee actualmente que son determinantes para el normal desarrollo de las actividades?

¿Qué obra faltaría que impacta en la productividad de la empresa?

#### Rol del estado:

¿Cómo considera el desempeño del municipio en el desarrollo de esta área?

¿Qué personas identifica dentro del estado, que actuaron como facilitadores de todo este proceso?

De los distintos modelos de desarrollo de un parque (compra de terrenos por el estado, desarrollo de un privado ajustando legislaciones propuestas por el estado, desarrollo de un barrio industrial, etc), ¿cuál considera que es el adecuado y por qué?

## ANEXO II

Ordenanza N° 2.914

REGISTRADA BAJO EL N° 2.914.-  
(t.o. con Ord. 3.327)

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "S" - N° 157746-9 - Fichero N° 53, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 03126-2; y

CONSIDERANDO: Que la Secretaría de Programación Económica impulsa la formación de un Área de Actividades Económicas para el asentamiento de empresas industriales y comerciales comprendiendo éstas, su equipamiento, asistencia y/o apoyo.-

Que la previsión hecha por la Ordenanza N° 2.209 sobre la Concesión 197, reservándola para el crecimiento del Parque Industrial Rafaela, coincide con el objetivo alentado por la Secretaría de Programación Económica, siendo aconsejable adaptar el término original de la afectación.-

Que lo expuesto exige una correlatividad espacial afectando un sector del ejido municipal para la actividad económica exclusiva en proximidad al Parque Industrial Rafaela, a la vez de facilitar la reubicación de industrias para solucionar los problemas actuales de su inserción en la trama urbana ya consolidada, como también facilitar la radicación de pequeñas y medianas industrias a las que no puede dárseles respuesta a la fecha.-

Que el reconocimiento de la actividad industrial implica desaconsejar el asentamiento habitacional y poblacional inmediato, a la vez de iniciar la formación de una cortina o barrera forestal como prevención básica para la calidad de vida de la población y el mejoramiento del medio ambiente, independiente de la forestación que se prevé dentro del área antes dicha.-

Que lo tratado es parte del Plan Estratégico para el desarrollo urbano que la Secretaría de Planeamiento y Servicios Públicos promueve en estudio, resultando imprescindible para un logro positivo y eficaz, resguardar sectores de la ciudad previo al lanzamiento del Plan.-

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA, sanciona la siguiente:

## ORDENANZA

Art. 1º) Créase el Área de Actividades actividades productivas, de servicio, comerciales, de capacitación, equipamiento y/o apoyo a emprendimientos económicos y/o aquellas que impliquen el Uso del suelo industrial o Uso asimilable al mismo."( Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 2º) Considérase Uso Asimilable al Uso del Suelo "Área de Actividades Económicas" todas aquellas que, susceptibles de provocar conflictos funcionales significativos en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipos de proceso utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial y demás actividades que, por sus características implique un grado de incompatibilidad con el medio circundante e impacto ambiental.-

Art. 3º) Modifica el artículo 2º) de la Ord. 2.209 (Ver V-26.b.).-

Art. 4º) Aféctanse la totalidad de los terrenos de las concesiones 180, 181, 182, 196, 197 y 198 terrenos con frente a la Ruta Nacional N° 34 de las concesiones 183 y 199 al Área de Actividades Económicas (Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 5º) Impónese un Área de Restricción Habitacional sobre los terrenos de las concesiones 163, 164, 165, 166, 167, 179, 195, 211, 212, 215 y 216, como así también sobre los terrenos remanentes de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior de las concesiones 183 y 199 y de lo prescripto en la Ordenanza N° 2544 y Decreto N° 9.546 en relación a la concesión 213.  
Establézcase para dicha área, como superficie mínima de lotes de futuras subdivisiones, mil metros cuadrados (1.000 m2).".-(Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00)-

Art. 6º) Facúltase al Departamento Ejecutivo a delimitar previa realización de los estudios pertinentes, la zona de influencia del drenaje de la cuenca natural existente en terrenos del Área definida según el artículo 4º, para desafectar su destino a las actividades precisadas.-

Art. 7º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a definir los corrimientos de la Línea Municipal sobre los caminos públicos que lindan con el área de actividades económicas y de restricción habitacional, a fin de lograr un ancho de calle de 30 m.

(treinta metros) como mínimo, para la circulación del tránsito pesado y la formación de barreras forestales de protección ambiental, estableciendo sobre los terrenos afectados la restricción dominial administrativa de Non Edificandi. (Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 7º Bis) Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones correspondientes materializar sobre la franja Sur que linda con calle Luis Maggi de la zona de servicios comunes prevista en el Parque Industrial de Rafaela, según plano de mensura inscripto en el Catastro Provincial bajo el N° 111.980, una barrera de especies vegetales de 3 metros de profundidad a contar desde la línea municipal y por toda la longitud de la zona.- (Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 8º) El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá por vía reglamentaria, las exigencias y normas técnicas de funcionamiento que deberá ajustarse cada actividad, según lo tratado en los artículos precedentes, en relación a retiros especiales, controles a la agresión ambiental, controles edilicios y todo otro aspecto que se hiciere necesario regular para el correcto desarrollo de la actividad.-

Art. 8º Bis) Los usos preexistentes a la presente norma legal quedarán definidos como Usos Conformes no legal, determinándose que para los casos en que se modifiquen los tipos de emprendimientos deberán adaptarse a las nuevas disposiciones contenidas en la presente Ordenanza y su reglamentación.- (Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 8º Ter) Defínase los terrenos de las concesiones 163, 164, 179, 180, 195, 196, 211 y 212 como suelo no urbanizable programado, entendiéndose por tal al suelo no apto para ser urbanizado, por su condición de inundabilidad y/o lejanía con respecto al área urbana más consolidada y/o por falta de conectividad vial y/o presencia de barreras físicas, pero con un destino de uso establecido en la presente. Hasta tanto no se revierta su condición de no urbanizable, el sector señalado se regirá por lo dispuesto para el distrito rural.- (Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 8º Quater) Defínase al sector comprendido por los terrenos de las concesiones afectadas para el área de actividades económicas y el área de restricción habitacional como un área urbana de la ciudad, la cual será incorporada como tal, al futuro Código Urbano para Rafaela.- (Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 9º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la sala de Sesiones del  
CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA,  
a los cinco días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y seis.-

Arq. NORBERTO R. VIVAS C.P.N. ALDO A. CAMUSSO  
Pro-Secretario Presidente Concejo Municipal de Rafaela Concejo Municipal de Rafaela

REGISTRADA BAJO EL N° 3.039.- (t.o. con Ord. N° 3.705).-

VISTO: Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "S" - N° 161877/6 -  
Fichero N° 54, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 03483-1; y

CONSIDERANDO: Que mediante Ordenanza N° 2.914 se crea el Área de Actividades  
Económicas.-

Que mediante Ordenanza N° 2871, el Concejo Municipal autoriza  
al Departamento Ejecutivo a suscribir con la firma Niwol S.A., un contrato de promesa  
de venta de los inmuebles ubicadas en las concesiones 181 y parte de la 197,  
pertenecientes al Área mencionada, para ser destinado a la localización del Parque de  
Actividades Económicas de Rafaela; contrato que se firma el día 08 de octubre de 1996.-

Que en virtud de lo pactado el día 28 de febrero de 1997, la Municipalidad acepta formal  
y expresamente la oferta de venta. -

Que en fecha 28 de mayo de 1997, por ante el Escribano Público Carlos Alberto Marín,  
se labra la Escritura Pública N° 39 traslativa de dominio, inscripta bajo el N° 49.202 -  
Folio 1021 - Tomo 381 Par - División Dominio - Departamento Castellanos del Registro  
General de la Provincia de Santa Fe.-

Que realizado anteproyecto de Mensura y Subdivisión del inmueble, corresponde  
incorporar al dominio público municipal, los terrenos que se destinan a calles públicas,  
y disponer su nomenclatura.-

Que para concretar el plan completo de habilitación del Parque de Actividades  
Económicas-ae Rafaela, resulta imprescindible ejecutar todas las obras de  
infraestructura comunes a cualquier loteo, pavimentación de calles, canal de desagüe  
pluvial, alumbrado público, arbolado -ya sea barrera arbórea y/o forestación- y  
delimitación de lotes.-

Que se cuenta con la factibilidad de los concesionarios para llegar hasta los usuarios  
que se instalen en los lotes del "Parque de Actividades Económicas de Rafaela", de los  
siguientes servicios: agua potable y cloacas (Aguas Provinciales de Santa Fe), gas  
(Litoral Gas S.A.), desagües industriales (Unión Transitoria de Empresas), teléfono  
(Telecom) y energía eléctrica (Empresa Provincial de la Energía).-

Que dada la magnitud de las obras a realizar se considera conveniente ejecutar las mismas en etapas acorde con las disponibilidades de la Municipalidad y con el fin de posibilitar la venta paulatina de los lotes.-

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL BE RAFAELA, sanciona la siguiente:

#### O R D E N A N Z A

Art. 1º).- Créase el "Parque de Actividades Económicas de Rafaela" (PAER), ubicado en el Área de Actividades Económicas dispuesta por Ordenanza N° 2.914, el que se regirá en su ejecución y urbanización por las disposiciones de la presente Ordenanza.-

Art 2º).- *(Artículo derogado por Ordenanza N° 3.705 de fecha 16/09/04).*-

Art. 3º).- Aféctanse al dominio público municipal las fracciones de terreno que se identifican como lotes (1-1), (1-2) y (1-3) para ser destinadas a calles públicas, y el lote (1-4) para ser destinado a canal de desagües pluviales, definidos en el plano de anteproyecto de mensura y subdivisión que por artículo 2º) de la presente Ordenanza se aprueba.-

Art. 4º).- Las calles públicas mencionadas en el artículo precedente que sean prolongación de las ya existentes, recibirán la misma nomenclatura.-

Art. 5º).- Aféctanse al "Parque de Actividades Económicas de Rafaela" las fracciones de terreno que se designan en el plano de la siguiente manera: Manzanas: A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M - N y P.-

Art. 6º).- Autorízase la ejecución de las siguientes obras en el sector afectado al "Parque de Actividades Económicas de Rafaela":

a) Pavimento de 18 cm. de espesor de hormigón simple de 7,40 y 8,40 m. de ancho, con cordones integrales, según diseño en planos.-

b) Mejorado con ripio, subrasante de suelo del lugar compactado, sub-base estabilizado granular, con suelo seleccionado y ripio granítico. Banquinas estabilizadas.-

c) Obras de desagüe pluvial: ejecución de entubados, construcción de canales pluviales a cielo abierto, reconformación del perfil y fondo del canal existente. Cuneteo para completar el saneamiento hidráulico. Alcantarillado y conexiones. -

d) Alumbrado público, el que se hará mediante artefactos equipados con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 400 watts, ubicados en columnas de tubos de acero de aproximadamente 12 metros de altura y pescante de 2,5 metros; con alimentación subterránea. La distribución será del tipo unilateral con una distancia entre sí de 35 metros.-

e) Forestación del sector, consistente en: una barrera arbórea sobre el Camino Público N° 6 (manzanas A, B y C) y arbolado público en todas las calles, totalizando (570) quinientos setenta ejemplares discriminados de la siguiente manera: (120) ciento veinte eucaliptos cinérea, (75) setenta y cinco tabebuia avellanadae (lapachos), (75) setenta y cinco jacarandáes mimosifolia y (300) trescientas acacias melanoxilón (aromo olivos).-

f) Las Mensuras y Subdivisiones parciales necesarias para este fin, se realizarán según medidas y superficies que las oficinas técnicas aconsejen convenientes, teniendo en cuenta en cada caso las necesidades y características de la empresa a instalarse en dicho predio. -

Art. 7º).- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo 6º) en etapas, como así también la oportunidad y plazo de realización de los mismos, según lo aconsejen las oficinas técnicas y acorde con las disponibilidades económicas de la Municipalidad, a los fines de realizar habilitaciones y aprobaciones parciales.-

Art. 8º).- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer, a través de las oficinas técnicas correspondientes, los estudios y soluciones necesarios para mejorar la accesibilidad al PAER.-

Art. 9º).- Las obras mencionadas en el artículo 6º) podrán realizarse por administración municipal o mediante contratación con terceros. En el último supuesto serán de aplicación las disposiciones legales vigentes en materia de contrataciones.-

Art. 10º).- Autorízase al Departamento Ejecutivo a vender en forma directa los lotes ubicados en el "Parque de Actividades Económicas de Rafaela"; pudiendo a tal fin realizar toda la publicidad que resulte necesaria para asegurar el éxito de la gestión y a contratar los servicios de terceros para la promoción y venta de los lotes.-

Art. 11º).- Impútese a la partida presupuestaria de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas - Sección Obras Contingentes - "Parque de Actividades Económicas de Rafaela".-

Art. 12º).- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA, a los treinta días del mes de octubre de mil novecientos noventa y siete.-

REGISTRADA BAJO EL N° 3.705.-

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 3039 se crea el "Parque de Actividades Económicas de Rafaela" (PAER).

Que se considera acertado acordar beneficios a aquellos adquirentes que concreten, en los plazos que por la presente se establecen, las etapas de construcción de sus instalaciones y den inicio a las actividades, ya que ello alentará la consolidación de nuestro Parque de Actividades Económicas.-

Que los plazos para la construcción de las instalaciones y para la puesta en marcha de los proyectos deben ser preestablecidos, contemplando asimismo sanciones, a efectos de evitar actitudes que no se correspondan con fines productivos.-

Que previendo la posibilidad de surgimiento de imponderables, se entiende conveniente contemplar la posibilidad de otorgar prórrogas a los plazos previstos para la construcción de los establecimientos y la puesta en marcha de las actividades económicas que motivaron la compra del terreno.-

Que es conveniente, a los fines de desalentar cualquier actitud especulativa por parte de los adquirentes, establecer que la Escritura Traslativa de Dominio se suscriba cuando el proyecto que determinó la adquisición del terreno, se encuentre en marcha.-

Que a los fines de proteger los intereses municipales, estando el adquirente en condiciones de escriturar, sin que se haya cancelado el precio de compra del lote, y salvo que el adjudicatario manifestara su intención de no registrar el inmueble a su nombre, se considera conveniente exigir la constitución de una garantía real a favor de la Municipalidad, que cubra el valor de las cuotas adeudadas; y, a los fines de no interferir en la actividad desarrollada por la empresa, la misma no deberá afectar el inmueble ubicado en el P.A.E.R., ni la construcción ni ninguna de las maquinarias utilizadas en el funcionamiento de la empresa.-

Que, con el objeto de consolidar el Parque de Actividades Económicas y evitar la existencia de lotes ociosos, corresponde se establezca con claridad la facultad del Municipio de recuperar los terrenos de aquellos particulares que desistan de la iniciativa empresaria, hayan ejecutado obras o no.-

Que, asimismo, debe contemplarse la posibilidad de rescisión de los boletos de compraventa, cuando exista mora en el pago de las cuotas acordadas en los términos pactados o no se ejecuten los proyectos en un plazo determinado.-

Que las medidas aludidas precedentemente tienen sustento en la experiencia recogida en el Parque Industrial de esta ciudad, en el que se manifestaron situaciones no deseadas que merecieron en su momento quejas del propio sector privado.-

Que existe la necesidad de establecer una nueva forma de cobro, donde se contemple el pago del terreno y las mejoras del mismo por separado, garantizando de esta manera el crecimiento de la infraestructura necesaria para el normal desenvolvimiento de las empresas a instalarse.-

Que asimismo resulta oportuno incluir un artículo vinculado con la obligación de pago de las obras de infraestructura que se efectúen en dicho parque.-

Que, a los fines de mantener un criterio homogéneo respecto de situaciones similares, se considera conveniente elevar el porcentaje del Factor de Ocupación de Suelo que se establece en la Ordenanza N° 2914 (t.o. Ord. 3327), tomando a tal fin el parámetro fijado en el artículo 16° de la Ley Provincial de Parques Industriales N° 11.525, que fija el mismo en el 70% (setenta por ciento).-

Que, por las mismas razones antes expresadas, resulta necesario derogar el artículo 2° de la Ordenanza N° 3039, aprobar un nuevo anteproyecto de mensura y subdivisión del terreno del P.A.E.R..-

Que cabe señalar que en la presente Ordenanza son receptados los criterios de la normativa provincial de similar contenido, esto es la Ley Provincial N° 11.525 modificada por la N° 11.778 y Decreto Reglamentario N° 1.620 referida a la regulación provincial de Parque Industriales, los que se adecuaron a las necesidades y experiencias locales.-

Que, habida cuenta que el Parque viene a atender necesidades de crecimiento de la actividad económica de la ciudad y el carácter dinámico que ésta contiene, resulta adecuado prever la constitución de un órgano consultivo, conformado por esta Municipalidad, el Concejo Municipal y entidades representativas de los intereses empresariales, cuya función será asesorar y aportar alternativas de solución en aquellos casos no contemplados o reglados expresamente.-

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA, sanciona la siguiente:

## **ORDENANZA**

**Art. 1º)** Los adquirentes de lotes del Parque de Actividades Económicas que obtengan el certificado Final de Obra otorgado por la Municipalidad por medio de la Dependencia que corresponda, dentro de los doce meses contados a partir de la fecha de suscripción del boleto de compraventa, gozarán de la exención del 100% del Derecho de Construcción que determine la Ordenanza Tributaria.-

**Art. 2º)** En caso de que los adquirentes presenten un plan de edificación por etapas y la finalización de la totalidad del proyecto esté prevista entre los doce meses y treinta meses, contados a partir de la posesión del inmueble otorgado a través de la firma del respectivo boleto de compraventa, gozarán del beneficio establecido en el artículo 1º, siempre y cuando se cumpla con el mencionado cronograma y obtengan la habilitación de la totalidad de la obra dentro de los 30 meses.-

**Art. 3º)** Los adquirentes de lotes en el PAER comenzarán a pagar a la Municipalidad una sobretasa por terreno baldío de un mil por ciento (1000%) en caso de no haber iniciado la construcción de sus instalaciones dentro de los seis meses contados a partir de la suscripción del boleto de Compraventa.-

Cuando no hayan iniciado la construcción de las instalaciones previstas, dentro de los doce meses (12), contados a partir de la suscripción del boleto compraventa, será considerada como causal de rescisión de la compraventa, operándose la misma en forma automática y con el sólo vencimiento de tal plazo, debiendo el adquirente restituir el inmueble a la Municipalidad de Rafaela, sin derecho a reclamo alguno por el monto que a la fecha de rescisión hubiese abonado como precio del bien adquirido.

El plazo establecido en el párrafo anterior podrá ser extendido, como máximo por el término de seis (6) meses, a petición y previa fundamentación de dicho predio por parte del adquirente, quedando a cargo de las Áreas habilitadas para tal fin, dependientes de la Municipalidad, el estudio y análisis de la nueva situación a los fines de determinar si corresponde dicha solicitud.-

Facúltase al Departamento Ejecutivo para otorgar un plazo mayor al establecido en el párrafo anterior, cuando se configuren circunstancias excepcionales debidamente acreditadas, y previo dictamen de las áreas técnicas.-

**Art. 4º)** Para el caso de modificaciones del proyecto presentado por los adquirentes una vez iniciada la construcción de sus instalaciones y consecuentemente un corrimiento y variación de los plazos previamente establecidos, los mismos deberán fundamentar las variantes, quedando a cargo de las Áreas habilitadas para tal fin, dependientes de la Municipalidad, el estudio y análisis de la nueva situación a los fines de determinar su viabilidad, pudiendo obtener como máximo una prórroga de seis (6) meses en cada uno de los plazos.-

Facúltase al Departamento Ejecutivo para otorgar un plazo mayor al establecido en el párrafo anterior, cuando se configuren circunstancias excepcionales debidamente acreditadas, y previo dictamen de las áreas técnicas, con conocimiento del Concejo Municipal.-

**Art. 5º)** La escritura traslativa de dominio, en favor de los adquirentes se podrá suscribir cuando el adjudicatario haya obtenido el final de obra y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, previa verificación del órgano estatal responsable.-

Dado el supuesto mencionado en el párrafo anterior sin que se hubiese cancelado el pago del precio del lote, y si el adquirente manifestara su intención de escriturar, tendrá la obligación de constituir una garantía real a favor de la Municipalidad que cubra el valor del saldo del precio adeudado, que no afecte el inmueble ubicado en el P.A.E.R., ni la construcción ni ninguna de las maquinarias utilizadas en el funcionamiento de la empresa.-

**Art. 6º)** Los particulares adquirentes de lotes en el Parque de Actividades Económicas que desistan de ejecutar o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de los mismos a su favor, pueden optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) En los casos de no haber ejecutado mejoras: Deben comunicar la decisión adoptada al organismo responsable de la venta de parcelas, renunciando a la ejecución del Proyecto. En tal caso las sumas abonadas son retenidas por el vendedor en concepto de indemnización, cesando desde esa fecha los compromisos pendientes de pago, produciéndose la rescisión del contrato de compraventa suscripto. Se consideran nulas todas las ventas que pudieran concretarse a favor de terceros en estas condiciones.

b) En los casos de haber concretado mejoras: El adquirente puede optar por:

1.- Transferir, en venta a terceros, los terrenos y las mejoras ejecutadas, sujeto a la aprobación del organismo responsable de la venta de parcelas y en la medida en que el nuevo propietario se comprometa a someter a consideración de la Municipalidad de Rafaela el proyecto industrial a desarrollar en dichas parcelas, en un todo de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.

2.- Proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas a los vendedores en las condiciones establecidas en el inciso a).-

c) En los casos de haberse producido la puesta en marcha del establecimiento industrial y los propietarios desistan de su continuidad, podrán transferirlos a terceros, en venta o alquiler, sujeto a la aprobación de los responsables de la ejecución del Parque, y al compromiso expreso del adquirente, inquilino o arrendatario de dar continuidad al emprendimiento aprobado o a desarrollar uno nuevo. En este último supuesto, el proyecto debe ser previamente aprobado por la Municipalidad de Rafaela.-

Lo establecido en el presente artículo debe ser transcripto en todos los boletos de compraventa.-

**Art. 7º)** Los adquirentes de lotes en el P.A.E.R. serán los responsables del pago de la Tasa General de Inmuebles, y todo otro tributo provincial o nacional sobre inmuebles, y de los servicios, a partir de la firma del boleto de compraventa.-

**Art. 8º)** La falta de pago en término de dos 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 a 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. La Municipalidad también podrá optar por tener por resuelto el contrato reteniendo las sumas ya percibidas, en concepto de indemnización. En caso de haber mejoras en el inmueble, las mismas podrán ser compensadas a la compradora, conforme a los valores que determinan los organismos técnicos del Municipio, o bien exigirse su remoción, a criterio de la Administración. Si se exigiera su remoción, y el adquirente no lo cumpliera en el plazo que al efecto se le comunique, la Municipalidad queda facultada a hacerlo por cuenta y cargo del adquirente.-

La resolución también procederá bajo las mismas condiciones, en el caso de que la compradora no ejecute en un máximo de treinta (30) meses el proyecto que motivó la adjudicación y venta.-

En los boletos de compraventa a suscribirse con los adquirentes deberá figurar en forma expresa la transcripción del presente artículo y la autorización de los mismos al vendedor de rescindir el contrato de compraventa suscripto en caso que no se ejecute el proyecto que motivó la adjudicación en el plazo señalado o ante la falta de pago en término de las cuotas en la forma convenida, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial previa, produciéndose la mora en forma automática.-

La falta de pago en término de dos cuotas consecutivas, posterior a la fecha de la escrituración constituirá en mora a la compradora, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, y facultará a la vendedora a dar por vencidos todos los plazos y ejecutar la garantía constituida a tales efectos.-

**Art. 9º)** Los adquirentes -ya sea por boleto de compraventa o por escritura traslativa de dominio- abonarán el costo de las obras de infraestructura y servicios que se encuentren a cargo de los responsables de la construcción del asentamiento, de acuerdo a la proporción de terreno que posee cada uno.-

**Art. 10º)** Dispónense las siguientes exigencias mínimas para las superficies cubiertas y libres de las parcelas ubicadas en el P.A.E.R.:

## Ocupación

- Factor de Ocupación del Suelo -(FOS) 0.7 - Factor de Ocupación Total -(FOT) 1

Porcentaje de Espacio Verde - (PEV) 30% de la superficie libre

El FOS, -Factor de Ocupación del Suelo-, es un valor predeterminado que fija la superficie ocupada del suelo por parcela, y se aplica de la siguiente forma:

Superficie del Terreno o Parcela x el valor del FOS = Superficie ocupada del suelo.

El FOT, - Factor de Ocupación Total-, es un valor predeterminado que fija la superficie cubierta total por parcela, y se aplica de la siguiente forma:

Superficie del Terreno o Parcela x el valor del FOT= Superficie Cubierta Total

Playas de Estacionamiento y de Carga y Descarga: las superficies se calcularán de acuerdo al tipo de actividad y a las exigencias mínimas establecidas por el área técnica municipal de Ingeniería en Tránsito; referencia:

- Superficie mínima para estacionamiento 20 m<sup>2</sup> por módulo - Superficie mínima para carga y descarga 50 m<sup>2</sup> por módulo.

Retiros mínimos hacia el interior del lote: LOTE ENTRE MEDIANERAS:

- Frente desde la Línea Municipal 5 m - Fondo desde el Eje Medianero 4 m - Laterales desde el Eje Medianero 4 m LOTE EN ESQUINA:

- Ambos frentes desde la Línea Municipal 5 m

- Laterales desde los Ejes Medianeros 4 m

Número de establecimientos por parcela: en casos especiales en que dos o más empresas soliciten instalarse en un mismo terreno, por razones de vinculación o complementación de sus actividades, podrá concederse la autorización, previo dictamen de los órganos técnicos de la Municipalidad.-

**Art. 11º)** Apruébase el anteproyecto general de Mensura y Subdivisión del terreno del P.A.E.R., que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza y autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar los trámites pertinentes ante el servicio de Catastro e Información Territorial de la Dirección de Topografía de la Provincia.-

**Art. 12º)** Deróganse la Ordenanza N° 3342 (t.o. Ord. 3615), y el artículo 2º) de la Ordenanza N° 3039 (t.o. Ord. 3307), dejándose sin efecto el plano que como Anexo I forma parte de la misma norma legal.-

**Art. 13º)** Facúltase al Departamento Ejecutivo a crear un órgano consultivo, estableciendo su conformación, facultades y reglas de funcionamiento, el que estará constituido por representantes del Departamento Ejecutivo Municipal, el Concejo Municipal y aquella entidad intermedia que detente mayor relación con la actividad productiva.-

**Art. 14º)** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día de su promulgación.-

**Art. 15º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del

**CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA,**

a los dieciséis días del mes de septiembre de dos mil cuatro.-

REGISTRADA BAJO EL N° 3.942.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S" - N° 174401/0 - Fichero N° 57, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 05681-1; y

CONSIDERANDO:

Que se ha adquirido experiencia en lo que respecta a la administración del Parque de Actividades Económicas y que el espíritu de la Ordenanza N° 3705 apunta a evitar la especulación inmobiliaria.

Que la demanda actual de terrenos por parte de las empresas supera la oferta de los mismos.

Que a los efectos de contar con un mayor control vinculado a la puesta en marcha de los emprendimientos que motivaron la compra de los terrenos, resulta conveniente exigir determinados avances de obra de construcción de los edificios de dichas iniciativas.

Que deben contemplarse situaciones en las cuales el adquirente necesite contar con la propiedad del inmueble, demostrando un importante avance en la obra de construcción y la necesidad concreta en cada caso.

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA sanciona la siguiente:

### ORDENANZA

Art. 1º) Modificase el artículo 3º) de la Ordenanza N° 3705, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 3º) Los adquirentes de lotes en el PAER comenzarán a pagar a la Municipalidad , una sobretasa de terreno baldío por el mil por ciento (1.000 %) en caso de no haber iniciado la construcción de sus instalaciones dentro de los seis meses contados a partir de la suscripción del B oleteo de Compra - Venta.

Cuando no hayan cumplimentado un avance de obra de un 20%, dentro de los doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del boleto de compra venta y de un 45% dentro de los veinticuatro (24) meses, contados a partir de la suscripción del Boleto de Compra - Venta, en la construcción de las instalaciones previstas, se considerara causal de rescisión de la compraventa, operándose la misma en forma automática y con el sólo vencimiento de tal plazo, debiendo el adquirente restituir el inmueble a la Municipalidad de Rafaela, sin derecho a reclamo alguno por el monto que a la fecha de rescisión hubiese abonado como precio del bien adquirido. En los casos de haber concretado mejoras, el adquirente deberá proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas al vendedor, salvo que el Municipio desee aceptarlo en las condiciones en que se encuentre en el momento de su restitución.

Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para otorgar un plazo mayor al establecido en el párrafo anterior, cuando se configuren circunstancias excepcionales debidamente acreditadas, y previo dictamen de las áreas técnicas pertinentes."

Art. 2º) Modifícase como artículo 5º), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 5º) La escritura traslativa de dominio a favor de los adquirentes se podrá suscribir cuando el adjudicatario haya obtenido el final de obra y haya puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, previa verificación del órgano estatal responsable. En aquellos casos en que el adquirente justifique la necesidad de contar anticipadamente con la escritura traslativa de dominio, podrá acceder a la misma habiendo cumplimentado un 80% del avance de obra, previo análisis del caso y verificación de dicho avance por los organismos estatales responsables, y la cancelación total del precio del terreno.

Dados los supuestos mencionados en el párrafo anterior, sin que se hubiese cancelado el pago del precio del lote, y si el adquirente manifiesta su intención de escriturar, éste tendrá la obligación de constituir una garantía hipotecaria a favor de la Municipalidad por el valor del saldo adeudado, que no afecte ni al inmueble, ni a la construcción ubicados en el PAER."

Art. 3º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del/

CONCEJO MUNICIPAL DE///

RAFAELA, a los diecisiete días/

del mes de agosto de dos mil seis.



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA



REGISTRADA BAJO EL N° 4.588.-

**VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 243147/6 - Fichero N° 69, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 07146-1; y

**CONSIDERANDO:**

Que los empresarios radicados en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela, solicitan la pavimentación de las calles internas del predio.

Que ya existe un porcentaje de calles pavimentadas desde su inicio.

Que las empresas que han comprado terrenos con frente a una calle pavimentada han abonado un precio superior al precio estipulado para aquellas parcelas con frente a una calle con mejorado de ripio con cordón cuneta.

Que la Ordenanza N° 3039 autoriza la construcción del pavimento en el PAER.

Que el artículo 7º, de la Ordenanza N° 3705 establece que los adquirentes de lotes en el PAER serán los responsables del pago de la Tasa General de Inmuebles, y todo otro tributo provincial o nacional sobre inmuebles, y de los servicios, a partir de la firma del boleto de compraventa.

Que las empresas radicadas en el Parque de Actividades Económicas de Rafaela, actualmente abonan la tasa municipal por la contraprestación específica de servicios públicos destinados exclusivamente al área de actividades económicas, dado el carácter especial y la finalidad de su constitución.

Que el artículo 9º, de la Ordenanza N° 3705 establece que los adquirentes, ya sea por boleto de compraventa o por escritura traslativa de dominio, abonarán el costo de las obras de infraestructura y servicios que se encuentren a cargo de los responsables de la construcción del asentamiento, de acuerdo a la proporción de terreno que posee cada uno.

Que la superficie total del PAER es de 44 has.

Que los metros totales comercializables es el resultado de restarle a la superficie total del PAER aquella destinada a calles.

Que los metros totales comercializables son 250.517,22 m<sup>2</sup>.

Que existe un sector de los metros totales comercializables que ya poseen calles pavimentadas.

Que las obras de pavimentación se realizarán por etapas.

Que independientemente del sector que se pavimente, la obra beneficiará al conjunto de propietarios de lotes con frente a calles con mejorado de ripio con cordón cuneta en el PAER.

Que la obra de pavimento se podrá ejecutar por contribución por mejoras.

Que la densidad poblacional de este espacio es sustancialmente inferior a la existente en un loteo convencional. Teniendo una extensión de 44 has, con no más 70 empresas instaladas y a instalarse.

Sr. JOSE L. ROSSETTO  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**



Que las empresas instaladas y a instalarse en el Parque, al contar con calles con pavimentado lograrán cumplir con una mayor eficiencia sus funciones, aumentando de esta forma su perfil competitivo de las mismas.

Que la ciudad de Rafaela, es reconocida por la interacción entre lo público y lo privado, desarrollando de esta manera ventajas comparativas para la ciudad.

Que existe un Programa Nacional Parques Industriales del Bicentenario para la dotación de infraestructura en el PAER, el cual contempla Aportes no Reembolsables para el desarrollo de infraestructura para Parques y Áreas Industriales.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA** sanciona la siguiente:

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Autorízase la ejecución de las Obras de Pavimento de Hormigón en calles del PAER, según el siguiente detalle:

- a) Avda. Pte. Juan Domingo Perón acera Norte entre calle 500 Millas y calle José A. Piovano.
- b) Calle Pte. Arturo Frondizi entre calles 500 Millas y calle José A. Piovano.
- c) Calle Gdor. Silvestre Begnis entre calle 500 Millas y calle José A. Piovano.
- d) Calle Ageo Culzoni entre calle 500 Millas y calle José A. Piovano.
- e) Calle 500 Millas entre Avda. Pte. Juan Domingo Perón y calle José A. Oliveras.
- f) Calle Juan López Caula entre calle Arturo Frondizi y calle José A. Oliveras.
- g) Calle Sebastian Valvo entre calle Gdor. Silvestre Begnis y calle José A. Oliveras.
- h) Calle Sebastian Valvo entre Avda. Pte. Juan Domingo Perón y calle Pte. Dr. Marcelo T. de Alvear.
- i) Calle Marcelo T. de Alvear entre calles 500 Millas y calle José A. Piovano.

Las mismas se pavimentarán en distintas etapas que serán consensuadas con los propietarios de terrenos en el PAER..-

**Art. 2º)** Las Obras de Pavimento de Hormigón de las calles del PAER, se llevará adelante por etapas de acuerdo a los fondos gestionados y obtenidos en organismos públicos, nacionales, provinciales y/o aportes municipales, u otra institución de fomento de la actividad productiva.

De existir un aporte de fondos por parte del municipio, el mismo no podrá exceder del 33% del costo total de la obra, siempre y cuando se cuente con disponibilidad presupuestaria a tal fin, debiendo otorgar la autorización el área técnica correspondiente.

También se podrá ejecutar cubriendo costos en un 100% por los propietarios de lotes del PAER.

  
**Sr. JOSE L. ROSSETTO**  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**



Las gestiones destinadas a la obtención de fondos, podrán llevar adelante tanto por los propietarios de lotes en el PAER, por la Municipalidad de Rafaela, u otra entidad con capacidad y atribución.-

**Art. 3º)** El inicio de las gestiones necesarias para poner en marcha una etapa, se dará a través de una solicitud por escrito suscripta por los interesados.

**Art. 4º)** La autorización para ejecutar cada etapa de la obra se dispondrá mediante Decreto Municipal, en el cual se establecerá:

- \* Las calles a Pavimentar.
- \* El origen de los fondos.
- \* El costo de la obra.
- \* La fecha de apertura del registro de oposición.
- \* Los plazos de ejecución.
- \* Todo otro dato necesario para la ejecución de la obra.
- \* Los montos preventivos que se abonaran en concepto de contribución por mejoras por parte de los alcanzados por el tributo.-

**Art. 5º)** El sistema constructivo a utilizar para la ejecución de la Obra que se menciona en el artículo 1º de la presente norma legal será el siguiente:

Pavimento Tipo IV: pavimento de hormigón sin armar de 18 cm. de espesor, con barras de unión y pasadores, sobre base de suelo - cal.-

**Art. 6º)** Establécese el siguiente plazo de vida útil de la Obra de pavimento prevista por esta Ordenanza:

Pavimento de hormigón de 18 cm. de espesor: 30 Años.-

**Art. 7º)** Una vez vencidos los plazos mencionados en el artículo precedente o producido un deterioro por fenómenos extraordinarios, se podrá ejecutar una nueva obra de pavimento, debiendo ajustarse nuevamente a las normas establecidas en la presente Ordenanza.-

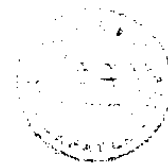
**Art. 8º)** Para costear las obras previstas en el artículo 1º de la presente Ordenanza, créase una contribución de mejoras igual al valor de ellas, que deberán pagar todos los propietarios de inmuebles del PAER, los que quedarán afectados al pago de la citada contribución, aún aquellos que no resultaren beneficiados en forma directa por la ejecución de la etapa de pavimentación respectiva, y con la excepción de los propietarios eximidos según lo previsto por el artículo 16º de la presente.-

**Art. 9º)** Los contribuyentes afectados a la obra de contribución por mejoras, de acuerdo con lo establecido por el artículo anterior e incluida en el régimen de la presente Ordenanza, estarán obligados a pagar el costo total de las mismas. Para efectivizar el cumplimiento de esa obligación, podrán optar por las siguientes variantes:

  
**Sr. JOSÉ L. ROSSETTO**  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**



- Pago Contado
- Pago Financiado.-

a) Pago Contado: Supone el pago total de la liquidación definitiva que se envíe, la que será calculada con costos vigentes al iniciarse el pago de la primera cuota prevista.

b) Pago Financiado: Se establece un plan de pago de Cuarenta y Ocho (48) Cuotas mensuales y consecutivas, siendo la tasa de interés a aplicar del Uno (1%) por ciento mensual directo, calculadas sobre el precio de la obra. El pago contado o la primera de las cuotas vencerá el día diez (10) del mes siguiente al que se haya obtenido la aceptación de la obra. El Municipio podrá aceptar el pago adelantado de cuotas, imputándolas a las últimas del plan. Del costo de la obra podrán deducirse aquellos que sean afrontados con fondos obtenidos que no resulten reintegrables.-

**Art. 10º)** Los Planes de Pago que acuerde la Municipalidad son de carácter estrictamente personales. Cuando los contribuyentes que se hubiesen acogido a los mismos, transfieran por cualquier título, el dominio o la propiedad afectada al pago de la Contribución por Mejoras, quedarán sin efecto los planes de pago concedidos, exigiéndose la cancelación total de la deuda para el certificado del Libre Deuda correspondiente.-

**Art. 11º)** Previo a la ejecución de cada una de las etapas de la obra de Pavimento de hormigón en el PAER, todos los propietarios afectados al pago de la obra, podrán oponerse al beneficio y pago de la misma, a cuyos fines se habilitará un Registro de Oposición que llevará la Secretaría de Hacienda y Finanzas, cuyo plazo será de cinco (5) días hábiles administrativos, en virtud del número reducido de beneficiarios afectados a la obra.-

**Art. 12º)** La oposición se considerará positiva si el monto de las contribuciones de mejoras que deban pagar los vecinos opositores superan el Cuarenta (40%) por ciento del monto total de las liquidaciones previstas para la obra.-

**Art. 13º)** A los metros cuadrados comercializables, se debe restar la superficie de terrenos que ya poseen un lote con frente a una calle pavimentada (manzanas M, N, y P), dando como resultado los metros cuadrados de terrenos con frente a calles a pavimentar.-

**Art. 14º)** El costo por metro cuadrado resultará del cociente entre el costo de la obra y los metros cuadrados de lotes con frente a calles a pavimentar.-

**Art. 15º)** La base imponible para el prorrateo del costo de la obra estará constituida por superficie del terreno de cada empresa multiplicado por el costo por metro cuadrado descripto en el artículo anterior.-

  
**Sr. JOSE L. ROSSETTO**  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**



**Art. 16º)** Los propietarios de terrenos que han adquirido un lote con frente a una calle pavimentada, no abonarán el costo derivado de la pavimentación de las calles internas del PAER, ya que lo han abonado en el momento de la compra del terreno.-

**Art. 17º)** La determinación del costo de la obra de pavimento estará a cargo de las Secretarías de Obras Públicas o la que la reemplace en un futuro.-

**Art. 18º)** Los Egresos que demande el cumplimiento del presente se imputarán en: B.2.1.2.21.103/1 - Parque de Actividades Económicas y los Ingresos en: A. 1.1.3.2.1/6 - Pavimento Urbano años anteriores.-

**Art. 19º)** El Municipio de la ciudad de Rafaela, en conjunto con los propietarios de lotes del PAER y los sectores relacionados con el sector productivo, se comprometen a realizar las gestiones correspondientes destinadas a la obtención de fondos de fuentes alternativas de financiamiento destinadas a dichas obras, las que se deducirán del costo total de la etapa.-

**Art. 20º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del/  
**CONCEJO MUNICIPAL DE//  
RAFAELA**, a los dieciséis días  
del mes de mayo de dos mil ///  
trece.-----

  
**Sr. JOSE L. ROSSETTO**  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



**Sr. JORGE MAINA**  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela

**Rafaela, 23 de Mayo de 2013.-**

**POR TANTO:**

**Téngase por Ordenanza de la ciudad. Cúmplase, comuníquese,  
publíquese y archívese.**

  
**MARCELO FABIAN ORTENZI**  
Secretario de desarrollo, Innovación  
y Relaciones Internacionales



  
**Arq. LUIS ALBERTO CASTELLANO**  
Intendente Municipal

## ANEXO III



PROVINCIA DE SANTA FE  
Ministerio de la Producción

RESOLUCION N° **078**

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 25 MAR 2009

Visto el Expediente N° 00701-0065457-7 (1° y 2° cuerpo) y agregado N° 00103-0033063-9 del Sistema de Información de Expedientes; y

### CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad de Rafaela solicita el reconocimiento del Área Industrial de la localidad, habiendo para ello cumplido con los requisitos previstos en el Anexo III del Decreto N° 1620/99, reglamentario de la Ley N° 11525 de Parques y Áreas Industriales;

Que la Secretaría de Medio Ambiente mediante la Resolución N° 0311/07, aprobó el Informe Ambiental de Cumplimiento del Área Industrial solicitada;

Que la Dirección General de Planeamiento Urbano, de la Subsecretaría de Municipios y Comunas, en el Expediente N° 00103-0033063-9, ha emitido el Informe N° 053/07, con opinión favorable respecto del reconocimiento solicitado para el Área Industrial;

Que la Dirección General de Industrias se ha expedido en forma favorable en el sentido de hacer lugar a lo peticionado;

Que la Asesoría Jurídica de la Dirección General de Industrias no encuentra objeciones que formular a la propuesta;

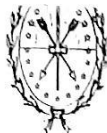
Por ello y en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 7°, inc. b) de la Ley N° 11525,-

EL MINISTRO DE LA PRODUCCION

### RESUELVE:

ARTICULO 1°.- A los efectos previstos por la Ley N° 11525 y su Decreto reglamentario N° 1620/99 y Ley N° 11778, reconocer con las limitaciones de los artículos 2° y 3° de la presente resolución, el "Área Industrial Oficial de Desarrollo de Rafaela", Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe, que se identifica conforme a los planos de mensura N°s. 130714 y 139110 con una superficie total de 44,527756 has; cuya descripción obra en la Escritura Pública N° 39 de fecha 28 de mayo de 1997 e inscrita el 06 de junio de 1997 bajo el N° 49202, Folio 1021, Tomo 381 Par del Departamento Castellanos, cuyas fotocopias obran a fs. 199/204 de autos.-

ARTICULO 2°.- En el "Área Industrial Oficial de Desarrollo de Rafaela" reconocida en el artículo 1° de la presente, sólo podrán radicarse las actividades económicas autorizadas por el artículo 11 de la Ley N° 11525 (modificado por la Ley N° 11778).-



PROVINCIA DE SANTA FE  
Ministerio de la Producción

//2.-

ARTICULO 3°.- La Municipalidad de Rafaela deberá ejecutar las obras de infraestructura proyectadas.-

ARTICULO 4°.- Toda vez que se presente un proyecto de radicación en dicha Área Industrial reconocida, la Municipalidad de Rafaela deberá dar cumplimiento a la Resolución N° 613/93 del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Industria y Comercio hoy Ministerio de la Producción.-

ARTICULO 5°.- Adoptar como parte integrante de la presente, la Resolución N° 0311/07 de la Secretaría de Medio Ambiente, por lo que toda radicación en el Área Industrial deberá contar con dictamen previo de dicho Organismo.-

ARTICULO 6°.- Adoptar como parte integrante de la presente, el Informe N° 020/07 de la Dirección General de Planeamiento Urbano, dependiente de la actual Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas, cuya copia obra a fs. 120/123 de autos del Expediente N° 00103-0033063-9.-

ARTICULO 7°.- El reconocimiento previsto en el artículo 1° quedará condicionado a que la Municipalidad de Rafaela acredite ante la Dirección General de Industrias, dentro del plazo de un (1) año contado a partir de la fecha de la notificación de la presente resolución, el efectivo retiro de la actividad de acopio y comercialización de chatarra del Lote N° 1 de la Manzana "M" del Área Industrial.-

ARTICULO 8°.- Notificar la presente resolución a la Municipalidad de Rafaela, a la Empresa Provincial de la Energía, a la Dirección General de Planeamiento Urbano y a la Secretaría de Medio Ambiente.-

ARTICULO 9°.- La Dirección General de Industrias tomará nota de lo dispuesto en los artículos anteriores a los fines pertinentes -

ARTICULO 10°.- Regístrese, comuníquese y archívese.-

ES COPIA



Ing. Juan José Bertero