

REGISTRADA BAJO EL N° 13467

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:

PARQUE COMERCIAL Y LOGISTICO AREA METROPOLITANA SANTA FE

Capítulo I - Creación

ARTÍCULO 1.- Créase el “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”, como área dotada de infraestructura y servicios de uso común, desarrollada en armonía con el medio ambiente y destinada a la radicación de empresas comerciales proveedoras de mercancías a nivel mayorista.

ARTÍCULO 2.- El “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe” se emplazará en una fracción de terreno en la zona a determinar por el Poder Ejecutivo, en jurisdicción del Departamento La Capital; que reúna las condiciones necesarias para su emplazamiento y posterior funcionamiento, de acuerdo a los estudios de factibilidad técnica y económica a realizarse, contemplando los estudios de impacto ambiental e hídricos y las ventajas operativas y logísticas de la zona, con la anuencia de los organismos públicos competentes, autoridades locales, y centros comerciales, de acuerdo a los procedimientos vigentes.

Se autoriza a la Provincia de Santa Fe a transferir el dominio del mismo en favor del Ente Administrador que por la presente se crea, en los términos y condiciones que las leyes establezcan.

Capitulo II – Administración

ARTÍCULO 3.- Créase el Ente para el Desarrollo Comercial y Logístico del Área Metropolitana Santa Fe, que actuará como persona jurídica pública no estatal y tendrá los derechos y obligaciones que le imponga la presente ley y su reglamentación. Dentro de los treinta (30) días de su promulgación, el Poder Ejecutivo deberá aprobar los estatutos de dicho Ente.

El Ente estará dirigido por un Consejo Directivo compuesto por representantes de las siguientes instituciones:

- Un representante por la Provincia de Santa Fe.
- Un representante por cada municipio o Comuna perteneciente a la región donde tenga influencia comercial y territorial el Parque Comercial y Logístico Área Santa Fe.
- Un representante de los Centros Comerciales.
- Un representante de la Cámara Santafecina de Distribuidores Mayoristas.

El mismo será presidido por el representante de la Provincia, quién contará con doble voto en caso de empate. Todos los representantes del mencionado Consejo Directivo, se desempeñarán ad honores en sus funciones.

ARTÍCULO 4.- El Ente tendrá por objeto:

- a) Promover la instalación de empresas comerciales mayoristas y el traslado, ampliación, y modernización de las existentes.
- b) Propiciar la integración y complementación de las actividades comerciales
- c) Promocionar los procesos de capacitación de recursos humanos, empresarios y laborales a través de prácticas comunes.
- d) La expansión diversificada hacia mercados extra regionales y/o internacionales.
- e) Introducir, a través del emplazamiento concentrado de establecimientos comerciales mayoristas, las condiciones que faciliten la disminución de los costos de inversión en infraestructura y servicios.
- f) Posibilitar las condiciones necesarias para relocalizar establecimientos comerciales que se encuentren en conflictos con la población y medio ambiente

- g) Contribuir, en forma sustentable y ambientalmente segura, al aumento de las inversiones del sector, el aumento de la competitividad de las empresas, el crecimiento del empleo y el desarrollo de la región.
- h) Impulsar planes de infraestructura, para invertir en la zona, principalmente referidas a la red de transporte, vías de acceso y de comunicaciones.
- i) Colaborar con la Provincia y los municipios involucrados en el cumplimiento de planes estratégicos.
- j) Propiciar la creación de nuevas áreas, en sectores donde existan ventajas comparativas, se desarrollen innovaciones tecnológicas, y se fomente la creación de empleo para los vecinos de la zona y la acumulación de capital humano.
- k) Generar actuaciones urbanísticas, para el mejoramiento físico del entorno y la fijación de la población residente, a los efectos de evitar la emigración de empresas.
- l) Gestionar la construcción de nueva infraestructura y recuperar y hacer eficiente la existente.
- m) Generar fórmulas de colaboración con instituciones, empresas y comercios para desarrollar proyectos.
- n) Promover la imagen de la zona, a nivel nacional e internacional, revelando sus potencialidades e incentivando las inversiones. Promover la modernización del Parque, a través de acciones de transferencia y difusión de nuevas tecnologías, de inversión en capital humano y social.
- ñ) Articular las relaciones entre la actividad pública y la inversión privada, orientando las iniciativas al logro de un desarrollo sustentable, en el marco de una estructura comercial y logística adecuada e integrada.

ARTÍCULO 5.- El Ente tendrá a su cargo, además de la administración general del Parque, la realización de los trámites pertinentes a fin de lograr la escrituración e inscripción registral de inmuebles a su favor, así como la agrimensura, loteo, subdivisión y posterior adjudicación de parcelas, para lo cual el Consejo Directivo tendrá las más amplias atribuciones.

ARTÍCULO 6.- Para el cumplimiento y realización de su objeto, el ente podrá:

- a) Realizar toda clase de actos jurídicos, pudiendo a tal fin: comprar, vender, permutar, alquilar o ceder toda clase de bienes y derechos, realizar todo otro contrato o actos sobre ellos, realizar negocios de inversiones, constituir fideicomisos, fondos de todo tipo, conformar uniones transitorias de empresas, promover o constituir nuevas sociedades o tomar parte de las ya existentes, contratar con ellas o convenir todo tipo de unión o cooperación lícita.
- b) Actuar en carácter de consultor y promotor en cuestiones vinculadas a su objeto, director de obra, auditor, administrador, financiera e inversor y realizar todos los actos jurídicos comprendidos en el régimen de fideicomisos establecidos por la Ley Nacional N° 24.441 y normas concordantes.
- c) Asesorar, gestionar, aceptar, desempeñar, sustituir y otorgar mandatos, representaciones y comisiones de todo tipo, especiales y generales.
- d) Contraer préstamos, empréstitos y otras obligaciones con bancos oficiales y privados, organismos de créditos internacionales o de cualquier naturaleza, sociedades o personas jurídicas o de existencia visible, del país y del exterior, solicitar y dar todo tipo de garantías personales y reales con relación a dichos créditos, en los términos previstos por la normativa vigente.

En todos los casos, la enumeración relativa al presente título es meramente enunciativa y no taxativa; pudiendo el ente, en consecuencia, realizar cuantos actos lícitos fueran necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 7.- El Ente designará y removerá su personal, ejerciendo las facultades disciplinarias, todo de conformidad con la legislación laboral común.

Los actos que emanen del Ente Administrador no constituyen actos administrativos, entendiéndose en todas aquellas cuestiones que se susciten la justicia ordinaria.

ARTÍCULO 8.- El Ente podrá contar con recursos que provengan de organismos públicos nacionales, provinciales y/o municipales, como aquellos que genere por cuenta propia, a fin de cumplir con las obligaciones impuestas por la presente ley y su reglamentación. Deberá

rendir cuentas a la autoridad de aplicación mensualmente, conforme lo establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 9.- El Ente deberá presentar a la autoridad de aplicación un proyecto, que contenga, al menos, los siguientes puntos:

- a) El plano de subdivisión con la proyección de la cantidad de parcelas y/o lotes, indicando las dimensiones y características de los mismos.
- b) Detalle de los accesos, calles internas y espacios comunes.
- c) Infraestructura y servicios comunes que brindará el Parque; especialmente: iluminación, luz eléctrica, agua potable, gas, desagües pluviales y cloacales y demás servicios necesarios para el desarrollo adecuado de la actividad. Se incluirá los convenios con las empresas u organismos públicos encargados de brindar dichos servicios.
- d) Medidas especiales de higiene, seguridad y cuidado del medio ambiente.
- e) Creación de un Registro de Aspirantes donde se inscribirán las empresas interesadas en radicarse en el parque.
- f) Programa de inversiones a realizar. El mismo deberá incluir el financiamiento de las mismas, así como un cronograma programático, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V de la presente ley.
- g) Las actividades permitidas y prohibidas a desarrollarse en el Parque Logístico, conservando el Ente Administrador y/o el órgano que en el futuro lo reemplace la facultad de autorizar las actividades no previstas y/o modificar las existentes con su debida fundamentación, debiendo tales decisiones contar con la autorización de la Autoridad de Aplicación. Sin perjuicio de ello, se deberán observar las recomendaciones de la Administración Nacional de Aviación Civil Argentina respecto de proyectos de radicación de Parques Comerciales y de Servicios Logísticos en los inmuebles de referencia.
- h) Reglamento Interno de Administración del Parque.

ARTÍCULO 10.- La autoridad de aplicación deberá expedirse en el plazo de 30 días, aprobándolo mediante el correspondiente acto administrativo o bien solicitando aclaraciones, correcciones o modificaciones concretas.

Capítulo III - Fiscalización y Control

ARTÍCULO 11.- La fiscalización será ejercida por una sindicatura cuya constitución y régimen de funcionamiento se establecerá en los respectivos estatutos.

Capítulo IV - Dominio, Transferencia, Reglamento

ARTÍCULO 12.- Cada propietario será titular del dominio de sus lotes o parcelas, conforme el régimen jurídico que defina el Ente, debidamente autorizado por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 13.- La superficie adquirida por cada empresa, no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie total afectada al uso exclusivo.

En casos excepcionales, el Ente puede autorizar la adquisición de una superficie mayor, previa acreditación de las necesidades de expansión de la empresa radicada. En ningún caso la superficie adquirida podrá superar, en su totalidad, el diez por ciento (10%) de la superficie total afectada al uso exclusivo.

Sin perjuicio de la superficie que ocupe cada empresa, ninguna puede tener una representación superior en los órganos de administración y gobierno del “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”, siendo a su cargo la parte proporcional que le corresponda, según la superficie efectivamente ocupada, en la determinación de los gastos comunes.

ARTÍCULO 14.- Las parcelas que integren el “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”, no podrán ser utilizadas con una finalidad distinta a la prevista en la presente ley, en su reglamentación y en el Reglamento Interno de Administración. Si no se diere cumplimiento a los recaudos mencionados, la autoridad de aplicación podrá imponer sanciones de multa y clausura a los establecimientos que estuvieran en infracción, sin perjuicio de la responsabilidad por daños que pudiera acarrear. Asimismo, la reglamentación establecerá el procedimiento por el cual la autoridad de aplicación, en casos de gravedad que así lo justifiquen, podrá revocar la venta y retomar el dominio de los lotes vendidos.

ARTÍCULO 15.- Para la adjudicación y venta de parcelas las empresas o personas físicas interesadas, deberán confeccionar y presentar para su aprobación un proyecto de radicación que cumplimente con los objetivos de la presente ley, el que debe incluir aspectos técnicos, económicos y ambientales.

A los fines de la adjudicación de los lotes, tendrán preferencia aquellas empresas que se encuentren operando en jurisdicción del Departamento La Capital, y que tengan la obligación de reubicarse por motivos de ordenamiento urbano, seguridad, higiene y/o por cualquier otra medida municipal, comunal o provincial.

ARTÍCULO 16.- El precio de las parcelas del “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”, será determinado de acuerdo al valor de mercado vigente, teniendo en cuenta el valor de la tierra, las mejoras del asentamiento, el proyecto a desarrollar por el oferente, la ubicación del lote dentro del predio, la disponibilidad de lotes remanentes, y teniendo en cuenta que el valor deberá armonizarse con la finalidad de apoyo y promoción de la radicación de empresas en el Parque que por la presente se propende, como polo de desarrollo del comercio mayorista local y regional.

ARTÍCULO 17.- Los boletos de compraventa deberán contener, entre otras, condición resolutoria de venta con pacto de retroventa, conforme a las disposiciones del artículo 1366 y concordante del Código Civil, a favor de la vendedora, la constitución de garantías por las

deudas y demás compromisos asumidos y la fijación de sanciones por daños y perjuicios, para los casos de incumplimiento en la ejecución de los proyectos comprometidos.

ARTÍCULO 18.- El Ente otorgará la escritura traslativa de dominio de los lotes a sus adquirientes, previa acreditación de que el proyecto de radicación esté en un nivel de ejecución avanzado, como también que se cumpla con los requisitos impuestos por esta ley y el Reglamento Interno de Administración.

ARTÍCULO 19.- El Reglamento Interno de Administración por el que se opte deberá contener las siguientes cláusulas mínimas:

- a) Derecho de preferencia a favor de los antiguos propietarios ante la posible transferencia del lote a favor de un tercero.
- b) Obligación del adquirente del lote de iniciar las obras necesarias para la instalación de su establecimiento en un plazo no mayor a 3 meses desde la celebración del boleto de compra venta y de instalar definitivamente el establecimiento en un plazo máximo de 36 meses desde la celebración de la escritura traslativa de dominio.
- c) Limitaciones al uso vinculadas con las necesidades del correcto desarrollo de la actividad para la cual estará destinada el “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”, las que deberán observar los requisitos de seguridad, higiene y protección del medio ambiente.
- d) Reglamentación del uso de espacios comunes.
- e) Fijación de erogaciones necesarias para solventar el mantenimiento, conservación y administración de los bienes y áreas comunes, así como los gastos derivados de la prestación de servicios comunes. El título de deuda emitido por el Ente tendrá carácter ejecutivo.

ARTÍCULO 20.- Adjudicadas y escrituradas la totalidad de las parcelas o lotes, el Ente cesará en la administración del Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe, función que será asumida por el sujeto de derecho por el cual se opte entre los contemplados por la normativa vigente conforme lo establecido en el artículo 12.

Capítulo V - Fondo Fiduciario. Administración

ARTÍCULO 21.- Créase el Fondo Fiduciario “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”, el cual estará conformado por:

- a) Los fondos recaudados con la venta de terrenos destinado al “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe”.
- b) Los bienes que reemplacen los que originariamente integraban el patrimonio fideicomitido.
- c) Los frutos y rentas que correspondan a inversiones que se realicen con los bienes fideicomitidos.
- d) Todas las adquisiciones a título gratuito u oneroso que se realicen.
- e) En general, todos los ingresos que se produzcan como consecuencia de la administración del fondo fiduciario.

ARTÍCULO 22.- El Fondo Fiduciario “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe” estará regido por las disposiciones de esta ley, y de la Ley Nacional N° 24441.

ARTÍCULO 23.- El destino del Fondo Fiduciario “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe” se aplicará para solventar todos los gastos que demande los desarrollos de proyectos logísticos comerciales, para lo cual el Ente podrá realizar todos los actos de administración sobre los bienes fideicomitidos. Tendrán prioridad principalmente los objetivos, cronogramas y planificaciones establecidas en el proyecto contemplado en el artículo 9.

ARTÍCULO 24.- El Administrador del Fondo Fiduciario “Parque Comercial y Logístico Área Metropolitana Santa Fe” será el Ente designado en el Artículo 3 de la presente ley. Tendrá las obligaciones que le imponen esta ley y su reglamentación, así como las disposiciones relativas al fiduciario contenidas en la Ley Nacional N° 24441.

ARTÍCULO 25.- Al cumplirse la condición establecida en el artículo veinte de la presente ley, el Ente continuará administrando el Fondo Fiduciario para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 4.

ARTÍCULO 26.- El Fondo Fiduciario tendrá un plazo máximo de vigencia de treinta (30) años, o hasta el momento en el cual se cumplan todos sus objetivos. Producida su extinción, el Ente Administrador deberá rendir cuentas y entregar el remanente de los bienes fideicomitidos, si existieran, a la Provincia.

ARTÍCULO 27.- Las empresas que se radiquen en el parque están exentas del derecho previsto en el Artículo 76, de la Ley N° 8173.

ARTÍCULO 28.- Los adquirentes de los lotes gozarán de una desgravación impositiva del cien por ciento (100%) del impuesto determinado sobre los Ingresos Brutos, Título Segundo del Código Fiscal, Ley N° 3456, desde el momento en que se firme la escritura traslativa de dominio y hasta que concluyan las obras de instalación de sus respectivos establecimientos, hasta un plazo máximo de 24 meses.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo precedente, las empresas radicadas gozarán de una desgravación impositiva del diez por ciento (10%) del impuesto determinado sobre los Ingresos Brutos, Título Segundo del Código Fiscal, Ley N° 3456.

A los efectos de la determinación del Impuesto, las empresas radicadas deberán considerar, las alícuotas establecidas en la Ley Impositiva Anual N° 3650, incrementadas en un 6 por mil (6 %0). Los montos que se recauden como consecuencia de dicho incremento serán propiedad del Ente, como fondo de afectación específica.

Las empresas instaladas en el Parque Comercial, contarán con todos los derechos y beneficios estipulados en la Ley Provincial N° 8478.

ARTÍCULO 29.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA DE LA
PROVINCIA DE SANTA FE, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO
DOS MIL QUINCE.

Firmado: Luis Daniel Rubeo – Presidente Cámara de Diputados
Jorge Henn – Presidente Cámara de Senadores
Jorge Raúl Hurani – Secretario Cámara de Diputados
Ricardo H. Paulichenco – Secretario Legislativo Cámara de Senadores

DECRETO N° 1345
SANTA FE, “Cuna de la Constitución Nacional”, 28 MAY 2015

VISTO :

La aprobación de la Ley que antecede N° 13.467 efectuada por la H.
Legislatura;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A :

Promúlgase como Ley del Estado, insértese en el Registro General de Leyes
con el sello oficial, publíquese en el Boletín Oficial, cúmplase por todos a quienes
corresponde observarla y hacerla observar.-

Firmado: Antonio Juan Bonfatti
Rubén Darío Galassi