



**PROYECTO DE LEY**

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN  
CON FUERZA DE**

**LEY**

**TITULO I – Ámbito de aplicación y objeto**

Artículo 1° Se establece el régimen de creación y funcionamiento de Zonas de Actividades Logísticas, aplicable a todo el territorio de la provincia de Buenos Aires.

Artículo 2° Se entiende por Zona de Actividades Logísticas a los predios habilitados para receptor, almacenar, distribuir y despachar mercaderías, para un traslado posterior.

Artículo 3° Las Zonas de Actividades Logísticas, podrán ser tipificadas según los sectores donde participen:

- a) Sector agropecuario, podrán desarrollar actividades de recepción, almacenaje y distribución atinentes a un producto agrícola en específico, de hacienda en específico o a varios de ellos, conectados.
- b) Sector industrial, podrán desarrollar actividades de recepción, almacenaje y distribución atinentes a una manufactura específica, producto industrial específico o varios de ellos.
- c) Mixto, podrán desarrollar actividades de recepción, almacenaje y distribución, productos primarios o secundarios, si así lo estableciese las condiciones de creación del centro.

Artículo 4° Las Zonas de Actividades Logísticas, tendrán por denominación Zona de Actividades Logísticas o ZAL. Las denominaciones pueden anexarse a la locación donde se encuentra radicada, conjugar palabras para establecer acrónimos.



## TITULO II – Creación

Artículo 5° Los proyectos para el establecimiento de Zonas de Actividades Logísticas, podrán ser promovidas, en forma independiente o conjunta por;

- a) Persona Jurídica
- b) Asociación Gremial Empresaria
- c) Municipio, Provincia de Buenos Aires y/o Gobierno nacional

Artículo 6° La solicitud de aprobación de un proyecto destinado a la creación, modificación o ampliación de una Zona de Actividades Logísticas podrá ser realizada, en forma independiente o conjunta por:

- d) Persona Jurídica
- e) Asociación Gremial Empresaria
- f) Municipio, Provincia de Buenos Aires y/o Gobierno nacional

Artículo 7° El proyecto de Zona de Actividades Logística deberá contener para su aprobación, la siguiente información;

- a) Dominio
  - Documentación certificante de la titularidad de tierras.
- b) Caracteres
  - Tipo de Agrupamiento y denominación propuesta para el mismo.
  - Requerimientos particulares según tipo de ZAL
  - Medidas y superficie total del predio.
- c) Factibilidad
  - Informes de Factibilidad Municipal
  - Aptitud hidráulica del predio.
- d) Diseño y dirección de obra
  - Planimetría con la subdivisión del predio en parcelas y distribución de acceso y calles internas, en condiciones de presentar ante la Dirección Provincial de Geodesia.
  - Planimetría con la subdivisión del predio para su potencial ampliación.
  - Detalle referido a la provisión actual y proyectada de servicios (comunicaciones, agua, energía eléctrica, gas, etc.) y sus redes de distribución interna.
  - Detalle del tratamiento y conducción de efluentes pluviales e industriales a cuerpo receptor.
- e) Proyecto de Reglamento de Administración y Funcionamiento.



Artículo 8° La Autoridad de Aplicación, quedará establecida por el Poder Ejecutivo Provincial, dentro de la órbita de Producción y/o Industria.

Artículo 9° La aprobación del proyecto por parte de la Autoridad de Aplicación, mediante acto administrativo, habilita al solicitante a iniciar las obras especificadas en el mismo.

Artículo 10° Presentado el final de obra, la Autoridad de Aplicación deberá evaluar el proyecto y la correspondencia entre las obras realizadas. En caso de que tal evaluación sea satisfactoria, la Autoridad de Aplicación propondrá al Poder Ejecutivo Provincial su reconocimiento mediante acto administrativo. De ser satisfecha el Municipio dictará un acto administrativo de reconocimiento definitivo.

Artículo 11° El reconocimiento concedido mediante acto administrativo habilitará a los promotores de la Zona de Actividades Logísticas a adjudicar parcelas, almacenes, silos o unidades funcionales dentro de los límites del centro.

### **TITULO III – Administración**

Artículo 12° La Administración de la Zona de Actividades Logísticas estará a cargo de un Ente Administrador sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio. Su registro deberá ser realizado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, previa aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación competente según el caso.

Artículo 13° Será función del Ente Administrador;

- a) Organización y funcionamiento de la Administración del ZAL
- b) Establecer condiciones, derechos y obligaciones referentes al uso de los bienes y servicios de uso común.
- c) Definir condiciones específicas de funcionamiento de acuerdo al tipo ZAL.
- d) Notar los asientos dominiales pertinentes a la vigencia y restricciones parcelaria del ZAL.
- e) Cobro de expensas.

Artículo 14° el Ente Administrador se encontrará regulado y bajo control en sus funciones de la Autoridad de Aplicación.



#### **TITULO IV – Dominio y Transferencia**

Artículo 15° El régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles integrantes de la Zona de Actividades Logísticas se regirá por el Código Civil, sus leyes complementarias, la presente Ley y las reglamentaciones que en consecuencia se dicten.

Artículo 16° Se garantizará el ejercicio pleno de dominio, disposición o gravar con derechos sobre las parcelas, almacenes, silos o unidades funcionales aprobadas, a sus titulares, sin otras limitaciones que las surgidas por leyes nacionales, provinciales y/o norma municipales.

Artículo 17° Los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes sobre las parcelas, almacenes, silos o unidades funcionales aprobadas, serán de exclusivo cargo de su propietario.

Artículo 18° El incumplimiento de la ejecución de obras en los plazos determinados en los proyectos, salvo causas que fundamenten los retrasos, facultará el reclamo a la restitución de los bienes a su titular por la vía de un proceso sumarísimo. El magistrado interviniente, podrá como medida cautelar ordenar la restitución anticipada mientras se sustancia el proceso en los casos de abandono, intrusión o si la demora pudiera ocasionar perjuicios.

Artículo 19° Las expensas comunes o extraordinarias correspondientes sobre las parcelas, almacenes, silos o unidades funcionales aprobadas, serán de exclusivo cargo de su propietario, la deuda de las mismas, imposibilitará la transferencia de titularidad.

#### **TITULO V – Sanciones**

Artículo 20° Las sanciones por infracciones a la presente ley serán:

- a) Apercibimiento
- b) Multa que tendrá un mínimo de cinco (5) y un máximo de quinientos (500) sueldos básicos en la categoría inicial de la Administración Pública Provincial.
- c) Clausura



Artículo 21° La utilización de la denominación Zona de Actividades Logísticas o ZAL por cualquier agrupamiento u organización aunque no tenga relación con el objeto de estos centros definido por esta ley, será sancionada.

Artículo 22° La aplicación de sanciones será el establecido en el Decreto Ley 76477/70 de Procedimientos Administrativos de Buenos Aires.

#### **TITULO VI – Centro de Operaciones Logísticas**

Artículo 23° Las Zona de Actividad Logística, deberá contar mínimamente con un Centro de Operaciones Logísticas dentro del predio. Los Centros de Operaciones Logísticas, serán entes privados o públicos, que promuevan, desarrollen y conecten actividades logísticas. Podrán ser concesionadas por un plazo máximo de seis (6) años.

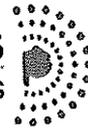
Artículo 24° Será función de los Centros de Operaciones Logísticas,

- Brindar soporte a los operadores logísticos.
- Intermediar en actividades de operaciones logísticas.
- Coordinar tráfico de los operadores logísticos.
- Acercar propuestas de mejora en la calidad y servicio de las operaciones de logística.
- Análisis y estudio de herramientas logísticas innovadoras.
- Análisis y estudio para la reducción en los costos operativos.
- Generación de encuentros que propicien acuerdos comerciales.

Artículo 25° La Autoridad de Aplicación será el ente de regulación de los Centros de Operaciones Logísticas.

#### **TITULO VII – Locación y diseño del predio**

Artículo 29° La locación de la Zona de Actividades Logísticas deberá contemplar su radicación en áreas de amplia accesibilidad para el eficiente transporte, con múltiples vías de tráfico para la distribución constante de mercaderías.

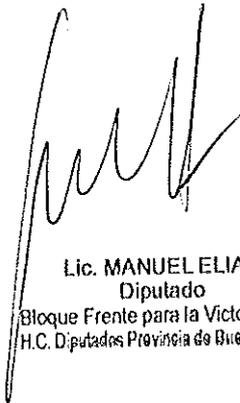


Artículo 28° El Diseño de la Zona de Actividades Logísticas, debe contemplar el uso de diferentes medios de transporte y áreas de trabajo.

- Centro de inspección de mercaderías
- Centro de control de accesos
- Caminos tolerantes para camiones de alto tara.
- Calles internas amplias para la fácil maniobrabilidad.
- Áreas de almacenes.
- Áreas de unidades funcionales o silos, de corresponder.
- Áreas definidas para la operatoria de estaciones de transferencia multimodales.
- Áreas de grúas.
- Áreas para el desarrollo de una línea férrea.
- Contener un área definida para maniobras de ferrocarriles.
- De estar próximo a un aeropuerto o un aeródromo, la edificación de un camino directo, pudiendo ser vial, férreo o fluvial.
- De estar próximo a una vía navegable, un puerto que facilite las maniobras de transferencia.
- Contener hangares para el resguardo de locomotoras o móviles requirentes de protección.

Artículo 29° El diseño de la Zona de Actividades Logísticas, deberá contemplar una posible ampliación de hasta un treinta por ciento (30%) de su capacidad o más.

Artículo 30° De Forma



Lic. MANUEL ELIAS  
Diputado  
Bloque Frente para la Victoria - PJ  
H.C. Diputados Provincia de Buenos Aires



## FUNDAMENTOS

El Comercio Mundial históricamente ha trabajado fuertemente en la búsqueda de una reducción de costos. Esto implica el ejercicio de prácticas desarrolladas en diferentes ajustes, que en muchas oportunidades, surtió efecto contraproducente bajando la calidad de la producción o en la prestación de servicios.

Esa búsqueda, en la actualidad, se ve enfocada en dos grandes bloques de análisis. El primero es tecnológico, el desarrollo de herramientas de tecnología aplicada repercute en una reducción de costes de tiempos de producción sin notar una merma en la calidad de la oferta. El segundo es de logística.

La logística puede entenderse como un proceso que contempla el transporte y el almacenamiento. A mayor demora de transporte, mayor coste de almacenaje, mayor costo de alquileres y menor grado de reposición de producto. Estas variables van en detrimento de la producción y de la rentabilidad de la industria. A mayor grado de sofisticación logística, se obtienen mejores costos y una regularidad de provisión. Dos factores que el mercado mundial requiere y por el cual se conllevan a acuerdos de largo plazo.

La provincia de Buenos Aires es motor productivo de la Argentina, cuenta con varias industrias y niveles de producción agropecuaria escalar. Sin embargo, la falta de coordinación al momento de la oferta al mercado mundial conspira contra los potenciales rendimientos. Esta tesitura, obliga al ejercicio de herramientas, aplicadas con alto suceso en otras regiones.

Las Zonas de Actividades Logísticas, son centros de almacenaje y distribución, de constante movimiento, potencian a las industrias participantes, en una velocidad de trabajo, favoreciendo la dinámica de la actividad.

El espíritu de la creación de Zonas de Actividades Logísticas es la integración de fuerzas entre productores e industriales para favorecer la reducción de costes y poder afianzarse al comercio mundial. La concentración de economías potencia y posibilita el uso de nuevos medios de transporte que faciliten la tarea de tráfico. Un conglomerado de industrias podrá con más énfasis constituir un peso específico que determine la creación de nodos de transporte eficientes e incluso financiarlos, pues a la postre será un beneficio agregado.



Es menester disgregar, la diferencia con un Parque industrial. Si bien en preciso la existencia de una proximidad entre los parques de producción y aquellos centrados en la logística, las necesidades son diferentes. El primero debe requerir compensar gastos de energía productiva, lugares de trabajo, el segundo requiere lugares de almacén e interacción con otras industrias para generar cierto nivel de volumen de escala para minimizar los costos de flete.

Los Parques de logística pueden maximizar el uso de eficiencia, en un amplio espectro. La interacción directa con otros centros mundiales de operaciones, puede ser objeto de interacción y aprendizajes de nuevas prácticas. Mejorar la carga de operaciones, la reducción de tiempos, el reconocimiento de nuevas formas de traslado o vehículos a nivel global para poner en práctica dentro del ámbito provincial.

Para ello la existencia de un Centro de Operaciones Logísticas. Es el ente que ha de interactuar con todo el comercio mundial, amplificando el volumen de operaciones, pero también focalizando las operaciones internas. Se hace imperante un centro operativo que coordine el amplio y constante tráfico de mercaderías, dando una respuesta eficiente del predio. Esa agilidad ha de potenciar el uso de las instalaciones, reconociendo las diferentes cuestiones técnicas a desarrollar.

Este tipo de políticas de mejora, ha de proyectar la potencia productiva de la provincia de Buenos Aires. Se puede consolidar un peso mundial, con el uso de herramientas de trabajo, llegar a establecer economía de escala, con regularidad de provisión y utilización de los nuevos medios de transporte masivos, cada vez más grandes y ágiles. La coyuntura económica mundial requiere una actualización en materia logística. El desarrollo de una Zona de Actividades Logísticas, ha de contribuir en esa materia, sin ser exclusiva ni suficiente, pero proponiendo un enfoque en el cual se demanda una actualización para afrontar el movimiento actual del comercio mundial.



Lic. MANUEL ELIAS  
Diputado  
Bloque Frente para la Victoria - PJ  
C. Diputados Provincia de Buenos Aires