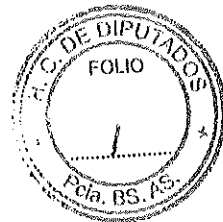




Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

PROYECTO DE LEY

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

LEY

ARTÍCULO 1°: Modifícase el artículo 2° de la Ley 12.573, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2°: A los efectos de la presente Ley se entiende por:

- a) *Gran Superficie Comercial:* el establecimiento destinado total o parcialmente a la venta minorista cuya superficie de salón de ventas supere quinientos (500) metros cuadrados en municipios de hasta 50.000 habitantes; novecientos (900) metros cuadrados en municipios de entre 50.000 y 300.000 habitantes; y mil ochocientos (1.800) metros cuadrados en municipios de más de 300.000 habitantes.
- b) *Cadena de Distribución:* el conjunto de dos (2) o más establecimientos comerciales que, bajo una misma firma, marca, denominación, dirección comercial o control y/o grupo económico, conformen una red y/o cadena de comercialización minorista o mayorista, aun cuando individualmente no alcancen la superficie prevista en el inciso a).



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

c) *Grupo Económico: el conjunto de personas humanas o jurídicas vinculadas entre sí por relaciones de control, participación o dirección común, en los términos de la legislación nacional en materia de defensa de la competencia y de sociedades.*

d) *Centro de Distribución y Logística de Última Milla y Locales de Preparación de Pedidos: el establecimiento destinado al almacenamiento, fraccionamiento, preparación y despacho de mercaderías para su entrega directa a consumidores finales, incluidos los depósitos de comercio electrónico y los locales sin atención al público destinados a la preparación de pedidos.*

e) *Plataforma de Comercio Electrónico: la persona humana o jurídica que, a través de medios digitales, intermedia o realiza la comercialización minorista de bienes con entrega en el territorio provincial."*

ARTÍCULO 2°: Modifícase el artículo 3° de la Ley 12.573, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 3°: La instalación, ampliación, modificación, traslado y funcionamiento de Grandes Superficies Comerciales, Cadenas de Distribución y Centros de Distribución y Logística de Última Milla y Locales de Preparación de Pedidos en el territorio de la Provincia de Buenos Aires quedan sujetos a las disposiciones de la presente Ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten."

ARTÍCULO 3°: Incorpórase como artículo 3°bis de la ley el siguiente texto:

"ARTÍCULO 3° bis: Quedan sujetos al certificado de factibilidad provincial previsto en el artículo 3° los Centros de Distribución y Logística de Última Milla y los



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

Locales de Preparación de Pedidos que superen los trescientos (300) metros cuadrados de superficie cubierta, o que, por su escala, flujo vehicular o localización, generen impacto sobre el comercio de proximidad existente o sobre el ordenamiento urbano de su área de influencia. La factibilidad evaluará especialmente dicho impacto y su compatibilidad con la preservación del comercio existente."

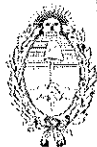
ARTÍCULO 4°: Modifícase el artículo 10° de la Ley 12.573, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 10°: La Autoridad de Aplicación, antes de otorgar la factibilidad, deberá solicitar un análisis del impacto socioeconómico, ambiental, urbanístico y vial que realizará la Universidad Nacional con sede en el municipio donde se proyecte la instalación del establecimiento o, en su defecto, la de mayor cercanía conforme al registro organizado por zonas geográficas que llevará la Autoridad de Aplicación. En caso de igual distancia entre dos o más universidades, la designación corresponderá a la Autoridad de Aplicación.

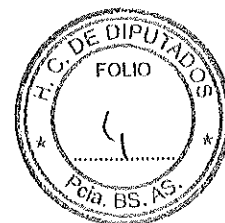
La Autoridad de Aplicación deberá organizar y mantener actualizado un registro de Universidades Nacionales habilitadas para realizar el estudio de impacto, distribuidas por zonas geográficas en función de su proximidad a cada municipio de la Provincia. Dicho registro deberá estar constituido dentro de los noventa (90) días corridos desde la promulgación de la presente Ley.

El estudio incluirá la valoración de las siguientes circunstancias y pautas, además de las que se establezcan en la reglamentación pertinente:

A) En relación con la localización del nuevo equipamiento comercial:



EXpte. D- 2803 126-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

a) La composición y especificidad de los rubros que componen la oferta del nuevo emplazamiento comercial.

b) Si la implantación proyectada está concebida para promover un equilibrio funcional entre la periferia y los centros comerciales existentes.

c) La compatibilidad del proyecto con la preservación del Comercio de Proximidad existente en su área de influencia.

d) El impacto urbanístico y vial del proyecto, incluyendo su incidencia sobre la infraestructura, el tránsito y el ordenamiento territorial de la zona.

B) En relación con los consumidores y usuarios:

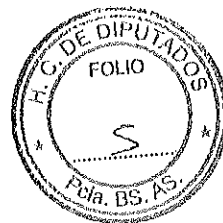
a) Los efectos sobre los hábitos de consumo y las necesidades de compra.

b) La accesibilidad del establecimiento proyectado en relación con los diferentes medios de transporte, especialmente los colectivos, sin que se deriven cargas específicas para la comunidad; así como la dotación de plazas de estacionamiento y la incidencia en el tráfico rodado existente.

c) La influencia sobre los niveles de precios y de prestación de servicios al consumidor de la zona.

C) En relación con el empleo:

a) La contribución al mantenimiento o a la expansión del nivel de ocupación en la zona de influencia.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

b) La estabilidad de los puestos de trabajo ofrecidos, nivel de remuneración y posibilidades de promoción laboral.

c) La contribución a la mejora de la cualificación profesional y a la incentivación de la utilización de las nuevas tecnologías.

D) En relación con la incidencia sobre el comercio existente:

a) La previsible repercusión del establecimiento proyectado sobre la competitividad de las estructuras comerciales de la zona, evaluando entre otros aspectos la futura viabilidad de los equipamientos comerciales existentes.

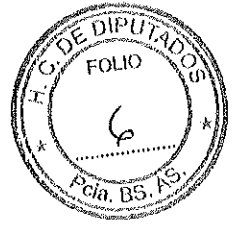
b) Si el proyecto contribuye, por su tamaño, función, localización y naturaleza de los productos ofrecidos, a un equilibrio entre los diferentes tipos de equipamientos comerciales.

Una vez recibido el estudio de impacto, la Autoridad de Aplicación lo notificará obligatoriamente a las entidades representativas integrantes del Consejo Provincial de Comercio Interior creado por el artículo 23 de la presente Ley, dentro de los cinco (5) días hábiles de su recepción. Dichas entidades tendrán un plazo de quince (15) días hábiles desde la notificación para presentar observaciones fundadas. Tanto la notificación como la recepción de observaciones se realizarán dentro del plazo total de sesenta (60) días hábiles previsto en el artículo 11° para que la Autoridad de Aplicación se expida sobre la factibilidad.

Al resolver sobre la factibilidad, la Autoridad de Aplicación deberá pronunciarse de manera fundada sobre cada una de las observaciones presentadas por las entidades notificadas.



EXPTE. D- 2803. 126-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

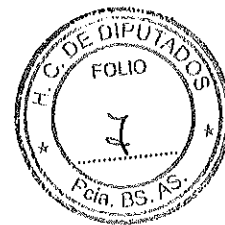
El peticionante soportará el costo del estudio de impacto, eligiendo la Universidad Nacional que lo realizará conforme al registro organizado por zonas geográficas habilitado a tal efecto."

ARTÍCULO 5°: Modifícase el artículo 11° de la Ley 12.573, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 11°: El trámite de factibilidad provincial se sustanciará a través de una ventanilla única digital, con requisitos uniformes, públicos y de cumplimiento simplificado.

La Autoridad de Aplicación deberá expedirse en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles contados desde que la solicitud reuniera todos los requisitos y la información documentada que deba acompañar el peticionante. Vencido dicho plazo sin resolución expresa, el interesado podrá requerir pronto despacho, debiendo la Autoridad de Aplicación expedirse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

El plazo de sesenta (60) días hábiles previsto en el párrafo anterior comprende la notificación a las entidades representativas integrantes del Consejo Provincial de Comercio Interior y la recepción de las observaciones que estas presenten, conforme al procedimiento establecido en el artículo 10° de la presente Ley. La Autoridad de Aplicación deberá organizar el trámite de manera tal que dicho procedimiento de participación quede concluido con anterioridad suficiente para permitir su consideración fundada en la resolución final.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

La obtención de la factibilidad provincial será previa a la habilitación que otorgará el respectivo municipio. El peticionante soportará el costo del estudio de impacto socioeconómico, ambiental, urbanístico y vial."

ARTÍCULO 6°: Incorpórase como artículo 11° BIS de la Ley 12.573 el siguiente texto:

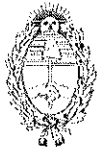
"ARTÍCULO 11° BIS: Las Plataformas de Comercio Electrónico que operen con entrega en el territorio provincial deberán inscribirse ante la Autoridad de Aplicación, a efectos estadísticos, tributarios y de control, en los términos que fije la reglamentación y sin que ello obstaculice su operación.

La reglamentación evaluará la pertinencia de extender a las Plataformas de Comercio Electrónico obligaciones equivalentes a las que la presente ley impone a las Grandes Superficies Comerciales, en particular en lo relativo a:

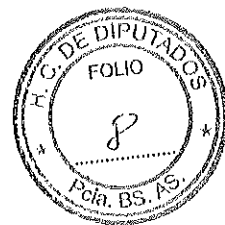
- a) contribución al Fondo de Reconversión Minorista;
- b) evaluación de impacto sobre el comercio de proximidad;
- c) condiciones de pago a proveedores Micro y Pequeñas Empresas;
- d) restricciones a prácticas predatorias y venta sistemática a pérdida."

ARTÍCULO 7°: Modifícase el artículo 7° de la Ley 12.573, manteniéndose su redacción vigente con la siguiente incorporación al final del primer párrafo:

"La prohibición alcanza asimismo a las normas municipales que tengan por efecto directo o indirecto facilitar la radicación de Centros de Distribución y Logística de Última Milla, Locales de Preparación de Pedidos y Plataforma de Comercio Electrónico en contravención a las disposiciones de la presente Ley. Toda norma



EXPTE. D- 2803 /26-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

municipal que viole lo dispuesto en este artículo será nula de pleno derecho, al igual que las autorizaciones y permisos que de ella deriven."

ARTÍCULO 8°: Modifícase el artículo 27° de la Ley 12.573, el que quedará redactado de la siguiente manera:

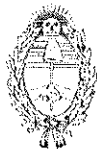
"ARTÍCULO 27°: El Poder Ejecutivo Provincial establecerá en la reglamentación el régimen de sanciones aplicable a los incumplimientos de la presente Ley, incluyendo apercibimiento, multa, clausura y revocación de la factibilidad, conforme una escala graduada según la gravedad de la infracción y garantizando el debido proceso y el derecho de defensa del infractor.

Las multas se expresarán en Unidades de Valor Tributaria (UVT), conforme a la unidad creada por la Ley Nacional N° 27.743, estableciéndose en la reglamentación el valor mínimo en UVT y los topes máximos aplicables según la gravedad de la infracción y la reincidencia."

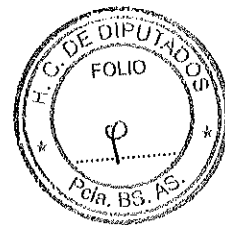
ARTÍCULO 9°: Derógase toda norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 10°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JUAN ARIEL ARCHANCO
Diputado
Bloque Unión por la Patria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



EXPTE. D- 2803... /26-27



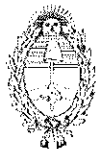
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

FUNDAMENTACIÓN

El presente proyecto tiene por objeto modificar la Ley 12.573, sancionada en el año 2000, que establece el régimen de instalación, ampliación, modificación y funcionamiento de las grandes superficies comerciales y cadenas de distribución en el territorio de la Provincia de Buenos Aires. La iniciativa no deroga ni reemplaza la ley vigente sino que la actualiza mediante la incorporación de definiciones modernas, la extensión del régimen de factibilidad a los nuevos formatos de comercialización y logística, la modernización del procedimiento de habilitación y el fortalecimiento de los mecanismos de protección del comercio de proximidad.

La Ley 12.573 fue en su momento un instrumento pionero que estableció reglas claras para ordenar la expansión de las grandes superficies comerciales y proteger al comercio minorista bonaerense de los procesos de concentración. Su diseño original (factibilidad provincial previa, estudio de impacto independiente, pautas de comercialización y Fondo de Reversión Minorista) conserva plena vigencia conceptual y sigue siendo el mejor punto de partida para la política comercial de la Provincia. Sin embargo, han transcurrido más de veinticinco años desde su sanción y la realidad del comercio bonaerense se ha transformado profundamente. El comercio electrónico, las plataformas de distribución, los centros de logística de última milla y los locales de preparación de pedidos compiten hoy directamente con el comercio tradicional sin ningún marco normativo provincial que los ordene ni los sujete a las mismas obligaciones que rigen para las grandes superficies físicas.



EXPTE. D- 2803 126-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

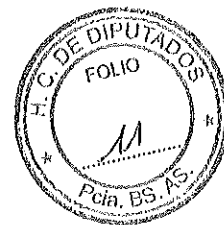
2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

Frente a esta situación, se han alzado voces que proponen la derogación lisa y llana del régimen vigente, argumentando que sus regulaciones desincentivan la inversión privada y frenan el desarrollo comercial y logístico de la Provincia. Ese diagnóstico identifica problemas reales: la ley tiene limitaciones procedimentales, sus definiciones quedaron desactualizadas y no contempla los formatos que hoy dominan el mercado. Pero la conclusión que se extrae de ese diagnóstico es equivocada. Derogar la ley no es simplificar ni modernizar: es dejar al comercio de proximidad sin protección, a los municipios sin herramientas de planificación y al Estado provincial sin capacidad de ordenar el desarrollo comercial de su territorio. La experiencia muestra que la desregulación del sector comercial no genera empleo neto ni desarrollo equilibrado: concentra la actividad en los corredores más rentables, desplaza al comercio de barrio y profundiza las asimetrías territoriales entre el conurbano y el interior bonaerense. La respuesta adecuada no es la derogación sino la modernización, y eso es exactamente lo que propone este proyecto.

La iniciativa fue elaborada en consulta con las cámaras y federaciones que aglomeran el comercio de la Provincia de Buenos Aires, quienes son los actores más directamente afectados cuando el régimen de grandes superficies no se aplica con efectividad. De ese proceso de consulta surgieron las modificaciones más sustanciales del proyecto: la determinación de la universidad habilitada para realizar el estudio de impacto por criterio de proximidad geográfica al municipio, eliminando la libre elección del solicitante que en la práctica permitía obtener estudios a la medida de los intereses del peticionante; y la creación de una instancia de participación obligatoria de las entidades representativas del comercio, que por primera vez podrán presentar observaciones fundadas sobre el



EXPTE. D- 2803 126-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

estudio de impacto antes de que la Autoridad de Aplicación se expida sobre la factibilidad.

En lo que respecta a las definiciones, el proyecto incorpora las de grupo económico, centro de distribución y logística de última milla, locales de preparación de pedidos y plataforma de comercio electrónico, respondiendo a la evolución del mercado desde el año 2000 a la fecha. Estas definiciones no son un detalle técnico, son la condición necesaria para que el régimen de factibilidad provincial pueda extenderse a los nuevos formatos que hoy operan fuera de todo control, compitiendo con ventajas regulatorias sobre el comercio tradicional.

El proyecto extiende el certificado de factibilidad provincial a los centros de distribución y logística de última milla y a los locales de preparación de pedidos que superen los trescientos metros cuadrados de superficie cubierta, o que por su escala, flujo vehicular o localización generen impacto sobre el comercio de proximidad existente o sobre el ordenamiento urbano de su área de influencia. Esta extensión es indispensable ya que sin ella, los nuevos formatos logísticos continuarán radicándose sin evaluación alguna de su impacto sobre el tejido comercial y urbano de cada municipio.

La modernización del procedimiento de factibilidad mediante ventanilla única digital y plazos máximos de resolución con mecanismo de pronto despacho responde a una de las críticas legítimas que se formulan contra la ley vigente, donde se genera la lentitud e imprevisibilidad del trámite. Este proyecto demuestra que es posible brindar certeza y previsibilidad a la inversión sin resignar la evaluación de su impacto sobre el comercio existente.



EXPTE. D- 2803

126-27



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia
50 Años - Nunca Más

Finalmente, el proyecto actualiza el régimen sancionatorio expresando las multas en Unidades de Valor Tributaria para evitar que los montos queden desactualizados con el paso del tiempo, una deficiencia que ha restado eficacia disuasoria a las sanciones previstas en la ley vigente.

Por todo lo expuesto, solicito a las señoras y señores Legisladores que acompañen con su voto la presente iniciativa.

JUAN ARIEL ARCHANCO
Diputado
Bloque Unión por la Patria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.