



## PROYECTO DE LEY

*La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de ley,*

### **Plan de Dinamización de Galerías Comerciales**

#### **CAPÍTULO I - Aspectos comunes**

**Artículo 1.-** Créase el **Plan de Dinamización de Galerías Comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, que tiene por objeto la recuperación, integración y adaptación económica, comercial y puesta en valor de las galerías comerciales como espacios de trabajo para su inserción en el circuito de innovación, emprendedurismo, creatividad, diseño y las nuevas tecnologías de la Ciudad de Buenos Aires.

**Artículo 2.-** A los efectos de la presente ley, se entenderá por Galerías Comerciales a aquellas galerías de comercio que den cumplimiento a las condiciones de edificación conforme al Capítulo 3.8.1.5.2 del Código de Edificación.

**Artículo 3.-** Las Galerías Comerciales podrán constituirse en beneficiarias siempre que tengan una superficie total de parcela menor a los cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Podrán ser inscriptas voluntariamente por sus propietarios y/o consorcios de copropietarios ante la Autoridad de aplicación a los efectos de integrar el Plan de Dinamización creado por la presente ley, y acceder a los beneficios fiscales creados por la presente ley.

La inscripción al Plan podrá hacerse en un simple trámite en la web. La inscripción requerirá únicamente el cumplimiento de las condiciones establecidas por el artículo 2 de la presente ley que serán declaradas mediante declaración jurada del solicitante en el mismo formulario de su inscripción.

**Artículo 4.-** El Poder Ejecutivo reglamentará la Autoridad de aplicación de la presente ley.

**Artículo 5.-** Corresponde a la Autoridad de Aplicación las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a. Incentivar la inscripción de las Galerías Comerciales al presente Plan de Dinamización.
- b. Fomentar el pleno desarrollo y evolución de las actividades promovidas en las Galerías Comerciales inscriptas, coordinando las acciones necesarias a tales fines con los demás organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y con el sector privado.
- c. Participar activamente en la planificación de potenciales mejoras en la infraestructura y la prestación de servicios a las Galerías Comerciales inscriptas.
- d. Informar, a través del organismo competente, sobre la importancia de las actividades promovidas como actividades económicas generadoras de nuevos espacios de innovación, creatividad, diseño y cultura.
- e. Promover la incorporación de las Galerías Comerciales inscriptas a circuitos de identidad en el barrio en que cada una se encuentre.
- f. Desarrollar, coordinar e implementar la estrategia de atracción de inversiones en las Galerías Comerciales.
- g. Llevar el listado de Galerías Comerciales inscriptas, otorgando y cancelando las inscripciones de los beneficiarios, de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Ley y su reglamentación.
- h. Actuar como órgano de consulta y asesoramiento permanente respecto a la aplicación del presente régimen.



- i. Coordinar con la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos el intercambio de información relevante a los fines del mejor cumplimiento de las facultades y objetivos de ambos organismos, en lo que a la presente Ley respecta.
- j. Elaborar anualmente un informe detallando las necesidades de infraestructura y desarrollo requeridos en las Galerías Comerciales inscriptas.
- k. Remitir a las juntas comunales correspondientes a los efectos de recibir sus propuestas de incorporación de las Galerías Comerciales en circuitos artísticos, culturales e innovadores según corresponda.

## **CAPÍTULO II - Iniciativa pública**

**Artículo 6.-** En el marco del Plan se realizan intervenciones en el espacio público particularmente dirigidas a la puesta en valor del ambiente acorde a las necesidades propias de la Galería Comercial y colaborar con el desarrollo de su potencial económico, así como con la generación de una adecuada adaptación al resultado de los planes de renovación.

Al respecto la Autoridad de aplicación intervendrá sobre:

- a. El desplazamiento o instalación de mobiliario público que mejoren el acceso, la visibilidad y el descanso en la galería;
- b. La mejora en señalización pública o la instalación de la señalización adecuada en las calles que se encuentren en proximidades a la galería;
- c. El emplazamiento de dársenas para taxis en su acceso;
- d. El desplazamiento o reubicación de puestos de venta y contenedores que puedan obstruir la visibilidad de la galería;
- e. La adaptación de las aceras, en procura de su diseño acorde a la identidad estética propia de la galería en cuestión;
- f. La recuperación del mobiliario urbano aledaño a la Galería;
- g. La instalación de bancos de descanso;
- h. La instalación del servicio de wifi del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires;
- i. La instalación de guarda bicicletas en los ingresos y/o en espacios de uso común a los que tenga acceso el público en forma permanente.

La implementación de las mejoras en el espacio público serán determinadas de acuerdo a las necesidades específicas de la galería comercial conforme los requerimientos y la evaluación que realice la Autoridad de aplicación.

**Artículo 7.-** La Autoridad de aplicación pondrá herramientas de asistencia a disposición de las galerías comprendidas dentro del Plan de Dinamización en el caso en que las mismas las requieran.

Los ámbitos de colaboración incluyen la planificación y ordenamiento comercial de la galería y el desarrollo de una identidad propia de la galería, con asistencia activa por parte de la Autoridad de aplicación.

La Autoridad podrá proponer cambios en los locales comerciales o en espacios comunes, así como la instalación y desarrollo de servicios compartidos, a los efectos de modernizar la propuesta comercial conforme a la realidad o necesidades económicas y las condiciones propias de la infraestructura de la galería.

Todo asesoramiento comercial que la Autoridad de aplicación ofrezca en el marco del Plan de Dinamización, no generará remuneración alguna para la Autoridad.



**Artículo 8.-** La Autoridad de aplicación junto al Banco de la Ciudad de Buenos Aires promocionarán el ofrecimiento de una línea de crédito con tasas preferenciales, destinados tanto a los propietarios o copropietarios de Galería Comercial como así a los comerciantes de las actividades promovidas por la presente ley y que en las Galerías estén o pretendan instalarse, que tengan por finalidad:

- a. El mejoramiento de la infraestructura y condiciones de comodidad ofrecida a quienes visiten la Galería;
- b. La renovación de su mobiliario en espacios comunes;
- c. La instalación de servicios que estén relacionados a mejorar los servicios ofrecidos a los locales comerciales que en ella se instalen;
- d. La inversión en recambio tecnológico a los efectos de obtener una mayor eficiencia en el consumo de energía.

**Artículo 9.-** La Autoridad de aplicación podrá desarrollar políticas activas para atraer a Galerías no inscriptas al presente Plan de Dinamización, promoviendo la inscripción al Plan y ofreciendo asesoramiento a los efectos de la instalación de locales comerciales que estén directamente asociados al circuito de innovación, creatividad, generación de diseños y la aplicación de nuevas tecnologías.

La Autoridad desarrollará planes de incentivo y promoverá el acuerdo con micro, pequeñas y medianas empresas con objeto en las actividades promovidas, a los efectos de acceder a los servicios que ofrece el presente Plan y las Galerías inscriptas.

Las intervenciones de la autoridad de aplicación se harán de común acuerdo con las Galerías comerciales y las necesidades que de su evaluación surjan.

### **CAPÍTULO III - Régimen Temporal de Promoción a la Inversión en Galerías Comerciales**

**Artículo 10.-** Créase el **Régimen Temporal de Promoción a la Inversión en Galerías Comerciales** que tendrá por objetivo fomentar e incentivar la realización de inversiones para el mantenimiento y puesta en valor por parte de propietarios y copropietarios de las Galerías Comerciales. El régimen, a su vez, reconoce la inversión de propietarios o locatarios de locales comerciales ubicados en las Galerías Comerciales, y que realicen las actividades promovidas por la presente ley.

El presente Régimen temporal tendrá una vigencia de cinco (5) ejercicios fiscales para las inversiones dentro de los propios locales comerciales y de seis (6) ejercicios fiscales para las inversiones en espacios comunes o de infraestructura de las Galerías Comerciales, desde la fecha de inicio que será establecida al momento de la reglamentación.

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) determinará la información y documentación complementaria requerida.

**Artículo 11-** Las personas físicas o jurídicas propietarias o en consorcio de copropietarios de Galerías Comerciales inscriptas que realicen obras nuevas, refacciones y/o mejoras asociados a la puesta en valor, modernización o renovación de la infraestructura, fachada o espacios comunes de la Galería accederán a los beneficios fiscales establecidos por el presente artículo.

Las obras a las que hace referencia se encuentran exentas de pago de los impuestos a los Sellos, Derecho de Timbre, Derechos de Delineación y Construcción, Derecho por Capacidad Constructiva Transferible (CCT) - Capacidad Constructiva Aplicable (CCA) y Tasa por Servicios de Verificación de Obra establecidos en el Código Fiscal.

**Artículo 12.-** Las operaciones de transferencias de dominio, se otorgue la posesión o la tenencia de los inmuebles o comercios de las Galerías Comerciales inscriptas, se encuentran exentas de pago del Impuesto de Sellos y Derecho de Timbre establecido en el Código Fiscal.



**Artículo 13.-** Quedan exentos del pago del Impuesto de Sellos y Derecho de Timbre, los actos y contratos de carácter oneroso que a continuación se detallan:

- a. Contratos de locación, leasing o comodato, respecto de instalaciones, maquinarias y equipamiento ubicados en los comercios situados en las Galerías inscriptas.
- b. Contratos de seguros que cubran riesgos respecto de comercios situados en las Galerías inscriptas y respecto de instalaciones maquinarias y equipamiento ubicados en los comercios.
- c. Contratos de locación de obra o de servicios que involucren tareas de construcción, montaje, reparación o mantenimiento de instalaciones, maquinarias y equipamiento ubicados en los inmuebles sitos en las Galerías inscriptas.

**Artículo 14.-** Las personas físicas o jurídicas propietarias o locatarios de locales comerciales ya instalados al momento de la inscripción al Plan de la Galería Comercial o de aquellas que pretendan instalarse podrán acceder a los beneficios establecidos en la presente Ley cuando su uso o actividad esté asociada a:

- a. Comercios de venta minorista de menos de 50 metros cuadrados;
- b. Comercios dedicados a la innovación tecnológica;
- c. Comercios de desarrollo del diseño en sistemas informáticos;
- d. Comercios de espacios de trabajo compartido;
- e. Comercios dedicados al desarrollo de micro, pequeñas y medianas empresas mediante programas de financiamiento;
- f. Comercios dedicados al desarrollo de emprendimientos conforme la Ley Nacional 27.349;
- g. Comercios de comercialización o de la generación de diseño;
- h. Comercios de actividad cultural.

Los comercios de actividades promovidas podrán obtener un saldo fiscal a favor con un tope de hasta doscientos mil (200.000) pesos respecto de las obligaciones anuales del ejercicio siguiente por el Impuesto sobre los Ingresos Brutos respecto de los ingresos obtenidos a partir de las actividades que desarrollen en o desde la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El saldo fiscal a favor se compondrá respecto de las inversiones que realicen para obras nuevas o de puesta en valor y refacciones de los espacios comerciales, como también por el mejoramiento, incorporación o recambio del material de trabajo, consumos en servicios públicos y adquisición de insumos, respecto de los comercios situados en las Galerías.

**Artículo 15.-** Ninguno de los beneficios fiscales establecidos en el presente régimen promocional son transferibles.

**Artículo 16.-** Cuando los beneficios fiscales de la presente ley se encuentren superpuestos con los beneficios fiscales establecidos por la Ley 2.972 del Distrito Tecnológico, la Ley 4.353 del Distrito de las Artes, la Ley 4.761 del Distrito del Diseño, la Ley 3.876 del Distrito Audiovisual u otros de similares características que se sancionen con posterioridad, se les aplicará únicamente las mejores condiciones para cada uno de los tributos afectados.

#### **CAPÍTULO IV - Circuito cultural**

**Artículo 17.-** Créase dentro del Plan de Dinamización, el Programa Especial de Fomento e Inserción Cultural de las Galerías Comerciales Tradicionales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que tiene por objeto valorizar aquellas Galerías que por su valor histórico, arquitectónico, turístico, comercial, artístico, de diversidad, o por su inserción en el barrio, tengan mérito suficiente como para destacar culturalmente.



**Artículo 18.-** Se entenderá por Galerías Comerciales Tradicionales a aquellas galerías comerciales inscriptas en el Plan creado por la presente ley y que cumplan con al menos alguna de las siguientes características:

- a. Contener un valor artístico relevante expresado en la arquitectura, esculturas, murales, pinturas u otro tipo de arte.
- b. Ser relevantes en sus respectivos barrios por su inserción en la identidad barrial.
- c. Ser referentes de la diversidad cultural de la Ciudad de Buenos Aires.

Las Galerías Comerciales Tradicionales deberán presentarse y acreditar sus condiciones ante la Autoridad con el objeto de ser incorporadas en el presente Programa.

**Artículo 19.-** Como parte del Programa, se celebrarán convenios con el Banco Ciudad a los efectos de ofrecer una línea de crédito específicamente dedicada a la restauración de bienes artísticos que se encuentren dentro de la galería o para llevar adelante planes de generación de bienes artísticos que tengan por finalidad la inserción de la galería en la identidad barrial o en un determinado circuito artístico y cultural.

**Artículo 20.-** Institúyase la "Noche de las Galerías", la cual consistirá en un circuito de Galerías Comerciales Tradicionales. Éstas permanecerán abiertas al público una noche por año a establecer por la Autoridad de aplicación en la que se ofrecerán actividades, espectáculos y otros eventos de interés cultural en ellas o en sus alrededores.

**Artículo 21.-** La Autoridad de aplicación determinará el circuito conforme al listado de Galerías Comerciales Tradicionales establecido por la presente ley.

La Autoridad dispondrá de un presupuesto a los efectos de generar las condiciones para la realización de las actividades, espectáculos y eventos que se organicen en torno a la Noche de las Galerías. Se dispondrá también de material de difusión y señalización correspondiente, publicidad, intervenciones en el tránsito, luminaria y otras herramientas que la Autoridad considere adecuadas y necesarias.

**Artículo 22.-** A modo de incentivo a la participación, durante la Noche de las Galerías, la Autoridad de aplicación podrá promover actividades culturales complementarias y sorteos entre los participantes de las actividades. Las mismas se podrán desarrollar en colaboración y acuerdo con las Galerías inscriptas.

**Artículo 23.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



## FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

El presente proyecto de Ley es una representación del Expediente 152-D-2018, el 766-d-2021 y el 391-d-2023, que tiene la vocación y voluntad de prestar una serie de políticas activas por parte del Estado promoviendo tanto la acción del Gobierno como la inversión de los privados con el objeto de revitalizar la actividad de las Galerías Comerciales de la Ciudad de Buenos Aires.

Hacia fines del siglo XIX, comenzaron a desarrollarse emprendimientos de galerías comerciales en diversas ciudades del mundo que buscaban dar un espacio común para comercios de distintas índoles y que, a través de grandes proyecciones arquitectónicas y una atmósfera agradable, atraían a las familias como parte de un ambiente social.

En este contexto, la Ciudad de Buenos Aires no fue la excepción. Así, principalmente a comienzos de 1900, se construyeron grandes pasajes que aún hoy se mantienen vigentes, como las Pacífico (Av. Córdoba 550), San José (Av. Rivadavia 6836), la Santa Fe (Av. Santa Fe 1656) y la Güemes (Florida 165), entre otras tantas. Fueron las mismas Galerías Pacífico las que, en los 40, impuso la moda de los murales artísticos y los grandes frescos hechos por grandes maestros, como Berni, Spilimbergo, Urruchúa, Soldi y Seoane.

Más en la actualidad, nacieron otro tipo distinto y especializado de galerías que tenían como objetivo dar un espacio de encuentro y canalización a las crecientes tribus urbanas. Es así como, por ejemplo, nació la Bond Street, en 1963, ícono nacional y referente permanente de la moda alternativa.

En sus orígenes, fueron los paseos de compras más importantes de la Ciudad, convirtiéndose en centros comerciales y sociales de los barrios en los que se establecen, proveyendo un espacio para las familias que abarcaba distintos gustos para todas las edades. Sin embargo, con el paso del tiempo el mercado fue evolucionando y así también las formas típicas del comercio minorista fueron buscando lugares con mayor visibilidad desde las grandes avenidas o microclimas de negocio.

Con la llegada de los grandes shoppings y los gigantescos emplazamientos comerciales, las galerías comenzaron a perder lugar en el mundo del mercado, apagándose de a poco el brillo que supieron tener. Hoy, por la caída en las ventas a consumidores que cada vez más eligen otros destinos para hacer sus compras, tanto físicos como digitales, y la falta de variedad de comercios, muchos pasajes quedaron opacos y antiguos, y se ven vacíos los locales que antes le daban vida a cada espacio.

Al mismo tiempo, nos encontramos frente a un nuevo cambio en las formas de consumo a partir del *ecommerce*, el auge de los emprendimientos digitales o de diseño que no requieren de visibilidad física para ofrecer y promocionar sus servicios, o las nuevas tendencias de espacios comunes de trabajo conocido como *coworking*, donde lo que se busca es reducir el costo fijo de los establecimientos y generar ambientes donde el vínculo entre empresas pueda desarrollarse naturalmente y potenciar proyectos y emprendimientos.

En este contexto, las Galerías pueden volver a tomar una posición protagónica en el mercado de la locación comercial, ya que pueden reconvertirse como espacios de trabajo de bajo costo y alta calidad de servicios que permitan el máximo desarrollo de las empresas que quieran instalarse allí, en especial para emprendimientos y PyMEs. Sin embargo, los años de falta de inversiones y acondicionamiento pueden impedir que las Galerías estén a la altura para ofrecerse en este rol, por lo que estimamos oportuno dar un impulso económico que les permita adecuar sus instalaciones.

En este sentido, proponemos un plan integrador que promueve una batería de acciones impulsadas tanto por el Estado, con intervención directa en obras en el espacio público, como también por el privado, ofreciéndole una amortización de la inversión mediante crédito fiscal para los comerciantes y la eximición de impuestos que recaen específicamente en el proceso de restauración y/o gestión comercial de los propietarios o consorcios de propietarios de las Galerías. Esto lo pensamos como un incentivo temporal a la inversión que tendría una duración de hasta cinco años para la inversión



de comerciantes y de hasta seis años en la infraestructura de las Galerías, reconociendo que existen dificultades actuales para el capital inicial necesario para realizar las obras.

En forma tangencial y de manera limitada, este proyecto de ley también se presenta como un modo de amortizar costos de instalación de actividades que hemos notado se encuentran directamente relacionadas con el desarrollo del emprendedurismo. No es casualidad que hayamos optado por incentivar particularmente a aquellos que desarrollan una actividad que esté asociada a la innovación tecnológica, desarrollo del diseño en sistemas informáticos, espacios de trabajo compartido, y el desarrollo de micro, pequeñas y medianas empresas mediante programas de financiamiento, comercios o estudios asociados a la generación de diseño y comercios de actividad cultural, lo planteamos de este modo porque creemos que es un sector social dinámico en nuestro país y que requiere un impulso inicial para sortear las barreras de entrada existentes para competir en sus mercados.

El Banco Ciudad creemos que puede tener un rol a desarrollar en este proceso de dinamización de las Galerías y de las actividades promovidas. Promovemos que el Banco abra líneas de créditos que lo vinculen con el crecimiento de este tipo de emprendedores y colaboren en su crecimiento futuro con tasas preferenciales.

En este contexto difícil que atravesamos debido al impacto de la pandemia del Covid-19, resulta especialmente pertinente la acción conjunta que permita la creación y dinamización de espacios que favorezcan el emprendedurismo y el establecimiento de comercios que generen empleo genuino y del mayor valor económico y social posible para favorecer la recuperación económica. Así, creemos que es el momento preciso para desarrollar una política proactiva que promueva el reacondicionamiento de las Galerías Comerciales como zonas modernas para ser herramientas de reactivación y desarrollo.

No nos es indistinto el hecho de que ellas y los comercios que contienen fueron de los más golpeados por la situación epidemiológica y las medidas de aislamiento. En un relevamiento que hizo la CAME en 39 ciudades del país, encontraron que la tasa de cierre a nivel nacional alcanzó el 23% en las galerías comerciales. En diciembre de 2020, estimaron que el 19,7% de los locales en galerías en la Ciudad de Buenos Aires se encontraban cerrados.

También reconocemos o prestamos atención que a pesar del tiempo y las circunstancias, sí se ha logrado sostener el patrimonio de gran valor histórico y cultural que contienen ellas mismas, restaurando obras, fachadas y murales. Es precisamente este valor, el artístico, el social, el del emplazamiento en los barrios, el del encuentro en familia, el que creemos que es fundamental sostener, fortalecer, promover y destacar. Así, otro de nuestros objetivos es recuperar y profundizar la inserción cultural de las galerías en nuestra sociedad.

Considerando el programa "Noches de Buenos Aires" que busca generar una actividad nocturna mensualmente para los ciudadanos, como la de las Ideas, Gastronomía, Templos y Música, y por supuesto, la ya tradicional "Noche de los Museos", proponemos establecer un día al año en el que un circuito de galerías seleccionadas especialmente por sus características culturales mantenga sus puertas abiertas al público con la realización complementaria de espectáculos y otros eventos de interés en ellas y sus alrededores. Así, buscamos atraer a la gente a todos estos lugares para reactivar su actividad desde el valor cultural que ellos mismos ya tienen.

Por la misma reactivación es que pensamos que los primeros sábados de diciembre sería un día ideal para la realización de la misma, dada su proximidad con las fiestas de fin de año.

También creemos que la institución ideal para llevar adelante el programa, por su experiencia previa con otros del estilo y por el fin último del mismo, es el Ministerio de Cultura de la Ciudad. El mismo es el más adecuado para decidir qué espacios formarán parte del circuito establecido, tomando en cuenta los requisitos, y a su vez tendrá que asegurar las condiciones que formarán el atractivo para que la gente quiera acercarse a participar.

A su vez, buscamos dar un incentivo a la participación a través de la realización de un sorteo único y simbólico entre los participantes de la noche en cuestión, que reafirme el compromiso de nuestra



Ciudad con su valor patrimonial histórico y también resulte como un atractivo más para toda la gente. Esta idea está tomada de Getafe, España, donde recientemente se están promoviendo distintos tipos de incentivos económicos a través de sorteos que acerquen a la gente nuevamente a las galerías.

La Ciudad de Buenos Aires tiene la particularidad de ser un distrito siempre asociado a la creatividad, el desarrollo de emprendimientos vanguardistas y también a la actividad cultural. Es una excelente oportunidad para aprovechar estos espacios urbanos para la promoción de actividades que están directamente relacionadas con la economía del siglo XXI. Creemos que iniciativas de estas características tienen que ser promovidas por el Estado inicialmente, pero en colaboración y desarrollo común con el sector privado para garantizar la dinamización y durabilidad de los objetivos.

Por todo lo anteriormente expuesto es que le pedimos a este cuerpo, el tratamiento y aprobación del presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Hernan Leandro Reyes  
Fecha:06/03/2025 11:47:03  
Diputado Hernán Reyes  
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires