

CONCEJO DEL DEPARTAMENTO USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	10 DIC. 2021 12:19
Numero:	918
Fojas:	2
Expta. Nº	
Grado:	
Recibido:	3271

Nota: 22/2021 CPMCU

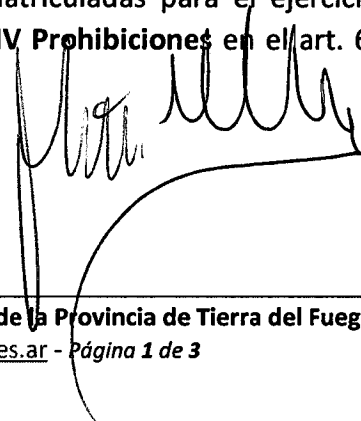
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia.

A través de la presente y en pos de la protección de la ciudadanía de la ciudad de Ushuaia, este Colegio Profesional pretende prevenir la posible instalación a futuro de empresas que detrás de la figura de una franquicia multinacional contratan a personas no profesionales ni colegiados intentando habilitar comercios del rubro inmobiliario en los municipios, como si estos municipios fueran instituciones educativas que proveen títulos universitarios y matriculas habilitantes para el ejercicio de la profesión regulada en este caso por la ley provincial Nº 762. A modo de ejemplo, en el caso de RE/MAX, como es de público conocimiento, la empresa franquiciante ya cuenta con causas judiciales por ejercicio ilegal de la profesión con fallos desfavorables en todas las instancias estando a la espera de la sentencia final de la Corte Suprema de la Nación.

La estrategia comercial de penetración e invasión de mercados de estas multinacionales es muy efectiva, se radican inicialmente en las cabeceras provinciales con mucha inversión en publicidad y marketing para penetrar como marca establecida. Parten de bases operativas en las ciudades más grandes hasta afianzarse y continúan extendiéndose en las más pequeñas hasta lograr una red comercial consolidada. Con el transcurso del tiempo logran mayor penetración y concentran las operaciones inmobiliarias en sus franquiciados desplazando a las inmobiliarias que no cuentan con la capacidad económica para inversión en marketing y publicidad como para poder ser competitivos. A diferencia de los martilleros y corredores independientes, esas franquicias ejecutan directivas centralizadas hasta lograr posiciones oligopólicas. De esta manera, obtienen capacidad de manipulación de los precios de equilibrio del mercado inmobiliario, no solo en los inmuebles con fines habitacionales, sino, también, en los comerciales, industriales y agrícologanaderos. La Argentina ya cuenta con serios problemas de déficit habitacional como para permitir sumar en su mercado a jugadores extranjeros que a través de la manipulación de precios puedan causar más restricciones en el acceso a la vivienda de cada región.

En la actualidad, la gran mayoría de las provincias cuentan con municipios que han sufrido estos embates de empresas extranjeras y a fin de evitar la concentración de la comercialización inmobiliaria han aprobado ordenanzas prohibiendo publicitar y habilitar oficinas inmobiliarias en sus departamentos.

Debemos mencionar que en la provincia de Tierra del Fuego está taxativamente prohibido para el profesional Martillero, Tasador y/o Corredor la cesión, alquiler o venta de la matricula en cualquiera de sus formas, de la misma manera en que está prohibido asociarse con personas no matriculadas para el ejercicio de la profesión, todo esto establecido dentro del **Capítulo IV Prohibiciones** en el art. 68 de la ley mencionada.



CAPÍTULO IV PROHIBICIONES

Artículo 68.- Les está prohibido a los Martilleros, Tasadores y/o Corredores, sin perjuicio de lo establecido en las Leyes nacionales 20.266, 23.282 y 25.028 y modificatorias:

- j) constituir sociedades con personas inhabilitadas para el ejercicio profesional;
- k) facilitar su nombre a personas no habilitadas a efectos de que procedan a la apertura de oficinas o ejerzan la profesión, ni regentear las que no sean propias, con excepción de lo normado en el artículo 64, apartado b), inciso 11) de la presente.

Por lo expuesto es que este Colegio presenta una propuesta de Ordenanza Municipal a los fines de ser presentada en el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia.

Artículo 1º: Deróguese la Ordenanza Municipal 1874 sancionada el día 16 de septiembre de 1997 promulgada por el Decreto Municipal Nº 451/98.

Artículo 2º: Se encuentran comprendidos en el ámbito de esta ciudad y por la presente Ordenanza a todas las personas físicas o jurídicas que soliciten habilitar, o han sido habilitadas, para explotar el rubro C.A.E.U.: H.01.03, "AGENCIA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS" o cualquier otro de similar denominación y/o característica que implique el ejercicio de la profesión de Martilleros, Tasadores y/o Corredores según la ley provincial 762 y/o las que la modifiquen.

Artículo 3º: Toda solicitud de Habilitación Comercial en el ámbito de la ciudad de Ushuaia para explotar el rubro C.A.E.U.: H.01.03, "AGENCIA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS" o cualquier otro de similar denominación y/o característica que implique el ejercicio de la profesión de Martilleros, Tasadores y/o Corredores según la ley provincial 762 y/o las que la modifiquen, deberá contar con el certificado de matrícula vigente del profesional titular expedido por el Colegio Profesional de Martilleros, Tasadores y/o Corredores de la Provincia de Tierra del Fuego Antártida e Islas del Atlántico Sur. Si la solicitud fuere para una persona jurídica, el certificado de matrícula vigente deberá ser requerido para todos los integrantes de la sociedad solicitante.

Artículo 4º: Respecto a las habilitaciones ya otorgadas y que posean las características del Artículo 2º de la presente, la Dirección de Habilitaciones Comerciales Municipal deberá citarlas e intimar al plazo de treinta (30) días para dar cumplimiento a lo establecido en esta ordenanza. De persistir el incumplimiento acaecido el plazo intimado, la habilitación comercial caducará de pleno derecho.

Artículo 5º: Prohíbase en el ámbito de la ciudad de Ushuaia la Habilitación Comercial para ejercer el rubro C.A.E.U.: H.01.03, "AGENCIA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS" o cualquier otro de similar denominación y/o característica que implique el ejercicio de la profesión de Martilleros, Tasadores y/o Corredores según la ley provincial 762 y/o las que la modifiquen, cuando el solicitante no presente los requisitos enunciados en el Artículo 3º de la presente.

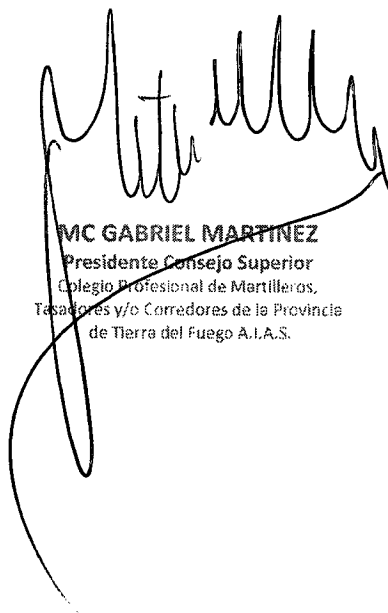
Artículo 6º: Prohíbase en la ciudad de Ushuaia, la publicidad en la vía pública en cualquiera de sus formas, incluidos los anuncios publicitarios en medios de comunicación y los carteles de venta y alquiler de inmuebles no propios, promovida por negocios del rubro inmobiliario no habilitados según los criterios de esta Ordenanza y/o que actúan bajo el nombre y/o representación de franquicias de cualquier tipo.



promovida por negocios del rubro inmobiliario no habilitados según los criterios de esta Ordenanza y/o que actúan bajo el nombre y/o representación de franquicias de cualquier tipo.

Artículo 7º: Comuníquese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.-

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo
a Ud. muy atte.



MC GABRIEL MARTINEZ
Presidente Consejo Superior
Colegio Profesional de Martilleros,
Tasadores y/o Corredores de la Provincia
de Tierra del Fuego A.I.A.S.

MCP Gabriel Martínez
2901-580406

MCP Orlindo Jofre
2901-~~58~~0284

MCP Sergio Arroyo
2901-480284