



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

NOTA N° 60 /2025

Letra: Bloque PJ.

USHUAIA, 18 de junio de 2025.-

**Sra. Viceintendente
Dra. Gabriela Muñiz Siccardi
Presidenta del Concejo Deliberante
de la ciudad de Ushuaia**

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	19 JUN. 2025 Hs. 13:21
Numero:	498 Fojas: 8
Expo. N°	
Girado:	
Recibido	

JEREZ Daiana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Por medio de la presente, me dirijo a Ud. a los efectos de remitir el proyecto de ordenanza que se adjunta para ser incorporado en el Boletín de Asuntos Entrados para la próxima sesión ordinaria a fin de modificar la Ordenanza Fiscal vigente a efectos de otorgar un incentivo fiscal para favorecer la conservación de los edificios pioneros que representan el patrimonio arquitectónico de la ciudad. Todo ello conforme al Artículo 94° del Reglamento Interno, Decreto C.D. N° 09/2009.

Yésica GARAY
Concejo Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

" 2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

FUNDAMENTOS

La arquitectura pionera de Ushuaia es sinónimo de chapa, madera y vidrio. Esos fueron los materiales ligeros que los primeros afincados pudieron transportar en las bodegas de los barcos que los trasladaron hacia *el último confín de la tierra*, para usar la imagen elegida por Lucas Bridges, o en los buques que estos fletaron desde aquí.

La primera vivienda con esas características llegó a Ushuaia en 1869, procedente de las islas Malvinas, probablemente enviada desde Londres. El misionero anglicano Waite Hocking Stirling la armó en la actual Misión Alta, donde un monolito triangular de mampostería señala el lugar del asentamiento. Allí funcionó la Misión Anglicana o Sociedad Misionera de América del Sud, como se la denominó luego.

Nada se supo de la casa Stirling durante décadas, hasta que en 1998 fue encontrada en caleta Douglas, un puerto natural de la isla Navarino, sobre el paso Murray. El hallazgo perteneció al investigador y explorador Denis Chevally. Autoridades chilenas ordenaron el traslado en barco de la casa hasta Puerto Williams, donde fue montada en terreno del ex Museo Martín Gusinde. El inmueble fue declarado "Monumento Histórico", en 2003 y desde entonces alberga parte de la muestra del rebautizado Museo Territorial Yagán Usi.

La Casa Stirling cuenta una historia con final feliz que aporta una enorme enseñanza para los tiempos que corren: la de una vivienda pionera rescatada, revalorizada, protegida, preservada de un modo sustentable y puesta a generar valor, tanto económico como simbólico (identitario, histórico, cultural), para la ciudad y su comunidad.

Tomando el ejemplo de la Casa Stirling podemos lanzar una premisa: **el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural preservado genera riqueza, tanto simbólica como económica, para la ciudad y la comunidad en la que se encuentra, y para la persona propietaria si el inmueble es de carácter privado.**

No estamos revelando un misterio. Los especialistas han escrito bastante al respecto. Lo dicho aquí sirve para darle proximidad a una definición que, sin anclaje local, puede sonar abstracta o lejana, incluso exótica.

Entonces planteamos una segunda aseveración: **una manera sustentable de preservar un edificio patrimonial es generar en él o con él una actividad económica cuidada y controlada.**

Tampoco aquí decimos algo novedoso. Podríamos citar cientos de ejemplos en el mundo que siguen estos conceptos: la Fontana di Trevi, en Italia, se mantiene con las monedas que los miles de visitantes diarios arrojan al agua en busca de "buena suerte"; o los palacios que albergan Museos de artes; o el cobro de una entrada para recorrer edificios monumentales como el Coliseo, la Torre Eiffel o la Gran Muralla.

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Ushuaia cuenta con varios casos exitosos. Uno es el Museo del Fin del Mundo, que funciona en el edificio construido en 1903 por el director del Presidio, el ingeniero industrial napolitano Catello Muratgia y que fue vivienda del Gobernador Manuel Fernández Valdés, el de más largo mandato en el cargo (entre 1905 y 1918) y luego sede del Banco Nación durante sesenta años. Este Museo abarca también a la ex sede del Gobierno territorial, declarada Monumento Histórico, construido en 1886 o 1893, según la fuente.

Hay muchos ejemplos privados como la Casa Salomón, de 1896, donde funciona el restó/tienda "Ramos Generales"; el bar Ideal, de 1951, el primero de la ciudad, en la esquina de San Martín y Roca; los bares El Recreo y Casa Olmo que comparten la vivienda que construyeron Pascasio Olmo y Encarnación García, allá por 1903; el restaurante Volver, sobre la casa de la familia Cortés, de 1896, mismo año de origen de la casa de la familia Ivandic, donde funciona el restó Bodegón Fuegoino. Hay otros tantos como los nombrados. La casa Ramos, a cargo de la Policía Provincial.

Hay también experiencias público privadas como el Museo Marítimo de Ushuaia, en la ex Cárcel de Reincidentes, cuya piedra basal data de septiembre de 1902, y su funcionamiento involucra a una empresa, a una fundación, a la Armada y al ministerio de Defensa de la Nación.

En Ushuaia existen propietarios que mantienen otras viviendas particulares como la casa Fadul, sobre calle 9 de julio; el inmueble que perteneció a Lucinda Otero en la esquina de Piedra Buena y Maipú; la vivienda de las familias Canga y Pastoriza.

En base a las dos premisas formuladas, nos preguntamos ¿cuál debería ser el **rol de la comunidad** que se beneficia con la preservación de sus bienes patrimoniales? En principio dos acciones inmediatas y comprometidas: contribuir con la protección y difusión del bien; y destinar una parte del presupuesto público para financiar el cuidado de los edificios y sitios de interés.

El sostenimiento económico para la conservación y preservación del patrimonio arquitectónico por parte de la comunidad puede hacerse en forma directa, destinando para ese fin una partida del presupuesto público del Estado, que administra el Gobierno, sea nacional, provincial o municipal.

O en forma indirecta, sobre todo cuando el bien es privado, mediante una política pública de fomento y de incentivos fiscales, por ejemplo, dejando de percibir recursos de un bien (tasas, impuestos) a proteger para que sean volcados a su preservación.

Las viviendas construidas en Ushuaia entre finales del siglo XIX y mediados del XX, que tienen valor arquitectónico destacable o son sitios de interés, y que siguen en pie, conforman el patrimonio arquitectónico local.

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

" 2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Desde los tiempos de construcción de esas viviendas hasta el presente, Ushuaia experimentó, década tras década, un crecimiento poblacional y urbano exponencial. La tierra urbana que en algún momento abundaba, se regía por valores fiscales y se otorgaba con fines de fomento para la radicación de personas, pasó a ser escasa, valuada por el mercado inmobiliario y, por consiguiente, de difícil acceso.

La presión interna, sumada al auge de la creciente actividad turística y a factores externos, nacionales e internacionales, que inciden en el mercado inmobiliario local, completan el cuadro.

Así fue que las viviendas pioneras construidas con materiales ligeros sobre amplios terrenos concentrados en el único sector de la ciudad con forma de damero de 77 manzanas, el denominado casco céntrico, que es el corazón comercial y administrativo de la ciudad, fueron desapareciendo año tras año, a partir de la década del 90, hasta quedar casi extintas.

"Las viviendas de aquella apacible aldea que fuera Ushuaia hasta principios de la década de los '70 tenían una identidad arquitectónica derivada de las construcciones inglesas de las estancias patagónicas. La edificación que se generó en las últimas dos décadas arrasó con esa fisonomía"¹, puede leerse en el último Plan Estratégico de la ciudad.

"En un lugar donde la corriente inmigratoria ha sido de una fuerza tal que arrasó con todo el "orden" anterior establecido, surge como respuesta tardía un fuerte reclamo de preservación de lo poco que ha quedado. Muchas antiguas y bellísimas construcciones han quedado en el camino" en las cuatro décadas pasadas "algunas por la ardiente acción del fuego y otras por la de nuestra fría indiferencia", completa el análisis el citado documento.

"La precariedad normativa o la falta de acciones concretas por parte de la comunidad, hizo que la preservación de los edificios históricos, se concrete únicamente por voluntad exclusiva de sus propietarios, públicos o privados. El alto valor inmobiliario que en los años 80 adquirieron los lotes que contenían estos inmuebles incentivó su desaparición. Cuando el acceso a Ushuaia era exclusivamente marítimo, las construcciones de avenida Maipú eran la primera imagen que el viajero recibía de la ciudad" (ib).

Las casas antiguas van siendo reemplazadas por edificios y locales comerciales. Frente a la evidencia de la pérdida irreversible, las instituciones del Estado, y algunos vecinos entusiastas, fueron generando herramientas y legislación para preservar y rescatar a las viviendas patrimoniales. Aunque hubo logros importantes, como el paseo Pueblo Viejo, el resultado fue inferior a las ilusiones que impulsaron las medidas.

La progresiva pérdida de inmuebles y de sitios de importancia histórica en la ciudad promovieron una serie de normas y disposiciones nacionales, provinciales y municipales para salvaguardar el patrimonio de Ushuaia.

¹ <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/TIERRADELFUEGO/Plan-Estrategico-Ushuaia-2003-2013.pdf>



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Por imperio de la Ley Nacional Nº 12655², que crea la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, los bienes así declarados obtuvieron protección edilicia; también el entorno en el que están emplazados.

De este modo, la ex Casa de Gobierno, ubicada en Av. Maipú 465 fue declarada Monumento Nacional por Decreto Nº 2706 del 18 de octubre de 1983. El edificio donde funcionó la ex Cárcel de Reincidentes, en la Base Naval Ushuaia, fue declarado Monumento Histórico Nacional por Ley Nº 24818³, promulgada el 16 de mayo de 1997.

Por Decreto Nº 64⁴, del 29 de enero de 1999, el Gobierno nacional declaró Monumento Histórico Nacional a varios edificios y sitios de la provincia, entre ellos los ubicados en Ushuaia como la Casa Ramos, sita en Av. Maipú 363 (declaración ratificada por Ley Nº 25103⁵); la iglesia Parroquial de Ushuaia, reconstruida en Av. Maipú 939. El mismo decreto declara Lugar Histórico Nacional" al sitio donde funcionó la Misión Anglicana (la mencionada Casa Stirling), en el barrio La Misión Alta

El mural escultórico Héroes de Malvinas fue declarado Monumento Nacional por Ley Nº 25384⁶, promulgada el 3 de enero de 2001; el avión DC3-5T22 "Cabo de Hornos", emplazado en la plazoleta de acceso al Aeroclub Ushuaia, fue declarado Bien de Interés Histórico Nacional por Decreto Nº 1593⁷, del 2 de octubre de 2008.

El sitio "*donde el almirante Lasserre izó por primera vez la bandera argentina*" en Ushuaia, señalado por un obelisco en Av Maipú y el ingreso al puerto fue declarado Lugar Histórico por Decreto Nº 17.265, del 28 de diciembre de 1943.

La intervención del Estado nacional en la conservación del patrimonio fueguino tiene un anclaje constitucional y en los tratados internacionales que son parte de la Carta Magna. A partir de la reforma de 1994 la Constitución incluyó en su texto la tutela del patrimonio cultural. Lo hace en el artículo 41, dentro de la noción jurídica de "medio ambiente", articula sus disposiciones con la Cláusula del Progreso del artículo 75 inciso 19, y con su art. 75 inc. 22, que otorga jerarquía suprallegal a los instrumentos internacionales en general y jerarquía constitucional a los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, los cuales contemplan la protección del patrimonio cultural como un derecho humano fundamental⁸.

² <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/20000-24999/23121/texact.htm>

³ <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-24818-43502/texto>

⁴ <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/55000-59999/55843/norma.htm>

⁵ <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25103-58085/texto>

⁶ <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25384-65702/texto>

⁷ <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-1593-2008-145526/texto>

⁸ https://www.isaacaugustodamsky.com/publicaciones/Patrimonio_Cultural_Problematica_General.pdf

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

La Carta Orgánica Municipal, desde el preámbulo, manifiesta que *"el pueblo de Ushuaia (...) a través de sus representantes"* sanciona ese documento para *"... preservar el patrimonio cultural..."* y en el artículo 29 ubica entre los *"deberes"* de los vecinos de Ushuaia el de *"conservar y proteger los intereses y el patrimonio histórico cultural de la ciudad"* (inciso 3).

Del mismo modo, en el artículo 37 define como *"competencia exclusiva"* del Municipio la de *"conservar, defender y divulgar el patrimonio cultural, histórico, arqueológico, natural y artístico de la comunidad"* (inciso 15) y como *"competencias concurrentes"* con la Nación y la Provincia las *"cuestiones vinculadas con la protección y equilibrio del ambiente, junto con el patrimonio natural, histórico y cultural, tanto material como inmaterial"* (artículo 38, inciso 4).

Al definir los *"principios y finalidades"* del desarrollo territorial de la ciudad, la Convención Constituyente municipal incluyó el inciso 4 en el artículo 48 para *"preservar áreas y sitios de interés que constituyan el patrimonio histórico, cultural, arqueológico y paisajístico..."*.

A la hora de referirse al Plan Urbano, en el artículo 53, la COM es contundente respecto de la arquitectura pionera de la ciudad al señalar que el Plan *"(...) promueve el desarrollo equilibrado y equitativo de la ciudad fijando los lineamientos generales referidos a uso del suelo, infraestructura, servicios y espacios públicos, políticas tributarias relacionadas, asentamientos habitacionales, equipamiento comunitario, red vial, tránsito y transporte, accesibilidad al medio físico, preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico y arquitectónico, y desarrollo de su propia identidad"*.

El Artículo 73 de la COM define como *"patrimonio cultural de la ciudad"* a *"las riquezas arqueológicas, históricas, documentales, bibliográficas, edilicias y los valores artísticos y científicos, así como el paisaje natural, forman parte del patrimonio cultural de la Comunidad y están bajo tutela del Municipio que, conforme con las normas respectivas, puede disponer las acciones que sean necesarias para su defensa"*.

También orienta al gobierno de la ciudad a organizar *"un registro de su patrimonio cultural, a la vez que asegura su custodia y atiende a su preservación"*. Puede establecer relaciones y convenios con otros municipios, provincias, Gobierno Nacional, entidades privadas y otros países para la protección de dicho patrimonio" (artículo 74).

La Carta Orgánica le confiere al Concejo Deliberante la atribución de *"dictar normas referidas a la administración de propiedades, valores y bienes del patrimonio municipal"* (artículo 125, inciso 17), así como *"sancionar con DOS TERCIOS (2/3) de los votos del Cuerpo, a iniciativa del Departamento Ejecutivo Municipal, el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos y sus rectificaciones y las ordenanzas que establezcan y determinen tributos"* (inciso 20).

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Con menor rango, pero con fuerza institucional local, el Concejo Deliberante de Ushuaia declaró Patrimonio Cultural de la Ciudad a la mencionada Casa Ramos, por Resolución CD N° 22/88. La sede municipal de San Martín 660 fue declarada Patrimonio Histórico de la Ciudad por Resolución CD N° 677/94. La Casa Beban (Centro Municipal de Exposiciones) es Patrimonio Cultural por Resolución CD N° 259/96, al igual que la Casa Pena (Museo de la Ciudad) por Resolución CD N° 210/98; el edificio del Correo Argentino, de San Martín esquina Gobernador Godoy, por Resolución CD N° 31/99; la Casa Olmo, de San Martín y Antártida Argentina, por Resolución CD N° 548/99.

Asimismo, el Concejo declaró Patrimonio Cultural de la ciudad a la Parroquia Nuestra Señora de la Merced por Resolución CD N° 129/99; al edificio del Museo del Fin del Mundo por Resolución CD N° 130/99; a la sede de la Administración de Aduanas mediante Resolución CD N° 131/99; el antiguo edificio donde funcionó la Biblioteca Popular Sarmiento, sito en San Martín esquina Juana Fadul, por Resolución CD N° 94/01; la Casa Pastoriza mediante Resolución CD N° 17/02; la antigua usina del Centro vía Resolución CD N° 142/02; la Casa Fadul, de 9 de Julio 148 por Resolución CD N° 512/03; la Escuela provincial N°1 Domingo Sarmiento por Resolución CD N° 370/2006.

Más recientemente, el cuerpo legislativo de la ciudad otorgó la misma distinción al edificio perteneciente al ex IPAUSS, sito en San Martín esquina Juana Fadul, mediante Ordenanza N° 4451, promulgada el 20 de noviembre de 2013 por Decreto Municipal N° 1962/13; a la Antigua Capilla del barrio Solier, sita en Marcos Zar 403, por Resolución CD N° 230/2014⁹; por Ordenanza Municipal N° 5288¹⁰, promulgada el 17 de julio de 2017, el CD declaró Patrimonio Arquitectónico de la ciudad a la vivienda de la familia Otero, emplazada en la esquina de Av. Maipú y Piedra Buena; La Casa Cortés, donde funciona el Restaurante Volver, fue distinguida mediante Resolución CD N° 448/2019¹¹.

Del mismo modo fue nombrada la Casa de la familia Mansilla Mancilla, donde funciona en la actualidad la Cámara de Turismo, en Pueblo Viejo, fue declarada patrimonial por Ordenanza Municipal N° 5847¹², promulgada el 31 de marzo de 2021; por Ordenanza N° 5988, promulgada el 28 de diciembre de 2021 mediante Decreto Municipal N° 2073/2021 fue declarado Patrimonio Histórico y Cultural de la ciudad el Centro Ceremonial de Jornadas de Paz y Dignidad; y la plazoleta denominada Espacio para la Memoria, la Verdad y la Justicia, ubicada en la intersección de avenida Maipú y Guaraní, en homenaje a desaparecidos y desaparecidas por la última Dictadura Cívico Militar de 1976 a 1983 por Resolución CD N° 4/2022¹³.

⁹ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Resolucion/2014/230.pdf>

¹⁰ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/5288.pdf>

¹¹ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Resolucion/2019/448.pdf>

¹² <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/5847.pdf>

¹³ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Resolucion/2022/4.pdf>



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

El Código de Planeamiento Urbano, creado por la Ordenanza Municipal N° 2139, da al sector denominado "Centro" características edilicias tendientes a resolver el aspecto urbano de una ciudad en crecimiento, que terminó condicionando de un modo indirecto la preservación de las viviendas patrimoniales.

El Anexo I, punto VII.1.2.2. CE del CPU refiere al "Distrito Central" como *"destinado a concentrar actividades institucionales, financiero, comercial y de servicios y también residencial de alta-media densidad. Representa una zona de mayor grado de consolidación y flujo de actividades con algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal y ruidos)".* Y en el punto VII.1.2.2.2 CE1 que establece los indicadores urbanísticos para el sector denominado "Microcentro", el de mayor concentración de viviendas pioneras, otorga una altura máxima a construir de 21 metros.

Estos acuerdos sociales tuvieron en cuenta la necesidad de densificar el sector para dar respuesta a la creciente demanda habitacional, comercial y administrativa de la ciudad. La decisión de no desarrollar un sector dinámico más allá del damero conspiró contra la posibilidad de que las viviendas pioneras siguieran en pie. El permiso para construir varias unidades funcionales con materiales y técnicas nuevas y duraderas donde antes había una sola vivienda de materiales ligeros, que requiere mantenimiento constante, asentadas en terrenos revalorizados por el mercado, plantea una ecuación de sencilla resolución para el propietario promedio.

Con la misma lógica de densificar el sector céntrico, las sucesivas ordenanzas Tarifarias gravaron a los terrenos baldíos con un incremento de cuatro veces el Impuesto Inmobiliario, para alentar la construcción. En ese afán, consideraron "baldío" no sólo al predio deshabitado sino también a aquellos que soportan una mejora cuya valuación no supera el 20 por ciento del valor fiscal del lote.

Desde los inicios del ordenamiento fiscal de la ciudad, el legislador tuvo en cuenta a los edificios patrimoniales. La ordenanza Fiscal N° 1507¹⁴, de 1995, luego de fijar el tributo, en el inciso a) del artículo 172 exime de pagarlo a *"aquellos inmuebles urbanos, cuyos edificios representen por su antigüedad el patrimonio histórico de la ciudad, y se hallen en condiciones de conservación acordes a las normas municipales y mantengan su arquitectura, sea cual fuere el uso que se dé al edificio"*.

La Ordenanza N° 1507 fue derogada en 2009 por la OM N° 3500¹⁵, que mantuvo la excepción en el inciso a) del artículo 10, Anexo IV, Impuesto Inmobiliario, Parte Especial, hasta que fue mejorada el 5 de abril de 2018, con la entrada en vigencia de la Ordenanza Municipal N° 5432¹⁶, que excepciona del concepto de terreno baldío a las viviendas

¹⁴ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/1507.pdf>

¹⁵ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/3500.pdf>

¹⁶ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/5432.pdf>



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

construidas *"entre los años 1884 al 1950, y/o cuyos edificios representen, por su antigüedad, el patrimonio histórico de la ciudad, y se hallen en condiciones de conservación acordes a las normas municipales y mantengan su arquitectura, sea cual fuere el uso que se da al edificio"*.

Podemos formular aquí una tercera afirmación: **el incentivo fiscal, así como la declaración institucional de un bien patrimonial, contribuye a su preservación.**

La preservación de un bien arquitectónico patrimonial está condicionado por el contexto económico, histórico, político y social, que casi nunca es constante. Se trata de un patrimonio que suele estar en manos de sus propietarios, en general de carácter privado, por lo que estos están influidos por la valoración social que pesa sobre estos edificios. Si es alta, le agrega valor, si en cambio es baja, lo deprecia; si el contexto macroeconómico, y el mercado, ayudan o desalientan a la conservación, será un alivio o una carga para el dueño; del mismo modo si el cuidado de los edificios históricos figura o no en la agenda pública de la política.

Por tratarse de bienes preciados para el Estado y la comunidad, el cuidado debe ser una preocupación constante y una política pública sostenida en el tiempo. Para que un edificio patrimonial no sea considerado "baldío" por la ordenanza fiscal, el propietario debe invertir para encuadrar el inmueble en la norma. Esto es: que sea antiguo, que esté en condiciones de conservación acordes a la legislación, y que mantenga su arquitectura.

Cumplir con esos tres puntos requiere de un esfuerzo y de una inversión costosa para el propietario de una vivienda pionera. El creciente aumento del valor del metro cuadrado de tierra en el casco céntrico, combinado con la constante depreciación de las viviendas ligeras, por lo elemental de los materiales de construcción y el deterioro que sufren con los años, francamente conspiran contra la tan deseada preservación.

Volviendo a la ordenanza Fiscal, que un inmueble sea considerado "antiguo" debe haber sido edificado entre 1884 y 1950, eso implica que como mínimo, hoy, debe tener 75 años implantado en un terreno; para que esté "en condiciones de conservación acordes a las normas" implica una inversión sostenida, al menos cada dos años, de acuerdo al uso y al grado de deterioro que presente, reemplazar materiales dañados por el tiempo siguiendo técnicas de restauración lo que representa una inversión onerosa para cualquier particular; y "mantener su arquitectura original", significa que pese al paso del tiempo, la persona propietaria debió limitarse de hacer ampliaciones o modificaciones para ganar en confort.

Dicho esto, y teniendo en cuenta el contexto actual, se hace necesario que el Estado intervenga de un modo más decidido en la preservación del patrimonio arquitectónico local. Las viviendas van desapareciendo a la vista de todos. Las pocas que prevalecen pertenecen a propietarios que valoran de un modo extraordinario el origen familiar, la identidad de la ciudad fundante y entienden la importancia de la preservación.

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Los vestigios aislados que la ciudad moderna ofrece a propios y visitantes de su origen urbano reciben una especial consideración. Los turistas aman esos edificios, son los únicos que tienen un atractivo real para ellos. Cada emprendimiento económico montado en el interior de una vivienda pionera funciona exitosamente.

El ya nombrado Pueblo Viejo es una medida de gran importancia para los fines que estamos analizando. Sin embargo, las viviendas que en buena hora lo conforman, fueron reimplantadas en el lugar actual. El resultado es una especie de reserva de casas pioneras, con casas quitadas del contexto geográfico en el que fueron originalmente edificadas.

Los inmuebles que conforman el patrimonio arquitectónico de una ciudad son representaciones tangibles de la historia y de la cultura de un momento, por lo que definen buena parte de la identidad de las comunidades.

"Los edificios históricos forman parte del relato colectivo de una sociedad. Al mantener estos espacios, se promueve un sentido de pertenencia y continuidad cultural que enriquece la vida comunitaria. El valor de estas construcciones va más allá de lo estético; son testigos de acontecimientos, estilos de vida y tradiciones que definen la esencia de una cultura". La cita pertenece a La Quinta fachada¹⁷, un sitio web especializado en arquitectura.

Reemplazar el estilo original por edificios de formato y materiales diversos corresponde a un proceso de hibridación cultural que conspira con valores trascendentes de la comunidad y empobrece a la ciudad en términos urbanísticos.

Basta con revisar las preferencias de los turistas promedio. Siempre hablando de edificaciones ordinarias, cotidianas, que no nacieron para ser monumentos (el Obelisco porteño) ni demostrar el esplendor de una cultura (el Teatro Colón) el visitante ¿preferirá fotografiar los edificios simbólicos del destino o las construcciones modernas que las reemplazaron? ¿elegirá una tienda que funcione armónicamente en un inmueble de arquitectura original u otro en la planta baja de un edificio híbrido post año 2000?

De momento, el arte y la artesanía local se aferran a los inmuebles que conforman el patrimonio arquitectónico de Ushuaia. Las casas antiguas de la ciudad aparecen en postales, remeras, reproducciones a escala, en pinturas, fotografías, son set de filmación de películas y videos, y se las muestra con orgullo identitario.

Resulta relativamente sencillo coincidir con que los inmuebles de la arquitectura original de una ciudad poseen un valor agregado y ofrecen una ventaja comparativa y competitiva respecto de otros. Esto significa que, para determinados emprendimientos económicos un inmueble pionero, al que se respete y armonice con la identidad

17

<https://laquintafachada.com/rehabilitacion-de-edificios-historicos/#:~:text=Los%20edificios%20hist%C3%B3ricos%20forman%20parte,modernos%20de%20seguridad%20y%20accesibilidad.>

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

arquitectónica, cuenta con tantas o más posibilidades de prosperar que si se realiza en una construcción nueva levantada sobre los escombros de la anterior.

Es necesario destacar la importancia de la arquitectura pionera frente a quienes opinan que preservar el patrimonio arquitectónico implica avanzar sobre el concepto de propiedad privada¹⁸, o quienes afirman que sería renunciar a la innovación o a la generación de nuevos empleos. Son versiones extremas de un razonamiento anclado únicamente en los negocios, incapaces de ver más allá de la inmediatez de sus operaciones inmobiliarias.

El Estado debe intervenir como árbitro ordenador del desarrollo urbano, en la ciudad con la certeza de que la propiedad privada existe, pero no de un modo absoluto, sino en función del proceso colectivo.

Tampoco se trata de "poner a los edificios pioneros bajo una campana de cristal" como bien menciona un especialista en la materia, sino de construir un ambiente urbano con identidad, de fomentar "un desarrollo que equilibre la innovación con la tradición".

El reto es encontrar herramientas para que preservar sea una opción ante la oferta de demoler los inmuebles patrimoniales. Entendemos que la Municipalidad de Ushuaia debe profundizar las políticas de fomento para proteger las viviendas pioneras. Se trata de implementar regulaciones fiscales como subvenciones que si bien no garantizan la preservación, mejoren las condiciones para lograr el objetivo.

Como escribió la especialista Paula Echeverri Montes¹⁹: *"uno de los principales desafíos a los que se enfrenta el patrimonio arquitectónico es su sostenibilidad económica. Es decir, cómo garantizar que su mantenimiento y gestión no supongan una carga financiera insostenible para las administraciones públicas o los propietarios privados"*.

La especialista va a los cimientos cuando propone el desarrollo de un "negocio estratégico" basado en *"transformar el valor del inmueble patrimonial en una ventaja competitiva que asegure su sostenibilidad, capitalizando no solamente el inmueble en su calidad física, sino también su significado cultural. De esa manera es posible potenciar su reactivación funcional a través de la sostenibilidad económica"*.

Esta propuesta normativa busca aumentar el incentivo fiscal sobre las viviendas pioneras que aún están en pie en el casco céntrico de Ushuaia. El proyecto consiste en que la comunidad, a través del Estado municipal, subsidie el 100 % del impuesto inmobiliario a las viviendas patrimoniales construidas en el período comprendido entre 1884 y 1950, lapso que parece reunir el consenso técnico y político para mantenerse en la normativa vigente.

¹⁸ <https://www.colabogados.org.ar/larevista/pdfs/id16/el-derecho-de-propiedad.pdf>

¹⁹ <https://www.echeverrimontes.com/blog/la-dimension-financiera-en-la-preservacion-del-patrimonio-cultural>



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Asimismo, en base a lo hasta aquí fundamentado, proponemos eximir del pago de la Tasa a las Actividades Comerciales e Industriales y de la Tasa General a los emprendimientos económicos que funcionan en inmuebles patrimoniales, preservando en gran parte sus condiciones edilicias pioneras.

De este modo, buscamos generar condiciones bajo la premisa del ganar-ganar, donde el propietario reciba una ventaja comparativa por cuidar, el emprendedor reciba una ventaja competitiva que compense el esfuerzo de mantener, y la comunidad se beneficie con la preservación de la arquitectura pionera que dio los primeros pasos de la ciudad actual.

En forma análoga, los vehículos particulares, a medida que aumentan su antigüedad y pierden su vida útil, el impuesto automotor va reduciendo la carga. Es un concepto que no viene al caso cuestionar, pero sí tomar como modelo. Las viviendas pioneras, que promedian un siglo de haber sido construidas, merecen que el Estado reduzca la carga tributaria para que las personas propietarias inviertan en la conservación del inmueble, no como un beneficio que se les otorga sin más, sino porque a la ciudad le interesa preservar esos inmuebles en el lugar en el que están emplazados porque hacen a la protección del patrimonio y al fortalecimiento de la identidad de la ciudad como ambiente urbano, y por ello invierte para lograr el objetivo.

Una demostración del interés que concita en la comunidad el destino de las primeras viviendas familiares y edificios públicos es el proceso y sanción de la ordenanza municipal N° 4419²⁰, que crea el programa Rescate del Patrimonio Arquitectónico Cultural de la Ciudad.

El proyecto surgió entre los estudiantes de la Tecnicatura en Gestión SocioCultural del CENT N° 11, para la materia Diseño y Gestión de Proyectos SocioCulturales. La iniciativa ciudadana ingresó al Concejo Deliberante y fue sancionada por unanimidad en 2016.

La norma fue promulgada por Decreto Municipal N° 5432/2018 y propone informar sobre las viviendas pioneras colocando *"en el frente de cada edificio nuevo, un retrato de la construcción original que décadas atrás había ocupado ese espacio, acompañado de una breve reseña histórica de la familia pionera que lo habitaba"*. La OM 5004²¹ incorporó el Código QR para brindar esa información.

El Programa se fija los objetivos de *"transmitir a todos los habitantes y turistas conocimientos generales sobre los inicios e historia de este lugar"* mediante la señalización de los espacios donde hay o hubo una vivienda pionera.

También se propone *"forjar la identidad local a través de referencias sobre lo que era la Ushuaia pionera"*; *"concientizar a la sociedad sobre el valor del patrimonio arquitectónico"*

²⁰ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/4419.pdf>

²¹ <http://concejoushuaia.sytes.net/sistema/files/Ordenanza/5004.pdf>



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

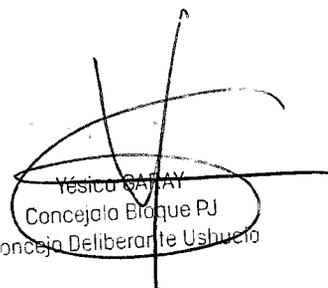
fueguino"; "conservar y difundir conocimientos del lugar que contribuyan a preservar una conciencia colectiva de la importancia de la antigua Ushuaia", entre otras metas.

No todo está perdido. En los últimos años, la sociedad ha dado muestras inequívocas de revalorización del patrimonio arquitectónico local. Muchas de las viviendas pioneras que siguen en pie han sido volcadas a la actividad económica, lo que aumenta las posibilidades de conservación. Edificios nuevos, en vez de demoler, han sabido integrar en su estructura, de manera proactiva, a la casa antigua que los precedió. Otras casas patrimoniales albergan a descendientes de la familia fundante.

Seguimos estando a tiempo de hacer un nuevo esfuerzo colectivo para fortalecer la identidad urbana de Ushuaia. Este paso hay que darlo de manera colaborativa entre el Estado local, emprendedores, empresarios, vecinas y vecinos.

La medida de aliento fiscal que proponemos con este proyecto es un nuevo gesto del interés municipal en la materia. Buscamos mejorar las condiciones tributarias para ayudar a los propietarios de un inmueble destacado a mantenerlo en pie, a ponerlo en valor y volcarlo a la actividad económica aportando su historia, su raigambre cultural, su estilo pionero que agrega identidad, convirtiendo esas virtudes en una ventaja comparativa y competitiva para que pueda sobrevivir a las presiones del mercado actual.

Por lo expuesto es que solicito a mis pares el acompañamiento para dar sanción del presente proyecto de Ordenanza.


Yésica GARAY
Concejala Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia
Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

EL CONCEJO DELIBERANTE DE
LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- INCORPORAR el inciso 11) al Artículo 16 "De las exenciones" del Anexo IV "IMPUESTO INMOBILIARIO", PARTE ESPECIAL de la Ordenanza Municipal N° 3500, el que queda redactado de la siguiente manera:

11) Las personas físicas o jurídicas cuando se trate de inmuebles urbanos cuya construcción implantada en el predio pertenezca al período comprendido entre los años 1884 al 1950, y el edificio haya sido declarado patrimonio histórico, arquitectónico o cultural de la ciudad, y se halle en condiciones de conservación acorde a las normas municipales y mantenga su arquitectura, sea cual fuere el uso que se da al inmueble.

ARTÍCULO 2.- MODIFICAR el Artículo 5 "De los contribuyentes responsables" del TÍTULO 1 "TASA A LAS ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES" del Anexo III PARTE ESPECIAL de la Ordenanza Municipal N 3500, el que queda redactado de la siguiente manera:

DE LOS CONTRIBUYENTES RESPONSABLES

ARTÍCULO 5º.- Son contribuyentes responsables del pago de la Tasa a las Actividades Comerciales e Industriales de la ciudad de Ushuaia, las personas físicas o jurídicas que fueren titulares de algún comercio, industria, transporte o servicio radicado en el ámbito jurisdiccional Municipal, sea en la zona urbana y suburbana, y aún aquellas de fuera de la jurisdicción de la Ciudad, que por convenio con la autoridad jurisdiccional competente, fueren anexadas para el control y fiscalización municipal.

Quedan exentas de abonar este tributo las personas físicas o jurídicas que realicen alguna actividad comercial, industrial o de servicios habilitada por el Municipio en inmuebles urbanos cuya construcción implantada en el predio pertenezca al período comprendido entre los años 1884 y 1950, y/o cuyos edificios representen, por su antigüedad, el patrimonio histórico, arquitectónico o cultural de la ciudad, y se hallen en condiciones de conservación acorde a las normas municipales y mantengan su arquitectura. En caso de controversia suscitada con la antigüedad, preservación o valor patrimonial de algún inmueble en el que se desarrolle una

"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

Bloque Partido Justicialista
Concejala Yésica Garay

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

actividad como las mencionadas y este no figure en el registro de edificios patrimoniales del Municipio ni tenga declaración expresa del Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo Municipal da participación al Consejo de Planeamiento Urbano para dirimir la cuestión.

ARTÍCULO 3.- INCORPORAR el inciso h) al Artículo 12 "De las exenciones" del Anexo VI "TASA GENERAL POR SERVICIOS MUNICIPALES", PARTE ESPECIAL de la Ordenanza Municipal N° 4592, modificatoria de la Ordenanza Municipal N° 4086, que modifica a su vez a la Ordenanza Municipal N° 3500, el que queda redactado de la siguiente manera:

h) Las personas físicas o jurídicas cuando se trate de inmuebles urbanos cuya construcción implantada en el predio pertenezca al período comprendido entre los años 1884 al 1950, y el edificio haya sido declarado patrimonio histórico, arquitectónico o cultural de la ciudad, y se halle en condiciones de conservación acorde a las normas municipales y mantenga su arquitectura, sea cual fuere el uso que se da al inmueble.

ARTÍCULO 4.- DE FORMA

Yésica GARAY
Concejala Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia