

Ushuaia, 06 de abril de 2026.-

SRA. PRESIDENTE

DEL CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

Viceintendente Abg. Gabriela Carolina Muñiz Siccardi

S / D

Me dirijo a Ud., a los efectos de solicitar la incorporación del siguiente Proyecto de Ordenanza al Boletín de Asuntos Entrados de la próxima Sesión Ordinaria. El presente Proyecto de Ordenanza tiene como fin la derogación del artículo 10 de la Ordenanza Municipal N° 6600/26.

Por lo expuesto y conforme los fundamentos que seguidamente expongo, solicito el acompañamiento del cuerpo de concejales en la aprobación del presente Proyecto de Ordenanza.

Si otro particular, saludo a usted muy atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	06 ABR. 2026 Hs. 12:37
Numero:	245 Fojas: 44
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Dalana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Maria Veronica Lora

29562060

02901-15408237

FUNDAMENTOS

Atento al reclamo formulado por vecinos del Barrio Bahía Cauquén, en la cual exponen la situación actual en la cual se encuentran, por el avasallamiento de derechos propios constitucionalmente amparados, como lo es el derecho a la propiedad (art. 17 Constitución Nacional), puesto que tras la promulgación de la Ordenanza Municipal N°6600/2026, a través de su artículo 10 se está infringiendo la mentada norma, violando un derecho personalísimo y sumado a ello el mentado fue emitido viciado de nulidad absoluta.

Cabe resaltar que todo acto administrativo afectado de nulidad absoluta debe ser revocado por razones de ilegitimidad.

La Administración tiene el deber de saneamiento de oficio ante actos que vulneran el ordenamiento jurídico.

El principio de verdad material obliga a revisar y derogar el Art. 10, cuya ejecución pretende basarse en un error fáctico grosero que afecta el derecho de propiedad amparado por nuestra Constitución Nacional.

La Administración no puede ejecutar un precepto normativo que se basa en presupuestos de hecho falsos.

La propia Ordenanza, en su Artículo 4, define taxativamente quiénes son los sujetos obligados al pago de la contribución por mejoras (los titulares registrales individualizados en el Anexo III) y establece que el cumplimiento se realizará a través de la Ventanilla Digital Municipal (art. 6). Esta es la vía legal, segura y transparente de extinción de la obligación tributaria.

El artículo 10 segrega a un grupo de vecinos para derivar su pago a una Simple Asociación que identifica con un CUIT inexistente, siendo en realidad poseedora de un mero CDI. Al carecer de capacidad de facturación legal (CUIT), la entidad no puede emitir los comprobantes requeridos por las normas de AFIP. El Municipio no puede obligar a un grupo de ciudadanos a realizar pagos a un ente fiscalmente inhabilitado, mientras el resto de los vecinos paga formalmente por Ventanilla Digital.

La Simple Asociación mencionada no tiene capacidad fiscal que le permita ser agente de recaudación y emitir facturas.

El Municipio no puede obligar a un "sujeto obligado" (Art. 4 y anexo III) a realizar pagos a un ente que no puede otorgar recibos oficiales válidos ante ARCA / AFIP. De no derogarse dicho artículo se crea un régimen de excepción arbitrario, discriminatorio, contrario a la normativa vigente y de cumplimiento imposible.

Sumado a lo precedentemente indicado, la Simple Asociación que instó a la inclusión del artículo cuestionado pretende su utilización para llevar a cabo una reliquidación de la

contribución por mejoras establecida por la Ordenanza Municipal N°6600, perjudicando a propietarios no frentistas, apoyándose en un artículo nulo de nulidad absoluta.

La determinación de los sujetos, el monto y la forma de pago de una carga pública es facultad exclusiva del Estado y no puede ser delegada en entes privados sin personería fiscal operativa.

La jurisprudencia administrativa establece que cuando un artículo de una norma contradice la esencia y el procedimiento general de la misma (Art. 4 vs Art. 10), el artículo accesorio y viciado debe ser removido.

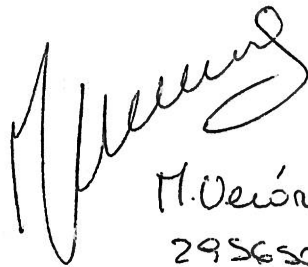
Por todo lo aquí expuesto, solicito al cuerpo de concejales su acompañamiento en el siguiente Proyecto de Ordenanza.

**PROYECTO DE ORDENANZA.
EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1°.- DEROGAR, el artículo 10 de la Ordenanza Municipal N° 6600/26, promulgada por el Decreto Municipal N°290/26.

ARTÍCULO 2°.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° XXXXXXX/26.-



M. Verónica Cordero
29565060

SOLICITA REVISIÓN Y DEROGACIÓN PARCIAL (NULIDAD) DEL ART. 10 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 6600/2026 POR VICIOS GRAVES EN EL OBJETO Y FALSEDAD DE PRESUPUESTOS DE HECHO.

**A LA SEÑORA PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA
Viceintendente Abg. Gabriela Carolina Muñiz Siccardi**

S / D

Federico Carlos Garcia, D.N.I. N°28.380.079, por derecho propio en mi carácter de vecino del Barrio Bahía Cauquén y contribuyente afectado, constituyendo domicilio legal en de la Plaza N° 3420, Ushuaia y domicilio electrónico en mveronica_luna@yahoo.com.ar, ante este Honorable Cuerpo me presento y respetuosamente digo:

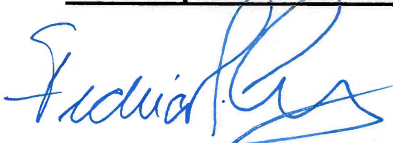
I. OBJETO

Que vengo a solicitar formalmente la revisión y derogación del Artículo 10 de la Ordenanza Municipal N° 6600/2026, en virtud de los vicios de nulidad absoluta e insanable que presenta su redacción, la cual se fundó en presupuestos de hecho falsos y vulnera el principio de igualdad tributaria previsto en nuestra Carta Orgánica y la Constitución Nacional.

II. ANTECEDENTES Y VICIOS DE LA NORMA

Al sancionarse la Ordenanza Municipal N°6600/26, este Cuerpo Deliberativo incluyó un esquema de recaudación diferenciado para un sector de vecinos (Art. 10), delegando la percepción de la contribución por mejoras en una Simple Asociación. No obstante, dicha manda técnica resulta de cumplimiento imposible por lo siguiente:

1. **Falsedad del CUIT consignado:** El Artículo 10 menciona un número de CUIT que, consultado ante los registros de ARCA, resulta inexistente. **La entidad en cuestión posee únicamente un CDI (Clave de Identificación), instrumento que no habilita la capacidad fiscal para facturar, recaudar fondos públicos ni actuar como agente de percepción y/o retención.**



2. **Contradicción con el Artículo 6:** La misma Ordenanza establece en su Art. 6 que el cobro a los sujetos obligados (art. 4 y Anexo III) se realizará por Ventanilla Digital Municipal. La segregación impuesta en el Art. 10 obliga arbitrariamente a un grupo de vecinos a realizar pagos a un ente privado fiscalmente inhabilitado que no se halla comprendido dentro de los sujetos pasibles tributarios mencionados en el artículo 4 de la ordenanza "sub examine", porque **se trata de una SIMPLE ASOCIACION y NO una asociación civil** (artículo primero del estatuto: "...queda constituida por medio de esta escritura, una simple asociación que se denominara Barrio Bahía Cauquen Asociación civil..." -la negrita y el subrayado me pertenecen-), mientras el resto de la ciudad cuenta con la garantía de transparencia del sistema oficial municipal.

3. **Inseguridad jurídica:** La entidad referenciada es una "Simple Asociación" que como tal NO cuenta con CUIT ante ARCA, lo cual genera una inseguridad jurídica absoluta sobre el destino de los fondos y la validez de los comprobantes que pretenda emitir.

4. **Vulneración del artículo 13 del Estatuto del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil:** el mentado precepto regula los gastos propios de los propietarios que integran el citado barrio, disponiendo que "*...cada propietario deberá atender individualmente los gastos de conservación y reparación de su LOTE, como así también el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que pudiera afectarlo...*" -el resaltado es propio-.

Por ende, el artículo 10 de la ordenanza bajo trato infringe el artículo 13 estatutario señalado, toda vez que la Municipalidad de Ushuaia liquidó la contribución de mejora en cuestión en cabeza de cada uno de los propietarios que revisten la calidad de sujetos pasivos de dicha contribución (Anexo III de la ordenanza) en base a los parámetros que se desprenden del artículo 3 de la ordenanza bajo análisis, pero designó para su cobro a una simple asociación que, como se expuso, carece de personería jurídica y, por ende, no puede revestir el carácter de sujeto pasivo tributario ni de sujeto pasivo del pago del tributo.

5. Inaplicabilidad del Acta de Asamblea Extraordinaria del 22/11/2011: se impugna cualquier pretensión de utilizar el Acta indicada como consentimiento para la unificación de facturación en la obra en cuestión. Dicha asamblea refería a un proyecto de pavimentación distinto y anterior que quedó trunco. No es jurídicamente aceptable que una decisión tomada hace más de 15 años sobre un proyecto diferente se aplique de forma automática a la Ordenanza Municipal N° 6600/2026, la cual establece nuevos montos, esquemas de financiación y unidades contributivas específicas.

III. RIESGO INSTITUCIONAL Y RESPONSABILIDAD DEL MUNICIPIO

La subsistencia del Art. 10 coloca al Municipio de Ushuaia en una situación de riesgo jurídico, ante posibles demandas por daños y perjuicios y repetición de pago.

El artículo 10 no es susceptible de ser rectificado, sino DEROGADO, ergo el reemplazo de la referencia "CUIT" por la de "CDI" no subsana el hecho de la que la simple asociación no puede emitir facturas de ningún tipo, no puede recaudar fondos públicos, ni actuar como agente de percepción y/o retención, ya que al poseer únicamente un CDI (Clave de Identificación) no cuenta con CAPACIDAD FISCAL.

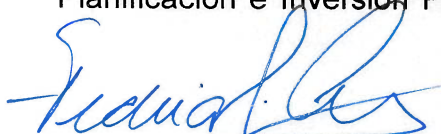
IV. PRUEBA.

a) Documental:

1. Copia simple de Ordenanza Municipal N°6600/26
2. Copia simple del Estatuto del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil.
3. Constancia de CDI N° 30-71010005-1 del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil.
4. Copia simple del Acta de Asamblea Extraordinaria del 22/11/2011.
5. Copia simple de la denuncia por ilegitimidad presentada el ante la Municipalidad de Ushuaia en el día de la fecha.

b) Informativa:

Se solicite un informe técnico a ARCA/DGI y a la Secretaría de Planificación e Inversión Pública sobre la factibilidad legal de que un ente sin



CUIT recaude tributos municipales y facture a las personas obligadas según la ordenanza (art. 4 y anexo III) conforme los pagos que realicen.


V. PETITORIO.

Por lo expuesto, solicito a los señores Concejales:

1. Den ingreso formal a la presente y giren las actuaciones a las Comisiones de Legislación e Interpretación y de Presupuesto y Hacienda.

2. Se solicite un informe técnico a ARCA/DGI y a la Secretaría de Planificación e Inversión Pública sobre la factibilidad legal de que un ente sin CUIT recaude tributos municipales.

3. Se proceda a la derogación del Artículo 10, estableciendo que la totalidad de los vecinos identificados en el Anexo III tributen bajo el régimen general de Ventanilla Digital Municipal (Art. 6), garantizando la igualdad ante la ley y la transparencia fiscal. Al efecto se adjunta Proyecto de ordenanza.


FEDERICO GARCIA
28380071

Se remite copia de la presente a los Concejales:

- **Sra. Laura Avila**
- **Sr. Gabriel de la Vega**
- **Sra. Analia Escalante**
- **Abg. Vladimir Espeche**
- **Abg. Daiana Freiberger**
- **Sra. Vanina Ojeda**
- **Sra. Marjorette Saldias**
- **Sr. Fernando Oyarzun**



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
"República Argentina"
Municipalidad de Ushuaia

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Gabriel Luna
Jefe Depto. Protocolación de Doc. Adm.
Subdir. Depto. Gral. - S.L.V.T.
Municipalidad de Ushuaia

USHUAIA, 25 FEB. 2026

VISTO el expediente E-1366/2026, del registro de esta Municipalidad; y
CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión extraordinaria de fecha 23/02/2026, por medio de la cual se declara como Obra de Utilidad Pública, sujeta al régimen de contribución por mejoras, a la obra denominada "Pavimentación calle Los Ñires. Etapa II", referida a la pavimentación con asfalto de dicha arteria, en una longitud estimada de 2.700 metros.

Que asimismo el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad se expidió a través del Dictamen Ss. L. y T. N° 23 /2026.

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones de los artículos 128 y 152 inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA
DECRETA

ARTÍCULO 1º.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° 660, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión extraordinaria de fecha 23/02/2026, por medio de la cual se declara como Obra de Utilidad Pública, sujeta al régimen de contribución por mejoras, a la obra denominada "Pavimentación calle Los Ñires. Etapa II", referida a la pavimentación con asfalto de dicha arteria, en una longitud estimada de 2.700 metros. Ello, en virtud de lo expuesto en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 290 - - /2026-

ff:

Yaelisa Valente Garay
Jefa de Gabinete
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vuolo
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Gabriel Luna
Jefe Depto. Protocolación de Doc. Adm.
Subdir. Depto. Gral. - S.L.V.T.
Municipalidad de Ushuaia

6600

48/2020

ARTÍCULO 4º.-Serán contribuyentes obligados al pago de la Contribución por Mejoras derivada de la obra de pavimentación del corredor urbano Los Ñires y sin perjuicio de lo que al respecto establece la Ordenanza Municipal N° 1521:

1. Proprietarios o titulares del dominio: sean personas humanas o jurídicas, respecto de los inmuebles comprendidos en el área de beneficio directo o indirecto.
2. Copropietarios/Condóminos: cada condómino responderá conforme su porcentaje de participación en el dominio.
3. Sucesiones: las sucesiones indivisas titulares de inmuebles serán consideradas contribuyentes obligadas, debiendo actuar como responsables el administrador judicial designado o, en su defecto, cualquiera de los herederos declarados.
4. Personas jurídicas: Incluidas sociedades comerciales, civiles, cooperativas, asociaciones civiles y fundaciones, representadas por sus autoridades o apoderados inscriptos.
5. Fideicomisos: en los inmuebles afectados a un fideicomiso será contribuyente obligado el fiduciario, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria del fiduciante o beneficiario, conforme normativa de fondo.
6. Usufructuarios (Responsabilidad solidaria): cuando exista usufructo constituido sobre el inmueble, el usufructuario será responsable solidario junto al propietario en la obligación contributiva, en razón del beneficio directo derivado de la obra.
7. Poseedores con explotación económica (Responsabilidad solidaria): en los casos en que el inmueble sea detentado por poseedores a título de dueño o por quienes exploten económicamente el bien (alojamiento turístico, actividades comerciales, productivas o de servicios), estos serán responsables solidarios junto al titular dominial, siempre que acrediten tal situación mediante documentación fehaciente.

ARTÍCULO 5º.- AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar los procedimientos de contratación, adjudicación, ejecución, inspección, certificación y

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



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Gabriel Luna
Jefe Depto. Protocolación de Doc. Adm.
Subdir. Depto. Gral. - S.L.V.T.
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

6600

48/2020

ARTÍCULO 1º.- DECLARAR como Obra de Utilidad Pública, y sujeta al presente régimen de Contribución por Mejoras, la obra denominada: "Pavimentación Calle Los Ñires. Etapa II", referida a la pavimentación con asfalto de dicha arteria, en una longitud estimada de 2.700 metros.

ARTÍCULO 2º.- APROBAR la memoria descriptiva, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la obra, las alternativas constructivas, la forma de contratación y el cronograma de ejecución de la obra y el desarrollo financiero, que como Anexos I y II formar parte de la presente.

ARTÍCULO 3º.- APROBAR como esquema de financiamiento del costo de la obra, su forma de prorratear, los montos de contribución por mejoras correspondientes a cada unidad contributiva beneficiada y las alternativas de pago establecidas en el Anexo III de la presente, tomando como base el siguiente esquema:

- a) la Municipalidad de Ushuaia absorberá el VEINTE POR CIENTO (20%) del costo total de la obra;
- b) los contribuyentes beneficiarios abonarán el OCHENTA POR CIENTO (80%) del costo total, conforme la siguiente distribución:
 1. SESENTA POR CIENTO (60%) frentistas del corredor Los Ñires (por metro lineal de frente);
 2. CUARENTA POR CIENTO (40%) no frentistas (monto fijo por contribuyente dentro del área beneficiada).

En todos los casos los contribuyentes a los que refiere el apartado b), a su vez, abonarán el DIEZ POR CIENTO (10%) en concepto de redeterminación de precios y gastos imprevistos; como así la tasa de interés a aplicarse dentro del esquema de financiamiento que se utilice.

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



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Gabriel Luna
Jefe Depto. Protocolación de Doc. Adm.
Subdir. Depto. Gral. - S.L.V.T.
Municipalidad de Ushuaia

6600

48/2020

recepción de obra conforme a la legislación aplicable. Como así, a realizar durante el transcurso del Ejercicio cualquier tipo de adecuación, modificación y/o ampliación presupuestaria por el monto resultante de las operaciones autorizadas en la presente, a fin de posibilitar el llamado a licitación de la obra; esta última autorización deberá aplicarse a los incisos correspondientes en función de las características de la operación.

ARTÍCULO 6º.-FACULTAR al Departamento Ejecutivo Municipal a:

- a) emitir las liquidaciones individuales correspondientes a la contribución por mejoras;
- b) establecer planes de pago, financiamiento y pago anticipado;
- c) aplicar los beneficios financieros, promociones o modalidades vigentes en el sistema municipal de recaudación (incluyendo convenios con entidades financieras, medios electrónicos de pago, tarjetas de crédito y débito, o programas de incentivo fiscal existentes al momento de la instrumentación);
- d) incorporar y aplicar automáticamente -sin necesidad de nueva ordenanza cualquier beneficio financiero, modalidad de pago, incentivo, mecanismo de regularización o facilitación de cobro que la Municipalidad implemente en el futuro para contribuciones, tasas o tributos de similar naturaleza;
- e) registrar, notificar e intimar obligaciones conforme normativa vigente;
- f) ejecutar todas las medidas administrativas, tributarias y operativas necesarias para la percepción del aporte establecido;
- g) instrumentar el cobro a través de los sistemas municipales vigentes, pudiendo ampliarlos o adecuarlos cuando la implementación lo requiera.

ARTÍCULO 7º.- PROCEDIMIENTO COMPLEMENTARIO. Sin perjuicio de lo prescripto en forma particular por la presente Ordenanza municipal, la obra tramitará bajo el régimen de Contribución por Mejoras previsto, en la Ordenanza municipal N° 1521 y normas complementarias, en tanto no se opongan a la presente.

ARTÍCULO 8º.- PROCEDER a la apertura del registro de oposición a la realización de la obra mencionada en el artículo 1º y notificar, mediante edictos a publicarse en los tres (3) medios escritos y radiales de mayor difusión de la ciudad, a los contribuyentes obligados al pago de la contribución por mejoras referidos en el artículo 4º.

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

ARTÍCULO 9°.- Los contribuyentes obligados al pago de la contribución por mejoras, referidos en el artículo 4°, luego de vencido el plazo de las oposiciones para que se lleve a cabo la obra proyectada, quedan obligados al pago en la proporción y porcentajes que les corresponda, dejándose expresamente establecido que el certificado de deuda emitido por la Dirección General de Rentas, en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza municipal N° 3500, resulta título ejecutivo hábil con el cual la Municipalidad de Ushuaia podrá iniciar la gestión de cobro judicial del saldo deudor de que se trate. La mora en el pago de una cuota de cualquier convenio o plan de pago realizado dará derecho a la Municipalidad de Ushuaia a iniciar la ejecución judicial por el saldo total a abonar pendiente de pago, con más los intereses aplicables.

ARTÍCULO 10.- La Asociación Civil Barrio Bahía Cauquen, C.U.I.T. N° 30-71010905-1, conforme la petición oportunamente presentada al Departamento Ejecutivo Municipal, abonará el total de lo que el municipio facture en concepto de contribución por mejoras a la que alude a la presente, sin distinguir a que parcela y/o beneficiario corresponda (Sección J, Macizos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 115, 116 y 117).

ARTÍCULO 11.- La contratación de la obra a ejecutar podrá tener una variación respecto del presupuesto oficial de hasta el CINCO POR CIENTO (5%). Los valores a prorratear, establecidos en el Anexo III de la presente, deberán modificarse en relación al porcentaje de variación que surja del monto de la oferta a contratar.

ARTÍCULO 12.- Previo a la suscripción del contrato de obra pública, el municipio deberá certificar que se haya percibido de parte de los beneficiarios el TREINTA POR CIENTO (30%) del OCHENTA POR CIENTO (80%) del monto contractual.

ARTÍCULO 13.- Incorporar lo que se recauda por el concepto de contribución por mejoras de la presente obra al Fondo de Afectación Específica creado en el artículo 8° de la Ordenanza municipal N° 2243 - Programa de Embellecimiento y Consolidación.

ARTÍCULO 14.- Crear la Mesa de Representación Vecinal Los Nires, integrada por un representante titular y un suplente por cada uno de los barrios comprendidos en el sector a pavimentar, quienes participarán en carácter consultivo, sin facultades resolu-

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

tivas, brindando colaboración, seguimiento y aportes durante el desarrollo del expediente técnico-administrativo. La Mesa será convocada por el área técnica o la Secretaría que el Departamento Ejecutivo Municipal determine. La Mesa actuará en carácter consultivo y su intervención no suspenderá ni condicionará los plazos administrativos ni la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 15.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N°

SANCIONADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA: 23/02/2020.

cr

Aguilón Cardozo Porta
Secretaría Legislativa
Consejo Deliberante Ushuaia

Manuel Gálvez
Presidente
Comité de Evaluación de Obras

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

ANEXO I
ORDENANZA MUNICIPAL N°

MEMORIA DESCRIPTIVA:

La obra consiste en la realización de:

- Movimiento de suelos en excavación y terraplén miento hasta lograr los perfiles de proyecto.

- Ejecución del paquete estructural de 0,22 m de espesor compuesto por:
Base anticongelante de 0,15 m de espesor.

Riego de imprimación con EM 1 a razón de 1,5 lit/m².

Pavimento de concreto asfáltico de 0,07 m de espesor en una sola capa, con un contenido mínimo de cemento asfáltico del 9%; del 0,5% de mejorador de adherencia referido al cemento asfáltico; el 40% de material granular deberá ser triturado y el 2% de relleno mineral estará referido al total de los áridos.

- Cordón cuneta en los sectores donde se requiere el encauzamiento de las aguas superficiales. Bardenes de hormigón en los sectores de intersección de las arterias transversales.

- Desagües pluviales: cañerías de PVC, bocas de tormenta y bocas de registro; en los sectores donde se requiere la captación del agua superficial.

La totalidad de la obra se realizará en la calle Los Nires entre calle Los Notros y el inicio de calle Eduardo Marcella.

I. b - ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE LA OBRA:

La zona donde se realizará la obra se encuentra catastralmente consolidada, no presentando inconvenientes de dominio que impidan la realización de la misma.

Los estudios técnicos efectuados en el área, relativos a la constitución edafológica del suelo, determinaron las características y dimensiones del paquete estructural que se adoptó.

Impacto ambiental:

El impacto ambiental por la realización de la obra, de producirse será leve, temporario, localizado y reversible una vez finalizada la misma.

La pavimentación de la calle de ripio, ya consolidada, no deteriorará los sistemas ecológicos existentes, manteniendo las actuales condiciones de biodiversidad y el paisaje de los ecosistemas ubicados en las áreas de influencia del proyecto. Con la pavimentación completa de esta arteria se obtendrá una mejora sustancial en las condiciones del tránsito, eliminando a su vez un alto porcentaje del polvo en suspensión que se origina en el período estival.

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

ANEXO II - ORDENANZA MUNICIPAL N°

II. a - PRESUPUESTO DE LA OBRA:

El presupuesto oficial de la obra es de PESOS DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE/00 (\$ 2.985.664.359,00).

Itm	Descripción	Unid	Cant.	Precio Unitario	Parcial Item	Parcial rubro	Incidencia
1	MOVIMIENTO DE SUELO					\$133.700.083,00	4,48%
1.1	EXCAVACIÓN EN SUELO COMÚN	m³	3.369,00	\$ 22.905,00	\$ 77.166.945,00		
1.2	EXCAVACIÓN EN BOCA	m³	270,00	\$ 203.314,00	\$ 54.894.780,00		
1.3	TERRAPLEN CON APORTE DE MATERIAL	m³	17,00	\$ 96.374,00	\$ 1.638.358,00		
2	EXCAVACIÓN EN ZANJA					\$19.420.562,00	0,65%
2.1	EXCAVACIÓN DE ZANJA EN SUELO COMÚN	m³	291,00	\$ 37.745,00	\$ 10.983.795,00		
2.2	EXCAVACIÓN DE ZANJA EN BOCA	m³	29,00	\$ 290.923,00	\$ 8.436.767,00		
3	PAQUETE ESTRUCTURAL					\$2.644.971.110,00	88,59%
3.1	BASE ANTICONGELANTE (e=0,15m)	m²	21.590,00	\$ 41.767,00	\$ 901.749.530,00		
3.2	RIEGO DE IMPRIMACIÓN	m²	21.110,00	\$ 8.973,00	\$ 189.420.030,00		
3.3	CARPETA DE CONCRETO ASFÁLTICO (e=0,07 m)	m²	21.110,00	\$ 73.605,00	\$ 1.553.801.550,00		
4	HORMIGÓN					\$102.188.298,00	3,42%
4.1	CORDÓN CUNETA DB 0,60m	M	600,00	\$ 117.788,00	\$ 70.672.800,00		
4.2	BADEN DE 1,20m	M	126,00	\$ 250.123,00	\$ 31.515.498,00		
5	DEAGÜES PLUVIALES					\$57.796.226,00	1,94%
5.1	CAÑERÍA DE PVC Ø100	M	40,00	\$ 66.756,00	\$ 2.670.240,00		
5.2	CAÑERÍA DE PVC Ø150	M	263,00	\$ 140.865,00	\$ 37.047.495,00		
5.3	BOCA DB REGISTRO CIRCULAR FREMOLDADA	U	3,00	\$1.484.423,00	\$ 4.453.269,00		
5.4	BOCA DE TORRENTE FREMOLDADA	U	1,00	\$1.328.504,00	\$ 1.328.504,00		
5.5	EMBOCADURA DE HORMIGÓN	U	3,00	\$4.059.900,00	\$ 12.296.718,00		
6	CONTRAYENTES					\$25.088.080,00	0,84%
6.1	QAYONES	m³	40,00	\$ 627.202,00	\$ 25.088.080,00		
7	BALZAMIENTO Y SEÑALIZACIÓN	Gl	1,00	\$2.500.000,00	\$ 2.500.000,00	\$2.500.000,00	0,08%
	TOTAL					\$2.985.664.359,00	100%

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"



COPIA FIEL DEL ORIGINAL

6600

II.b - FORMA DE CONTRATACIÓN

Se realizará licitación pública en el marco de la Ley N°13084 y será contratada sobre la base del sistema denominado "Por Unidad de Medida", Punto a) Artículo 5° de la mencionada Ley.

El contrato de obra contendrá un anticipo financiero que ascenderá al TREINTA POR CIENTO (30%) del monto contractual y un sistema de pago con financiamiento del saldo en dieciocho (18) cuotas, al que se le aplicará la tasa BADLAR corregida.

Agustín Cardozo Porta
Secretaría Legislativa
Consejo Deliberante Ushuaia

Gabriel Luna
Jefe Depto. Proponización de Doc. Adm.
Subdir. Dpto. Gral. - S.I. y T.
Municipalidad de Ushuaia

Vladimir Andrés MARESCAL
Presidente
Consejo Deliberante Ushuaia



COPIA FIEL DEL ORIGINAL

6600

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

II. c. - CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA OBRA Y DESARROLLO FINANCIERO

Rubro	Descripción	Monto		MES 1		MES 2		MES 3		MES 4	
		Partido rubro	Instalación	% Ejecución	Monto	% Ejecución	Monto	% Ejecución	Monto	% Ejecución	Monto
1	MOVIMIENTO DE SUELO	\$ 133.730.000,00	4,48%	40%	\$ 53.488.033,20	30%	\$ 40.118.024,00	30%	\$ 40.118.024,00		\$ -
2	EXCAVACION EN ZANALIA	\$ 18.435.000,00	0,60%	50%	\$ 9.217.500,00	50%	\$ 9.217.500,00		\$ -		\$ -
3	PAQUETE ESTRUCTURAL	\$ 2.844.811.110,00	93,50%	30%	\$ 799.491.333,00	30%	\$ 799.491.333,00	30%	\$ 799.491.333,00	100%	\$ 844.811,00
4	HORMIGÓN	\$ 102.188.250,00	3,42%	40%	\$ 40.875.319,20	40%	\$ 40.875.319,20	20%	\$ 20.437.659,60		\$ -
5	DESGARDES FILIALES	\$ 57.795.220,00	1,84%	60%	\$ 34.677.132,00	40%	\$ 23.118.480,00		\$ -		\$ -
6	CONTORNIONES	\$ 25.000.000,00	0,81%	50%	\$ 12.544.040,00	50%	\$ 12.544.040,00		\$ -		\$ -
7	BALIZAMIENTO Y SEÑALIZACIÓN	\$ 2.500.000,00	0,08%	25%	\$ 625.000,00	25%	\$ 625.000,00	25%	\$ 625.000,00	25%	\$ 625.000,00

	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4
Avance Mensual en Pesos	\$ 945.403.742,00	\$ 820.474.688,00	\$ 854.864.917,00	\$ 265.122.112,00
Avance Mensual acumulado en Pesos	\$ 945.403.742,00	\$ 1.865.878.220,00	\$ 2.720.743.137,00	\$ 2.985.865.249,00
Porcentaje de avance mensual	31,88%	20,83%	28,83%	8,88%
Porcentaje de avance acumulado	31,88%	62,49%	91,32%	100,00%

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Sordán Argentinas"

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Sordán Argentinas"



COPIA FIEL DEL ORIGINAL

6600

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ANEXO III - ORDENANZA MUNICIPAL N°

III. a. MONTO A PRORRATEAR:

El presupuesto oficial de la obra es de PESOS DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE/00 (\$ 2.985.664.359,00). La Municipalidad de Ushuaia absorberá el VEINTE POR CIENTO (20%) del presupuesto de obra, el que conforme el presupuesto oficial, asciende a la cantidad de PESOS QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO CON 80/100 (\$597.132.871,80.-). Quedando un monto a prorratear de PESOS DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 20/100 (\$2.388.531.487,20.-)

III. b. FORMA DE PRORRATEAR:

Se establece como sistema de prorrateo para la determinación del monto de la Contribución por Mejoras para cada frentista beneficiario de la obra, el siguiente:

- 1) SESENTA POR CIENTO (60%) frentistas del corredor Los Nires (por metro lineal de frente).
- 2) CUARENTA POR CIENTO (40%) no frentistas (monto fijo por contribuyente dentro del área beneficiaria).

III. c. MONTOS DE LAS CONTRIBUCIONES POR MEJORAS, CORRESPONDIENTE A CADA UNIDAD CONTRIBUTIVA BENEFICIARIA:

a. Se establecen los siguientes montos de las contribuciones por mejora:

N°	NOMENCLATURA CATASTRAL				frentista	Metros de Frente	Monto de Contribución por mejora
	S	M	P	UF			
1	J	39	1		si	36,07	\$ 12.518.930,32
2	J	39	2		si	19,00	\$ 6.594.390,80
3	J	39	3		si	20,00	\$ 6.941.464,00
4	J	39	4		si	20,00	\$ 6.941.464,00
5	J	39	5		si	20,28	\$ 7.038.644,50
6	J	39	6		si	20,49	\$ 7.111.529,87
7	J	39	7a		si	40,86	\$ 14.181.410,95
8	J	39	9		si	20,19	\$ 7.007.407,91
9	J	39	10		si	20,19	\$ 7.007.407,91
10	J	117	1		si	19,00	\$ 6.594.390,80
11	J	117	2		si	16,40	\$ 5.692.000,48
12	J	117	3		si	20,00	\$ 6.941.464,00

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Sordán Argentinas"

A 00157408

1 TRANSCRIBIENDO "BARRIO BAHIA CAUQUEN ASOCIACION CIVIL".-
2 ESCRITURA NÚMERO CUATROCIENTOS VEINTINUEVE.-En la ciudad
3 de Ushuaia, Capital de Tierra del Fuego, Antártida e Is-
4 las del Atlántico Sur, República Argentina, a cuatro de
5 diciembre de dos mil siete, ante mí, Escribano Adscrip-
6 ta al Registro Notarial Número Trece de esta Provincia,
7 comparece don Julio Enrique DURIO, argentino, mayor de
8 edad, casado, Documento Nacional de Identidad 12.290.
9 129, domiciliado en De la Plaza 3345, de mi conocimiento,
10 hoy ídem.- INTERVIENE: En su carácter de Presidente
11 del Consejo de Administración de "BARRIO BAHIA CAUQUEN
12 ASOCIACION CIVIL", lo que se justifica con: a) Estatuto
13 formalizado mediante escritura 112, pasada al folio
14 461, de fecha 29 de septiembre de 2006, otorgado ante
15 el Escribano don Hernán López Fontana, Titular de este
16 mismo Registro, al que se remito; y b) Acta de Asamblea
17 General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 26 de junio
18 de 2007, obrante a fojas 12 a 18 del Libro de Actas de
19 la mencionada Asociación Civil, en donde se lo designa
20 como Presidente del Consejo de Administración, que en
21 su original tengo a la vista y en fotocopias autenticadas
22 agrego.- Y según concurre EL/LE: Que mediante Acta
23 de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha
24 26 de junio de 2007, obrante a fojas 12 a 59 del Libro
25 de Actas de la mencionada Asociación Civil, se resolvió

COMPROBADA
FECHA 04/12/2007
FOLIO 49
INTERVIENE
500.000.000/26
ROSA DE MARÍA LÓPEZ FORTANA
ESCRIBANA
N.º 13

A 00157408

por unanimidad, modificar el estatuto social y el Anexo
III (Reglamento de Construcción y Urbanización) de la
referenciada Asociación, por lo que solicita de mí, la
autorizante, transcriba el texto ordenado del estatuto
social, lo que acepto, y que queda redactado de la si-
guiente manera: BARRIO BAHIA CAUQUEN ASOCIACION CIVIL.
ESTATUTO - CAPITULO I. CONSTITUCION - ARTICULO PRIMERO:
Con la finalidad de administrar el "Barrio Bahía Cau-
quén" y lograr que sus propietarios y sus habitantes
tengan una agradable convivencia, queda constituida por
medio de esta escritura, una simple asociación que se
denominará Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil (en ad-
delante la "Asociación Civil" o la "Asociación" indistintamente). La Sociedad será titular de dominio de la
parcela o lote correspondiente a la Sección J Macizo 42
Parcela 1 y demás partes comunes, incluido la "Porte-
ría", construcción que se halla edificada en el acceso
al Barrio, según denominación que figura en el plano
proyecto de subdivisión.- ARTICULO SEGUNDO: Dentro de
la finalidad asociativa quedan especialmente comprendi-
dos los servicios siguientes: a) Servicio de Porteria
del Barrio; b) Mantenimiento y administración de la
Planta Depuradora de Líquidos Cloacales, y demás insta-
laciones y construcciones que comprendan la provisión
de los servicios de cloacas, luz, gas y electricidad

simple asociación

A 00157409

c) Mantenimiento y administración del lote correspon-
diente a la Sección J Macizo 42 Parcela 1 y demás par-
tes comunes; d) Mantenimiento y administración del Por-
tico de Entrada o Porteria y del Muelle, si esta se
construyera; e) Recolección de residuos domiciliarios;
f) Mantenimiento de: las calles internas del Barrio así
como el de las cunetas y banquetas; de los alambrados
perimetrales de todo el predio, limpieza de alcantaril-
lias y conservación de túneles bajo pavimento por donde
pasan instalaciones de servicios comunes; casilla de se-
guridad y pórtico de la entrada al Barrio; muelle o ma-
rriba; cableado de electricidad e instalaciones eléctricas;
vigilancia y seguridad, con sus instalaciones; alum-
brado de los lugares comunes; forestación en lugares co-
munes; g) Limpieza, corte de pasto y poda de árboles en
los lotes baldíos, con cargo a sus respectivos dueños;
h) Construcción, modificación o limpieza de desagües y
cunetas; i) todos aquellos otros servicios que hagan a
la buena conservación, mantenimiento y seguridad del Bar-
rio; j) Impuestos, Tasas o Contribuciones que recaigan
sobre el lote correspondiente a la Sección J Macizo 42
Parcela 1, demás partes comunes del Barrio o sobre la A-
sociación Civil.- ARTICULO TERCERO: Su plazo de dura-
ción es indeterminado. Se fija su domicilio en la Porte-
ría del Barrio Bahía Cauquén.- ARTICULO CUARTO: Son in-

A 00157409

tegrantes de la Asociación de pleno derecho y en forma
automática y obligatorio, los propietarios actuales o
futuros de los lotes del Barrio individualizados en el
Anexo I de este Estatuto. En caso de condominio se de-
berá unificar la representación; y si fuesen sociedades
actuarán sus representantes legales.- ARTICULO QUINTO:
El carácter de asociado es inescindible del de propieta-
rio del respectivo lote. Queda dicho que no podrá ser
renunciado, suspendido (a excepción hecha de lo indica-
do en el artículo Décimo Primero), ni revocado. La condi-
ción de asociado será siempre inseparable de la condi-
ción de propietario de un lote o lotes, de forma tal
que un asociado perderá su condición de tal, a partir
del momento en que dejara de ser propietario de al me-
nos un lote del Barrio.- CAPITULO II. SECTORES DE PRO-
PIEDAD EXCLUSIVA - ARTICULO SEXTO: El inmueble se divi-
de en ciento cincuenta y un (51) LOTES más el lote co-
rrespondiente a la Sección J Macizo 42 Parcela 1 y de-
más partes comunes, de acuerdo al plano de mensura apro-
bado por el Agrimensor Néstor Walter Caballos y por Di-
rección de Catastro de Tierra del Fuego, que se agrega
al presente como Anexo II y cuyas especificaciones for-
man parte integrante de este Estatuto. Numerados corre-
lativamente del cero al 150, tienen las ubicaciones,
superficies y linderos que se detallan en el Anexo II.-

A 00157410

ARTICULO SEPTIMO: Los Lotes 0 a 150 serán destinadas exclusivamente para vivienda unifamiliar no permitiéndose ningún destino comercial, industrial, profesional o de otra naturaleza, a excepción hecha de lo estipulado en el artículo 3.11 del Anexo III de este Estatuto -Reglamento de Construcción y Urbanización-, donde se establece que los Lotes 0, 1, 2, 3, 4 y 5 han sido destinados a un Hotel y 12 Lotes, a elección de EDC Tierra del Fuego S.A., a la construcción y explotación de Cabanas para Turismo. - ARTICULO OCTAVO: Barrio Bahía Cauquén es un Barrio Cerrado, desarrollado como tal en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza Nº 2162 de Barrios Cerrados de la Ciudad de Ushuaia. Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil, toma bajo su responsabilidad el mantenimiento de los calles internas del emprendimiento "Barrio Bahía Cauquén", que comprende entre otras las siguientes tareas: Limpieza de nieve y distribución de ripio sobre calzada de tierra; mantenimiento de la carpeta de rodamiento ya sea ésta de ripio o pavimento; mantenimiento de la red de cloacas y pluviales; mantenimiento del sistema de alcantarillado. En el futuro, si una Asamblea Extraordinaria con una mayoría del cincuenta por ciento más uno (50% + 1) de votos favorables, decidiera que Barrio Bahía Cauquén pierda su condición de Barrio Cerrado para pasar a ser un barrio abierto, la A-

A 00157410

sociación Civil deberá adecuar a su costo el trazado interno de las calles del Barrio, a las ordenanzas municipales vigentes en esa oportunidad. Este artículo octavo, deberá incluirse en las respectivas escrituras traslativas de dominio. Asimismo en las promesas de venta (Boletos) y en las respectivas escrituras traslativas de dominio deberán consignarse la existencia de esta Asociación y los reglamentos que la regulen y las restricciones que se imponen al dominio de los Lotes, respecto a todo lo cual el adquirente deberá expresar su conformidad y aceptación. - ARTICULO NOVENO: Cada propietario podrá: (a) Establecer y modificar la ubicación, distribución, características y superficies de las construcciones correspondientes a su LOTE; y (b) unificar dos o más Lotes. Para realizar lo indicado en los puntos (a) y (b) no será necesario al propietario requerir conformidad por parte del resto de los propietarios, quedando irrevocablemente autorizado por el presente Estatuto, siempre y cuando, y que como condición esencial para ello, cumpla con los siguientes requisitos previstos: (1) Las construcciones y/o anexiones deberán estar de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las normas del Anexo III-Reglamento de Construcción y Urbanización; (11) Deberá cumplimentar en tiempo y forma la totalidad de los trámites y obligaciones que

A 00157411

establece el Anexo III-Reglamento de Construcción y Urbanización- y obtener la conformidad y autorización de inicio de obra por parte del Consejo de Administración o de quien se haya designado al efecto por la Asamblea; (iii) Tomará a su cargo todos los gastos y honorarios relacionados con la aprobación del o los planos correspondientes ante la Municipalidad de Ushuaia y demás autorizaciones Municipales o Provinciales; con la ratificación del plano correspondiente, planillas y trámites complementarios, como así también con los referidos a la escritura de modificación que establece el presente Estatuto por tal causa, en caso de corresponder. Cada uno de los propietarios de Lotes confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en todo de acuerdo con lo establecido en los Artículos 1977, 1982 y concordantes del Código Civil, en beneficio de los restantes propietarios de Lotes, a favor del Administrador del Barrio Bahía Cauquén, para que actuando en su nombre y representación: (i) Preste conformidad con las modificaciones a la ubicación, distribución, características y superficies de las construcciones correspondientes a los Lotes que surgen del plano adjunto o su modificación, como así también con la unificación de subparcelas linderas, que requieran realizar y realice los respectivos propietarios de cada una de ellas conforme lo previsto en el

A 00157411

presente Artículo Noveno; (2) Suscriba el o los planos de modificación o ratificación al de mensura de subdivisión y régimen de Barrio Cerrado, planillas y demás instrumentos públicos y/o privados que fueran necesarios; (3) Presente solicitudes ante las reparticiones públicas correspondientes y represente a los mandantes ante las mismas; (4) Realice pagos; (5) Suscriba la correspondiente escritura de modificación de los coeficientes fiscales y de las cláusulas que correspondan, y realice cuantos más trámites, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato, cuya irrevocabilidad permanecerá vigente por un plazo de treinta (30) años a contar del día de la fecha. En las escrituras traslativas de dominio que se realicen, la parte adquirente deberá, como condición esencial para su celebración, otorgar un Poder Especial Irrevocable a favor del Administrador del Barrio en los términos previstos en este artículo, con las facultades indicadas, que deberán ser transcritas en todas las escrituras traslativas de dominio. - ARTICULO DECIMO: Las construcciones en los Lotes deberán cumplir y adecuarse en todo a las normas que prevé el Anexo III de este Estatuto - Reglamento de Construcción y Urbanización.- CAPITULO LO III: GASTOS - ATENCION DE GASTOS COMUNES - ARTICULO DECIMO PRIMERO. Para la atención de los gastos pro-

A 00157412

pios de la gestión a su cargo, la Asociación fijará el
monto de las expensas que cada asociado deberá pagar
mensualmente, siendo indiferente que el lote esté edifi-
cado o baldío. Su falta de pago dentro de los diez (10)
primeros días de cada mes, cualquiera sea su causa, pro-
ducirá la mora automática y hará incurrir al asociado
moroso en una multa igual al doble de las tasas que el
Banco Nación aplique en sus operaciones de descuento,
por cada día de atraso hasta el día del pago efectivo y
regularización. Cuando la mora se prolongue por tres me-
ses, automáticamente quedará abierta la acción judicial
pertinente y el propietario quedará automáticamente sus-
pendido en su calidad de miembro de la asociación. A
los fines de la mencionada acción por ejecución de ex-
pensas se deja establecido y acordado que se le otorga
carácter de título ejecutivo a la presente acción.- AR-
TICULO DECIMO SEGUNDO: Los gastos comunes cuyo pago de-
berá atender la Asociación son, principalmente, los que
siguen: a) Servicio de Porteria del Barrio; b) Manteni-
miento y administración de la Planta Depuradora de Li-
quidos Cloacales, y demás instalaciones y construccio-
nes que comprendan la provisión de los servicios de clo-
acas, luz, gas y electricidad; c) Mantenimiento y admi-
nistración del lote correspondiente a la Sección J, Man-
tizo 42, Parcela 1 y demás partes comunes; d) Manteni-

A 00157412

miento y administración del Pórrico de Entrada o Porte-
ria y del Muelle; e) Recolección de residuos domilia-
rios; f) Mantenimiento de: las calles internas del Bar-
rio así como el de las cunetas y banquetas; de los a-
lebrados perimetrales de todo el predio, limpieza de
alcantarillas y conservación de túneles bajo pavimento
por donde pasan instalaciones de servicios comunes; can-
silla de seguridad y portico de la entrada al Barrio;
muelle o marina; cableado de electricidad e instalacio-
nes eléctricas; vigilancia y seguridad, con sus impli-
cancias; alumbrado de los lugares comunes; forestación
en lugares comunes; g) Limpieza, corte de pasto y poda
de árboles en los lotes baldíos, con cargo a sus respec-
tivos dueños; h) Construcción, modificación o limpieza
de desagües y cunetas; i) todos aquellos otros servi-
cios que hagan a la buena conservación, mantenimiento y
seguridad del Barrio; j) Impuestos, Tasas o Contribucio-
nes que recaigan sobre el lote, demás partes comunes
del Barrio o sobre la Asociación Civil.- ARTICULO DECI-
MO TERCERO: GASTOS PROPIOS. Además de la contribución
proporcional al pago de los gastos establecidos prece-
dentemente los propietarios deberán abonar en forma in-
dividual los gastos en los que el Administrador hubiera
incurrido y abone el Barrio por cuenta y cargo de los
titulares de Lotes por la realización de trabajos que

gastos comunes

A 00157413

éstos debieran haber efectuado o hecho efectuar en for-
ma directa en sus Lotes conforme lo determina este Esta-
tuto y lo establece la Asamblea de Propietarios, tales
como el corte del césped, limpieza y mantenimiento de
los Lotes. Asimismo cada propietario deberá atender in-
dividualmente los gastos de conservación y reparación
de su LOTE, como así también el pago de los impuestos,
tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que pu-
diera afectarlos. Los daños que se ocasionen en los sec-
tores y/o cosas de propiedad común o propiedad exclusi-
va deberán ser reparados por el propietario causante
del perjuicio ya sea que el daño resulte de los hechos
y/o negligencias del propietario, sus familiares, invi-
tados, personal a su servicio y/o terceros a quienes el
propietario hubiera cedido el uso de su LOTE.- ARTICULO
DECIMO CUARTO: En virtud de existir convenios particula-
res entre BDC Tierra del Fuego S.A., empresa que desa-
rrolló este proyecto, y determinados compradores de Lotes,
el Administrador liquidará las expensas, según lo
establece el artículo DECIMO PRIMERO, con arreglo a di-
chos convenios. BDC Tierra del Fuego S.A. se reserva el
derecho de ampliar el presente emprendimiento en una su-
perficie linderas no mayor al 30% del proyecto actual.-
ARTICULO DECIMO QUINTO: Corresponde a cada LOTE el por-
centual de dominio que se indica en el Anexo I de este

A 00157413

Estatuto y sobre la base de dicho porcentual se calcula-
rán las expensas y gastos comunes que los propietarios
de cada uno de los Lotes deberán pagar.- ARTICULO DECI-
MO SEXTO: Los porcentuales de dominio que se fijan en
el Anexo I, determinan la proporción que le corresponde
a cada LOTE en los sectores y bienes de propiedad com-
mún. Tales porcentuales han sido calculados teniendo en
cuenta la relación de la superficie del terreno de cada
uno de los Lotes respecto de la superficie total de los
terrenos correspondientes a los Lotes que componen el Bar-
rio. En los casos en que se unifiquen Lotes, el porcen-
tual del LOTE resultante a los efectos del Anexo I será
la suma de los porcentuales de los Lotes afectados. De
esta forma la unificación no implicará la modificación
de los porcentuales de los restantes Lotes indicados en
el Anexo I. Corresponderá derecho político de voto del
o los propietarios de cada LOTE en la Asamblea de Pro-
prietarios a razón de un voto por cada LOTE. Si se unifi-
caran Lotes subsistirá la cantidad de votos previo a la
unificación. El nuevo Lote unificado tendrá derecho a
tantos votos como Lotes originales (según Anexo I) exis-
tieron antes de la o las unificaciones. Serán siempre un
Total de 151 Votos (en adelante el Total de Votos). Total
de Votos Habilitados: son aquellos votos correspon-
dientes a lotes cuyos propietarios, al momento de cele-

gastos comunes vs gastos propios

1 prorse una Asambleas, no adueñen más de dos servicios de
2 expensas ni registren deudas de cualquier tipo con la A-
3 sociación, de más de noventa días de antigüedad.- **CAPITULO**
4 **TULO IV.- SECTORES Y BIENES DE PROPIEDAD COMUN Y USO GE-**
5 **NERAL DEL INMUEBLE - ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** Como re-
6 gla general se considerarán de propiedad común de todos
7 los propietarios de Lotes todas las cosas y/o sectores
8 del inmueble sobre las cuales ningún propietario pueda
9 invocar dominio exclusivo de acuerdo a lo previsto en
10 el respectivo título de propiedad de determinado LOTE y
11 al presente Estatuto. En particular, sin que ello impli-
12 que limitación de la generalidad de lo previsto prece-
13 dentemente, revisten el carácter de sectores y bienes
14 comunes: (a) la entrada principal y las áreas de circun-
15 lación; (b) las redes de distribución de electricidad,
16 agua corriente, cloacas, plantas de tratamiento, gas,
17 telefonía, televisión por cable e Internet, con sus ins-
18 talaciones y obras civiles, construidas o a construirse
19 que, en cumplimiento de normas legales o contractuales
20 no deban ser cedidas por el Barrio a las empresas pres-
21 tadoras de los servicios; (c) los árboles, plantas y ve-
22 getación protectora o decorativa que se encuentren o en-
23 trequen en los sectores comunes del inmueble, la fauna
24 que se encuentre en los sectores comunes del inmueble;
25 (d) el lote correspondiente a la Sección J Macizo 41

Parcela 1 y demás partes comunes, incluido la "Porte-
ria", y en su caso el Muelle; y (e) su general, todos a-
quellos bienes o cosas ubicadas o instaladas o que se
instalen en sectores o partes comunes del inmueble. Ni
la Asamblea de Propietarios, ni el Consejo de Adminis-
tración, ni el Administrador, podrán restringir en for-
ma alguna el desenvolvimiento comercial y acceso al Hot-
el/Hostería o Cabañas.- **ARTICULO DECIMO OCTAVO: SANCIO-**
NES POR VIOLACION DEL DESTINO Y/O USO DE LAS DIFERENTES
PARTES DEL INMUEBLE: Si se infringieran las disposicio-
nes de las normas aplicables, del presente Estatuto,
del Anexo III de este Estatuto -Reglamento de Construc-
ción y Urbanización-, y/o demás disposiciones que dicte
el Consejo de Administración y/o la Asamblea en uso de
sus facultades, el Administrador intimará al propieta-
rio responsable al inmediato cese de la actividad o des-
tino motivo de la infracción, quedando constituido en
mora mediante tal intimación. Los propietarios responsa-
bles de tales incumplimientos serán pasibles de las si-
guientes sanciones que no se excluyen entre sí: a) multa
que determinará el Consejo de Administración, mien-
tras subsista el incumplimiento, la cual podrá ser rea-
justada por la Asamblea; y/o b) demolición de lo cons-
truido sin autorización; y/o (c) cualquier otra sanción
que eventualmente establezca el Consejo de Administra-

ción. Todo lo indicado, sin perjuicio de reclamar por
los daños y perjuicios que el Barrio pruebe haber sufrid-
o por el incumplimiento y de las acciones que competan
al Barrio conforme a derecho.- **ARTICULO DECIMO NOVENO:**
SERVICIOS COMUNES: El Administrador organizará y hará e-
jecutar la prestación de los servicios comunes, destina-
dos a satisfacer las necesidades de los propietarios de
los Lotes, pudiéndose agregar otros servicios o gastos
en el futuro, con carácter de ordinarios o extraordina-
rios, según lo dispenga la Asamblea de Propietarios.-
ARTICULO VIGESIMO. CONTRIBUCIONES PARA ATENDER LOS GAS-
TOS COMUNES EXPENSAS - Todos los propietarios están o-
bligados a contribuir al pago de los gastos necesarios
para la prestación de los servicios referidos en el AR-
TICULO SEGUNDO como así también al pago de: a) los hono-
rarios del Administrador y gastos de administración de
la Asociación Civil; b) los impuestos, tasas y contribu-
ciones creados o a crearse que de cualquier manera gra-
van el inmueble en su carácter de cosa común, o la Asoc-
iación Civil; c) la prima de seguro de incendio del in-
mueble de portería y otros que se construyan en el futu-
ro sobre las partes comunes; y d) los gastos de manteni-
miento de sectores comunes.- **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:**
FONDO DE RESERVA. Para la atención de los gastos extra-
ordinarios, indemnizaciones, despidos u otros gastos ex-

peciales o imprevisibles, deberá constituirse un fondo
de reserva en forma de contribución ajena a la ordina-
ria. Dicho fondo se integrará en la forma que establez-
ca la Asamblea de Propietarios, con periodicidad anual,
o, en el caso en que fuera necesario, en cualquier otra
oportunidad que pudiera corresponder. El fondo de reser-
va será invertido a nombre del Barrio por el Administra-
dor. El Administrador podrá hacer uso del mismo (a) para
los conceptos indicados en este artículo, previa con-
formidad del Consejo de Administración, y (b) para com-
pensar las deudas de los propietarios, pudiendo en tal
caso recuperarlo gradualmente a efectos de mantener la
reserva actualizada. El Administrador deberá rendir
cuentas del empleo del fondo de reserva a la Asamblea.-
CAPITULO V.- ORGANOS DEL BARRIO - ARTICULO VIGESIMO SE-
GUNDO: Los órganos del Barrio son: (a) la Asamblea de
Propietarios; (b) el Consejo de Administración; (c) el
Administrador; (d) la Comisión de Arquitectura (Anexo
III de este Estatuto -Reglamento de Construcción y Urba-
nización-); y (e) el Intendente.- **ARTICULO VIGESIMO TER-**
CERO: ASAMBLEAS. Los propietarios para sus deliberacio-
nes y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y/o ex-
traordinarias y para concurrir a ellas, y participar
con derecho a voz y voto deberán: 1. Acreditar ser titu-
lares del dominio de los Lotes, mediante la presenta-

A 00157416

ción de su título de propiedad o documento fehaciente;
ii) Haberba inscripto en tiempo y forma en el Registro
de Comunicación de Asistencia a Asambleas; y iii) Al mo-
mento de celebrarse la Asamblea, no aducir más de dos
servicios de expensas ni registrar deudas de cualquier
tipo con la Asociación de más de noventa días de anti-
güedad. Cuando en la Asamblea se consideren temas que
requieran "Unanimidad" (Artículo Vigésimo Cuarto, in-
ciso g.l.), estos dos últimos requisitos del punto iii),
no serán de cumplimiento obligatorio.- Los propietarios
podrán hacerse representar en las reuniones por mandata-
rios, para lo cual será suficiente la presentación de una
carta poder con la firma certificada por escribano pú-
blico, entidad financiera o por el Administrador. En
caso de participación por medios de transmisión simultá-
neas de sonido, imágenes o palabras, los propietarios de-
berán acreditar ser titulares del dominio de los lotes
por los medios que el Administrador a tal efecto consi-
dere apropiados. Es condición indispensable para poder
participar de una Asamblea, el registro previo de los
propietarios. Para ello se crea el "Registro de Comuni-
cación de Asistencia a Asamblea", que será llevado por
el Administrador y en el cual se asentará la voluntad
de los propietarios de concurrir a la Asamblea. El Admi-
nistrador comunicará las fechas de apertura y cierre de

A 00157416

dicho registro y dónde y cómo registrarse. En caso de e-
xistir condominio sobre alguna de las unidades, los ti-
tulares deberán unificar su representación. De acuerdo
a los temas a tratar, en caso que el Consejo de Adminis-
tración o el Administrador, o quien presida la Asamblea
lo estime necesario, se podrá designar un escribano pa-
ra labrar acta. La Asamblea podrá fijar el mes de cada
año en que se deben celebrar las Asambleas Ordinarias
en el futuro, de no ser así se tomará como fecha de la
Asamblea Ordinaria correspondiente a cada año la fecha
que a tal efecto fije el Administrador. Las Asambleas
Ordinarias deberán celebrarse dentro de los cuatro me-
ses del cierre del correspondiente ejercicio.- ARTICULO
VIGESIMO CUARTO: Acerca de la forma de llevarse a cabo
las Asambleas se establece lo siguiente: a) Citación y
lugar: la citación con indicación del carácter y asun-
tos a tratar se remitirá por el Administrador a los in-
tegrantes del Barrio o a sus representantes debidamente
designados quienes deberán recibirla con una anticipa-
ción no menor de quince días corridos para las Asam-
bleas Generales Ordinarias y no menor de diez días cor-
ridos para las Asambleas Extraordinarias. Las citaciones
serán: (i) remitidas por correo o personalmente al do-
micilio legal que cada propietario hubiese constituido, o
en su defecto, al del LOTE de su propiedad; (ii) envia-

A 00157417

das por correo electrónico a las casillas de correo e-
lectrónico que cada propietario hubiere eventualmente
informado al Administrador al efecto.- Toda Asamblea se-
rá convocada simultáneamente en primera y segunda con-
vocatoria. Las reuniones se realizarán en el lugar y hora
que fije el Administrador e indique en la citación. Las
Asambleas podrán llevarse a cabo en el Barrio Bahía Cau-
quén o en cualquier otro lugar de la Ciudad de Ushuaia;
b) Clases de Asambleas: b1) Asambleas Generales Ordina-
rias: tendrán lugar en las oportunidades señaladas en
el artículo vigésimo tercero, último párrafo. En estas
Asambleas serán considerados: i. La Rendición de Cuen-
tas e Informe que presente el Administrador relativo al
ejercicio vencido; ii. La elección de miembros del Con-
sejo de Administración; iii. La elección del Administra-
dor; iv. La remuneración del Administrador, únicamente
en el caso que propietarios que representen al menos un
total de treinta (30) votos, no estuvieran de acuerdo
con la remuneración decidida por el Consejo de Adminis-
tración. Si fuesera la primera convocatoria por falta
de quórum, se celebrará la Asamblea media hora después
en segunda convocatoria.- Esta segunda convocatoria ten-
drá lugar cualquiera sea el número de Votos Habilitados
y de propietarios presentes. Las resoluciones se toma-
rán por simple mayoría de Votos Habilitados presentes.

A 00157417

En el caso de que no concurren ninguno de los propie-
tarios a la segunda convocatoria, el Administrador deja-
rá constancia en el Libro de Actas, con transcripción
del orden del día, en cuyo caso la Rendición de Cuentas
presentada quedará definitivamente aprobada. b2) Asam-
bleas Extraordinarias: Se celebrarán cada vez que el
Consejo de Administración o el Administrador lo conside-
re necesario o cuando un grupo de propietarios que re-
presente por lo menos treinta (30) votos lo solicite
por escrito al Administrador y/o al Consejo de Adminis-
tración quien lo remitirá al Administrador. En caso de
no obtenerse quórum suficiente, podrán los interesados
por sí o por intermedio del Administrador solicitar al
Juez la citación. En las Asambleas Extraordinarias po-
drán considerarse todos los temas que sean propuestos,
inclusive los establecidos para ser considerados por la
Asamblea Ordinaria, según lo señalado en el inciso an-
terior. Las resoluciones se tomarán por simple mayoría de
votos presentes. c) Presidencia: la Asamblea será presi-
dida por el Presidente del Consejo de Administración y
en caso de ausencia o impedimento de éste por su vice-
presidente, o por un miembro del Consejo de Administra-
ción designado por simple mayoría de los presentes. Si
no estuviera presente ningún miembro del Consejo de Ad-
ministración será presidido por un propietario elegido

A 00157418

por simple mayoría, debiendo al constituirse la misma,
designarse a dos propietarios para firmar el acta conjuntamente con el Presidente.- d) Labrado de Actas: Las actas labradas ser asentadas en el Libro de Actas el cual obrará en poder del Administrador. A efectos de obtener una mejor redacción y reflejar correctamente el desarrollo de las Asambleas podrá quien presida la Asamblea tomar: (i) acta en borrador para antes de transcurridos tres días desde la celebración de la Asamblea correspondiente, asentar el texto definitivo en el libro de actas. (ii) optar por designar un Secretario de Actas para labrar la misma, el que no necesariamente deberá ser propietario, debiendo en ambos casos ser retribuido por un mínimo de dos propietarios designados en la Asamblea a tal fin y (iii) nombrar Escribano Público a efectos que al mismo confeccione el acta de Asamblea.- e) Quórum: Para poder sesionar se establece que la presencia o acreditación suficiente y participación por medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes o palabras de integrantes del Barrio cuyos votos representen más del cincuenta por ciento del Total de Votos Habilitados, constituirá quórum suficiente. Se exceptúa el supuesto contemplado en el inciso b) del presente artículo relativo a la segunda convocatoria de Asambleas Ordinarias en las cuales cualquiera sea el número de

A 00157418

propietarios presentes o que participen por medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes o palabras y votos habilitados que le correspondan, se considerará que se ha constituido quórum suficiente. Una vez constituido el quórum correspondiente, los propietarios que no se encuentren presentes físicamente podrán participar de la misma por otros medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes o palabras.- f) Requisitos para tener derecho a voto: Son los indicados al principio del artículo Vigésimo Tercero. g) Quórum y Mayorías Especiales: 01) Unanimidad: Se requiere la asistencia y el voto favorable de propietarios que representen el ciento por ciento del Total de Votos para resolver sobre los siguientes asuntos: Primero: Para modificar y resolver sobre los porcentuales establecidos en el ANEXO I para cada LOTE de propiedad exclusiva en consideración al todo.- Segundo: Para disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común cuyo beneficio alcance solamente a uno o algún grupo reducido de propietarios.- Tercero: Para hipotecar las instalaciones comunes.- 02) Quórum y Mayoría del sesenta por ciento (60%) del Total de Votos Habilitados: Se requiere la presencia y el voto favorable de propietarios que representen no menos del sesenta por ciento del Total de Votos Habilitados, para resolver sobre los siguientes a-

A 00157419

asuntos: Primero: Para alterar el destino de los Lotes o los sectores o bienes comunes conforme lo dispuesto en el ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbanización del presente Estatuto.- Segundo: Para la regulación de los servicios comunes del Barrio.- Tercero: Para reformar el presente Estatuto en todo lo que no se refiera al inciso g) anterior.- Cuarto: Para modificar, el ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbanización, y/o las demás reglamentaciones que en su complemento se dicten. Quinto: Para disponer la realización de toda obra nueva, mejora o refacción que afecte al inmueble común cuyo beneficio alcance al Barrio en su conjunto.- 03) Mayoría de Más del 50%: Se requiere el voto favorable de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del Total de votos para resolver sobre los siguientes asuntos: Primero: Para elegir, ratificar y remover a los miembros del Consejo de Administración.- Segundo: Para crear las Comisiones o los Organismos que entienda procedentes para el cumplimiento del presente Estatuto, para establecer sus funciones y atribuciones, así como para elegir, ratificar y remover a sus miembros.- Tercero: Para aprobar la Rendición de Cuentas del Administrador, y aprobar o ratificar toda otra gestión que presente el Administrador.- Cuarto: Para nombración y nombramiento de los subsiguientes Administradores y es-

A 00157419

tablecer su remuneración.- 04) Simple mayoría: Se requiere el voto favorable de la simple mayoría de los votos presentes en las Asambleas para resolver los siguientes asuntos: Primero: Fijar los toques máximos y mínimos de las multas para la infracción a las disposiciones del presente Estatuto.- Segundo: Para resolver cualquier otro asunto incluido en el Orden del Día, que no requiera las mayorías establecidas en los puntos anteriores.- b) Validez legal de la Asamblea: A efectos de declarar la validez legal de la Asamblea deberá considerarse lo expresado en los incisos c), d), e), f) y g) como así también podrá el Administrador efectuar el estricto control de las cartas poderas y documentación que justifique y acredite la titularidad del dominio sobre los Lotes en todas las ocasiones que lo considere oportuno. i) Aparentes: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas para los propietarios que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO: CONSEJO DE ADMINISTRACION - CONSTITUCION Y ELECCION: El Consejo de Administración estará constituido por un número de propietarios o cónyuges o apoderados de los mismos no menor de tres (3) ni mayor de nueve (9), debiendo ser su número de integrantes impar. El Consejo de Administración será designado por A-

A 00157420

1 Asamblea Ordinaria debiendo establecer la Asamblea entre
2 los titulares designados un Presidente y un Vicepres-
3 dente. Todos los miembros tendrán un mandato de dos (2)
4 ejercicios, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y
5 desempeñando su cargo gratuitamente. Simultáneamente se
6 podrá designar dos miembros suplentes con mandato de
7 dos (2) ejercicios, para reemplazar las vacantes que pu-
8 dieran producirse por renuncia, muerte, incapacidad leg-
9 al o incapacidad reglamentaria de cualquiera de los ti-
10 tulares, en el orden de su elección.- ARTICULO VIGESIMO
11 SEXTO: CONSEJO DE ADMINISTRACION - REUNIONES Y FACULTA-
12 DES: El Consejo de Administración se reunirá cada vez
13 que resulte necesario y sus resoluciones se adoptarán
14 por mayoría absoluta de sus miembros titulares presen-
15 tes. Para tomar resoluciones deben estar presentes al
16 menos tres de sus miembros titulares. Las actas de las
17 reuniones del Consejo de Administración serán registra-
18 das en el Libro de Actas del Barrio. En el órgano que
19 constituirá el nexo entre los propietarios y el Adminis-
20 trador, ejerciendo el control administrativo técnico y
21 contable sobre la gestión del Administrador, informará
22 a la Asamblea, será asesor y consejero del Administra-
23 dor y este actuará de acuerdo a las instrucciones que
24 el Consejo de Administración le imparta. El Consejo de
25 Administración establecerá la remuneración del Adminis-

A 00157420

trador, que podrá ser modificada por una Asamblea, de ac-
uerdo a lo establecido en el artículo vigésimo cuarto,
inciso b.1. La modificación no tendrá efectos retroacti-
vos sino que la nueva remuneración regirá a partir de
la fecha de la Asamblea. El Consejo de Administración
designará al Intendente y establecerá su remuneración
que podrá ser modificada por una Asamblea, de acuerdo a
lo establecido en el artículo vigésimo séptimo bis. La
modificación no tendrá efectos retroactivos sino que la
nueva remuneración regirá a partir de la fecha de la A-
samblea. El Consejo de Administración podrá convocar a
Asamblea Ordinaria o Extraordinaria con el voto favo-
rable de al menos dos tercios de los miembros titulares
que lo integran. El Consejo de Administración, podrá ot-
orgar todo tipo de poderes generales o especiales con
el voto favorable de al menos dos tercios de los miem-
bros titulares que lo integran. Tiene facultades para
velar por el cumplimiento de este Estatuto y de los de-
más Estatutos que pudieran dictarse por Asamblea, para
asegurar la convivencia dentro del Barrio Bahía Cau-
quén. Como consecuencia queda facultado para imponer
sanciones de multa a los Propietarios por infracción a
los Estatutos, ya sea por el propietario en forma perso-
nal como por las personas que convivan con él, sus visi-
tantes o dependientes. En estos casos podrá actuar de o-

A 00157421

1 ficio, por denuncia del Administrador o de cualquier o-
2 tro propietario. Los topes máximos y mínimos de las mul-
3 tas serán fijados por la Asamblea por simple mayoría.
4 Las decisiones del Consejo de Administración en cuanto
5 a las imposiciones de multas serán obligatorias e irre-
6 curribles. El importe de la multa será en beneficio del
7 Barrio y deberá ser abonado dentro de los diez (10) dí-
8 as de notificada la sanción. En caso de no ser pagada
9 en término se adicionará a la primera liquidación de ex-
10 penses del LOTE del sancionado.- ARTICULO VIGESIMO SEP-
11 TIMO: ADMINISTRADOR - DESIGNACION Y ATRIBUCIONES: El Ad-
12 ministrador será designado por la Asamblea Ordinaria, y
13 durará dos (2) ejercicios en su mandato.- El cargo de
14 Administrador podrá ser ejercido por persona física o
15 jurídica, propietario de Lotes o no. El administrador
16 podrá ser reelegido en su cargo. En caso de designación
17 de un nuevo administrador, el administrador en funcio-
18 nes se mantendrá en su cargo hasta tanto el nuevo Admi-
19 nistrador designado asuma sus funciones.- El Consejo de
20 Administración, con una mayoría del sesenta por ciento
21 (60%) de sus miembros titulares, podrá remover al Admi-
22 nistrador, pero deberá, dentro de los diez días corri-
23 dos de decidida la destitución, convocar a una Asamblea
24 Ordinaria que se realice dentro de los veinte días cor-
25 rridos siguientes, para que la Asamblea designe un nue-

A 00157421

vo Administrador. El Administrador percibirá la remunera-
ción que determine el Consejo de Administración, órga-
no del cual depende, o en su caso la remuneración que
la Asamblea determine.- El Administrador actuará consi-
derando las instrucciones del Consejo de Administración
y deberá asistir a las reuniones del Consejo de Adminis-
tración si fuera invitado por el Presidente o el Vice-
presidente. Todo pago, egreso o contratación de obras y
servicios que el Administrador realice por encima de una
suma a determinar por el Consejo de Administración,
deberá requerir la firma conjunta de un miembro cual-
quiera del Consejo de Administración. Asimismo cual-
quier presentación que realice el Administrador ante or-
ganismos públicos o privados, deberá estar acompañada
por la firma de un miembro del Consejo de Administra-
ción.- Corresponde al administrador la administración y
la representación legal del Barrio, la responsabilidad
de la marcha regular del mismo y del cumplimiento de
las leyes, del presente Estatuto, del ANEXO III- Regla-
mento de Construcción y Urbanización, de los demás re-
glamentaciones que se dictan, de las resoluciones de la
Asamblea y del Consejo de Administración.- Está autori-
zado para hacer ejecutar directamente trabajos ordina-
rios hasta el importe que fije cada año la Asamblea y
con la conformidad del Consejo de Administración, hacer

A 00157422

1 ejecutar las refacciones extraordinarias que tenga en-
2 carácter importante y urgente.- Corresponde también al Ad-
3 ministrador: a) Proceder al pago de todos los gastos,
4 cargas sociales, impuestos, seguros o erogaciones que
5 constituyan cargas comunes del Barrio, y/o cualquier o-
6 tro pago resuelto por la Asamblea o Consejo de Adminis-
7 tración. b) Prover el cobro de las contribuciones or-
8 dinarias y/o extraordinarias de los propietarios confor-
9 me lo establecido en el presente Estatuto; al cobro de
10 indemnizaciones de seguros y de cualquier otra suma que
11 se le adeude al Barrio.- c) Remover el personal emplea-
12 do del Barrio con el acuerdo del Consejo de Administra-
13 ción y vigilar el fiel cumplimiento de los deberes y ob-
14 ligaciones de aquellos.- Necesitará también el acuerdo
15 del Consejo de Administración para despedirlo.- d) Res-
16olver, siéndole posible, toda divergencia entre los
17 propietarios de las Lotes.- e) Hacer rubricar los li-
18 bros de Actas y de Administración y mantenerlos en depó-
19 sito juntamente con el testimonio del presente Estatuto.
20.- f) Contratar seguros por el monto y forma que re-
21 suelva el Consejo de Administración.- g) Verificar las
22 infracciones al presente Estatuto, al Estatuto Interno,
23 y demás reglamentaciones o resoluciones dictadas por el
24 Consejo de Administración y la Asamblea de Propietar-
25 ios, procediendo de acuerdo a derecho.- h) Formular de-

A 00157422

nuncios ante el Juez competente en caso de violación a
27 las normas del presente Estatuto.- i) Ejecutar la convo-
28 catoria y citación para Asambleas Ordinarias y Extraor-
29 dinarias; presentar los balances, inventarios, rendi-
30 ción de cuentas, etcétera, a su cargo, en el tiempo y
31 forma.- j) Mantener actualizado el plano de subdivisión
32 en Propiedad Horizontal del inmueble, sobre la base de
33 los planos aprobados y conformados por las autoridades
34 públicas correspondientes a las construcciones, amplia-
35 ciones o modificaciones que se realicen, ya sea en los
36 Lotes o en las partes de propiedad común; en el tiempo
37 y bajo la modalidad que establezca el Consejo de Admi-
38 nistración.- Los planos referidos le deberán ser remiti-
39 dos por los propietarios o por el Consejo de Administra-
40 ción según corresponda.- k) Expedir testimonios de las
41 actas y expedir certificados de libre deuda o sobre la
42 existencia de deudas, por expensas comunes o por cual-
43 quier otro concepto.- l) Representar al Barrio frente a
44 terceros, incluyendo, sin que implique limitación, a
45 cualquier autoridad, sea nacional, provincial o municipi-
46 pal; judicial, administrativa, fiscal o policial.- **ARTI-
47 CULO VIGESIMO SEPTIMO (BIS): INTENDENTE - DESIGNACION Y
48 ATRIBUCIONES:** El Intendente será designado por el Conse-
49 jo de Administración, quien además decidirá su rempero-
50 sión. Podrá ser removido por una Asamblea y en este ca-

A 00157423

1 so no podrá ser nuevamente designado por un lapso de
2 cinco años. El cargo de Intendente podrá ser ejercido
3 por persona física o jurídica, propietario de Lotes o
4 no. Seguirá en su cargo hasta que el Consejo de Adminis-
5 tración o una Asamblea decida removerlo. Si bien las fa-
6 cultades del Administrador son amplias, es el Intenden-
7 te quien se abocará a las siguientes funciones especifi-
8 cas: 1- Organización y control de las tareas del perso-
9 nal de Mantenimiento creando un programa de rutinas.- 2-
10 Mantenimiento preventivo de la Planta Separadora de lí-
11 quidos Cloacales, y demás instalaciones y construccio-
12 nes que comprendan la provisión de los servicios, cloa-
13 cas, luz, gas y electricidad, etc.- 3- Mantenimiento
14 del Pórtico de Entrada o Portería.- 4- Recolección de
15 residuos domiciliarios.- 5- Mantenimiento de las can-
16 chas internas del Barrio así como el de las cunetas y
17 bocanillas.- 6- Mantenimiento de los alambres perimetra-
18 les de todo el predio.- 7- Limpieza de alcantarillas y
19 conservación de túneles bajo pavimento por donde pasan
20 instalaciones de servicios comunes.- 8- Mantenimiento
21 del cableado de electricidad, vigilancia y seguridad,
22 con sus implicancias; alumbrado de los lugares comu-
23 nes.- 9- Forestación en lugares comunes, limpieza, cor-
24 ta de pasto y poda de árboles en los lotes baldíos, con
25 cargo a sus respectivos dueños.- 9- Construcción, modi-

A 00157423

ficación o limpieza de banquetas y cunetas.- 10- Todos a-
27 quellos otros servicios que hagan a la buena conserva-
28 ción, mantenimiento y seguridad del Barrio.- 11- Aseso-
29 ramiento y control del cumplimiento del Reglamento de
30 Construcción Anexo III.- **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: LI-
31 BROS DE ADMINISTRACION:** El Administrador debe llevar:
32 a) El Libro de Actas y de Asistencia a Asambleas; b) El
33 Libro de Administración, llevándolo en tal forma que
34 pueda determinar en cualquier momento la situación del
35 Barrio y la de cada propietario.- c) El Libro de Propie-
36 tarios en que consten los datos personales, domicilio
37 constituido, fecha de la escritura de adquisición de cada
38 LOTE, su inscripción en la Dirección de Catastro de
39 Tierra del Fuego y nombre del Escribano Interviente.-
40 d) Los planos generales y especiales de todas las insta-
41 laciones del inmueble con la indicación de las sucesi-
42 vas modificaciones.- El libro de propietarios será ru-
43 bricado por el Presidente del Consejo de Administra-
44 ción.- **ARTICULO VIGESIMO NOVENO: CIERRE DEL EJERCICIO -
45 BALANCE:** El ejercicio de la Asociación se cierra el 31
46 de diciembre de cada año.- El balance deberá encontrar-
47 se a disposición de los propietarios, dentro de los cues-
48 tro meses del cierre del ejercicio y dentro del mismo
49 plazo deberá convocarse a Asamblea Ordinaria.- **ARTICULO
50 TRIGESIMO: PODER DEL ADMINISTRADOR:** Por el presente el

A 00157424

Barrio otorga PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a favor del Administrador del "Barrio Bahía Cauqué", para que en su carácter de representante legal del Barrio Integradado por los propietarios de las Lotes que lo conforman, pueda actuar en nombre del referido Barrio y de sus propietarios, realizando los siguientes actos: Actuar ante cualquier autoridad, organismo, oficina o entidad pública y/o privada, nacional, provincial y/o municipal, entre otros, ante la Municipalidad de Ushuaia, Admanan, Administración Federal de Ingresos Públicos - Dirección General Impositiva, autoridades fiscales provinciales o municipales, Ministerios y sus Secretarías, Administración de Parques Nacionales, cajas de jubilaciones, empresas de transporte, empresas prestadoras de aguas y servicios sanitarios, de electricidad, de gas, de telefonía, de correo, de cable, de internet; ante las cuales podrá formular las peticiones y realizar los descargos, explicaciones y dar las respuestas que estime oportunas, firmar y presentar la documentación y solicitudes que correspondan; notificarle de las resoluciones que recayeren interponiendo los recursos legales administrativos contra las que considere adversas al interés de sus representados; abonar impuestos, pedir exenciones, condonaciones, reconsideraciones y cuantas medidas fueren necesarias, efectuar pagos liza y llanamente o bajo

A 00157424

protesta; concurrir a audiencias, reuniones, hacer las manifestaciones y propuestas que crea pertinentes, solicitar prórrogas y repeticiones, celebrar contratos para la prestación de servicios al Barrio y revocar los mismos; contratar personal empleado del Barrio y despedirlo; hacer pagos para cancelar las obligaciones del Barrio; cobrar de los consorcistas las contribuciones o expensas ordinarias y/o extraordinarias de acuerdo con este Estatuto y normas complementarias, como así también las indemnizaciones y demás sumas de dinero que se adeuden al Barrio, otorgando los recibos que correspondieren; actuar en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendiente o se le susciten en adelante en cualquier fuero y jurisdicción que sea, incluso Tribunales de Trabajo, Municipal de Paltas y de la Policía Administrativa y Comisiones de Conciliación; a cuyo efecto podrá presentarse ante los señores Jueces y demás autoridades judiciales que correspondan con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconventiones, prorrogar y declinar jurisdicciones, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir procesos y derechos, comprometer en árbitros, jurar o arbitrar, prestar juramentos, fianzas y cauciones, nombrar

A 00157425

toda clase de peritos, contadores tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de los bienes de sus deudores o fiadores, solicitar embargos preventivos y definitivos, inhibiciones, demás medidas cautelares y sus levantamientos, cotejo de letra, quiebras, desahucios y lanzamiento, celebrar arriendos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, comparecer a sus deudores, solicitar la verificación de los créditos del Barrio, iniciar incidentes de revisión; aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte; conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de Asamblea cuando así correspondiera por disposición de la ley o por decisión de los propietarios; formular protestas y protestas, iniciar juicios sucesorios, acciones criminales, correccionales, querrelas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cuicines de bienes en pago, interponer los recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimiento y renun-

A 00157425

ciar los que estime conveniente, pudiendo a los efectos del estricto cumplimiento de los actos encomendados en su carácter de Administrador por este Estatuto, realizar cualesquiera otro acto, gestión o diligencia que corresponda y otorgar los instrumentos públicos y/o privados que fueren necesarios o convenientes a los fines de cumplir con sus obligaciones. Podrá asimismo sustituir el presente mandato en la o las personas que le indique o acepte el Consejo de Administración. - Se entenderá que los futuros propietarios por el solo hecho de aceptar el presente Estatuto de Asociación Civil, ratifican y otorgan este poder especial irrevocable. - **CAPITULO VII. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS ENFIERTARIOS DE LOTES - ARTICULO TREICESIMO PRIMERO: OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS TITULARES DE LOTES:** Son obligaciones, para cada uno de los propietarios de Lotes, sin perjuicio de aquellas determinadas en la legislación civil, penal, fiscal, nacional, provincial y/o municipal aplicable, las siguientes: 1) Cumplir y hacer cumplir a sus familiares, visitas, personal a su servicio, como asimismo a los terceros a quienes hubiere cedido el uso de su LOTE, el presente Estatuto, el ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbanización y cualquier otra resolución que adopten la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración. - 2) Comunicar a la Adminis-

1 tración sus datos personales así como el domicilio que
2 constituye a los efectos de las notificaciones y/o cita-
3 ciones o que hubiere lugar, teniéndose por constituido
4 el de su LOTE en caso de silencio.- En este último su-
5 puesto, de ser titular de más de un LOTE, el Administra-
6 dor determinará uno cualesquiera de ellos, que se ten-
7 drá como domicilio constituido.- 3) Ejecutar de inmedia-
8 to en el o los Lotes de su propiedad los arreglos y re-
9 paraciones cuya omisión o demora pueda representar da-
10 ños resultantes del incumplimiento de esta obligación.-
11 4) Permitir toda vez que sea necesario el acceso del Ad-
12 ministrador y/o terceros enviados por él a su o sus Lo-
13 tes para efectuar reparaciones o verificaciones.- 5) A-
14 tendar en tiempo y forma por intermedio del Administra-
15 dor todos los pagos que tenga obligación de realizar al
16 Barrio.- 6) Comunicar al Administrador el nombre y ape-
17 llido de la persona a quien se haya cedido y/o locado
18 el uso de su o sus Lotes.- 7) Todas las obligaciones
19 que en virtud de las leyes, sus decretos reglamenta-
20 rios, y demás regulaciones aplicables, el presente Esta-
21 tuto, el ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbaniza-
22 ción- y demás resoluciones de la Asamblea de Propieta-
23 rios y al Consejo de Administración correspondan a los
24 propietarios en materia de uso y destino de los bienes
25 propios y comunes y las formas de convivencia, regirán

igualmente para los nuevos adquirentes, usuarios u occu-
pantes por cualquier título de cada una de las Lotes.-
8) El propietario de cada LOTE es responsable de los da-
ños ocasionados a los vecinos, al inmueble común o al
medio ambiente por la acción o negligencia de sus fami-
liares, visitas, personal a su servicio y/o terceros a
quienes el propietario hubiera cedido el uso de su LO-
TE.- 9) Cualesquiera sean los contratos o compromisos
particulares que los propietarios celebren con terceros
respecto de su o sus Lotes, no variarán las responsabi-
lidades que el titular de dominio tiene ante el "Barrio
Bahía Cauquén" conforme a lo establecido en este Estatuto,
el ANEXO III -Reglamento de Construcción y Urbaniza-
ción- y demás regulaciones aplicables.- 10) Sin perjuicio
de las demás especificaciones del presente Estatuto,
del ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbaniza-
ción-, de las resoluciones de la Asamblea de Propieta-
rios y el Consejo de Administración y demás regulacio-
nes aplicables, básicamente les está prohibido a los
propietarios: a) Guardar o depositar en los Lotes explo-
sivos o elementos inflamables; b) Obstruir los sectores
de uso común, modificarlos, o utilizarlos para fines
que no sean los de sus destinos; c) Dejar materiales o
residuos en las calles o en las áreas de propiedad com-
ún; d) Tender ropa fuera de los lugares expresamente

1 destinados al efecto; e) Arrojar basura, desperdicio o
2 productos contaminantes fuera de los sitios destinados
3 a tal fin, o fuera del horario que determine el Adminis-
4 trador; f) Colocar en los Lotes carteles de venta, al-
5 quiler o de ningún tipo o cualquier clase de publicidad
6 y/o avisos salvo que resulten aprobados expresamente
7 por el Administrador o por el Consejo de Administra-
8 ción; g) La cría de animales de cualquier tipo, inclui-
9 das aves de corral y animales domésticos; h) La circula-
10 ción de animales sueltos por las calles o sectores de
11 circulación común descubiertos.- Al respecto los propie-
12 tarios tenedores de perros o animales domésticos deba-
13 rán tomar estrictas medidas para que éstos permanezcan
14 en todo momento dentro de sus respectivas Lotes; i) Re-
15 tirar, podar y/o plantar árboles, arbustos o especies
16 de o en los sectores de propiedad común; j) Producir
17 ruidos molestos o de cualquier otra manera perturbar la
18 tranquilidad de los vecinos, o desarrollar una conducta
19 reñida con las normas de convivencia o contraria a la
20 moral y buenas costumbres, y en general, efectuar un u-
21 so contrario al destino de los Lotes y del inmueble en
22 su conjunto.- 11) Las construcciones de viviendas o sus
23 modificaciones deberán asegurar el carácter residencial
24 del inmueble, y ajustarse a las normas y especificacio-
25 nes del ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbaniza-

ción.- Debiendo los planos de edificación y reformas a
realizar estar aprobados por el Consejo de Administra-
dor o el Organismo que se cree a tal efecto y por las
autoridades administrativas competentes.- 12) Asimismo,
les está básicamente prohibido a los Propietarios la te-
nencia en el Barrio de casas rodantes, camiones. La te-
nencia en el Barrio de motos y lanchas estará permiti-
da siempre y cuando los mismos sean guardados dentro de
los lotes y no estén estacionados sobre las calles y ve-
redas del Barrio.- 13) Los propietarios deberán obser-
var y hacer observar las leyes de tránsito debiendo su-
jetarse en cuanto a la circulación y estacionamiento de
vehículos al presente Estatuto, ANEXO III -Reglamento
de Construcción y Urbanización- y a las normas comple-
mentarias que dicten el Consejo de Administración y la
Asamblea de Propietarios.- ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:
NOTIFICACION AL ADMINISTRADOR: En caso de venta de un
LOTE, su propietario queda obligado a comunicar expresa-
mente a la Administración con la debida anticipación el
acto escriturario, el nombre, apellido y domicilio del
adquirente y del Escribano designado para suscribir la
respectiva escritura traslativa de dominio.- El Escriba-
no interviniente, antes de otorgar la escritura trasla-
tiva de dominio correspondiente, deberá solicitar y co-
nocer del Administrador expresamente, un certificado de

A 00157428

deuda de expensas ordinarias y/o extraordinarias por el LOTE a escriturar y, en caso de corresponder, retener los importes que resultaren del mismo a favor del Barrio.- El incumplimiento a lo indicado por parte del propietario y/o del Escritano interviniente hará solidariamente responsables ante el Barrio al propietario vendedor y al adquirente de las deudas que el LOTE transfirido registre a favor del Barrio.- El adquirente deberá asimismo, en la respectiva escritura, expresar su conformidad y aceptación con el presente Estatuto de Asociación Civil y con el ANEXO III Reglamento de Construcción y Urbanización, siendo esta condición indispensable para la transferencia del dominio del LOTE, tomando a su cargo la responsabilidad del cumplimiento de los mismos.- Esta cláusula deberá ser transcripta en todas las escrituras translativas de dominio.- ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: SERVIDUMBRE - CONEXION A LAS REDES DE SERVICIOS PUBLICO: Todos los propietarios aceptan y se obligan irrevocablemente a constituir derecho de servidumbre permanente, perpetua y gratuita de pasaje, conservación, reparación y control a favor del "Barrio Bahía Cauquén" para el paso o tendido subterráneo de cañerías para desagües pluviales, o de otros servicios; cañales, conductos y cualquier otra infraestructura pasante destinadas a la construcción y prestación de servi-

A 00157428



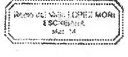
ción generales, de acuerdo al art. 1.6.2 de la Ordenanza 2102 de la Municipalidad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego.- El propietario tendrá la obligación de permitir el paso del personal de las empresas de servicios o de la Administración, si fuera el caso, destinado a tomar el estado de medidores y realizar reparaciones en cañerías y pilares.- Estarán a cargo de los propietarios de las Lotas los gastos que se originen por la conexión, habilitación, derechos, instalación de pilares, etcétera, para las distintas redes generales de servicios, así como también los que provengan de la colocación de medidores de las distintas redes y los respectivos costos de estos últimos.- Las empresas que realicen las aludidas conexiones deberán estar habilitadas por las empresas prestadoras de los referidos servicios y autorizadas por el Administrador.- ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: CONSTITUCION DE DOMICILIO - JURISDICCION: El hecho de ser titular del dominio de uno o más Lotes integrantes del Barrio y copropietario de las áreas y cosas comunes del inmueble en general, importa el conocimiento y aceptación de este Estatuto, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales de Ushuaia, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales

A 00157429


que se constituyan no importarán prórroga de jurisdicción.- En caso que un propietario no constituyera domicilio a estos efectos, se lo tendrá por constituido a todos los efectos, en cualquiera de los lotes de su propiedad en el Barrio. CLAUSULA TRANSITORIA I: Queda designado como Administrador del Barrio Bahía Cauquén, la Sociedad BDC Tierra del Fuego S.A.- Su designación es por el plazo de 3 años contados a partir de la fecha de otorgamiento de la presente Escritura.- La Asamblea con el voto de propietarios que representen no menos del 80 % del total de los votos del Barrio, podrá removerlo.- En todo lo expresa y específicamente modificado en virtud de la presente cláusula, el Administrador Designado conforme lo previsto en la presente cláusula estará sujeto a las normas generales previstas en este Estatuto.- CONSTANCIA: Se ayraja a la presente el Anexo III referente al Reglamento de Construcción y Urbanización.- LEG el compareciente, quien según concurre, así la otorga y firma, ante mí, doy fé.-

/ Signo lb

A 00157429

firmas/

Ank mi: 


cuiltonline

Ingrese nombre, razón social, DNI, CUIT e 

[¡Convértase en Partner!](#)

Usted buscó: 30710100051

Filtrar

BARRIO BAHIA CAUQUEN ASOCIACION CIVIL

- CDI: 30-71010005-1 » [Constancia de Inscripción](#)
- Persona Jurídica

ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL DIA 22/11/2011

En la ciudad de Ushuaia, a los 22 días del mes de noviembre de 2011, se reúnen en el salón de usos múltiples del Hotel Los Cauquenes los propietarios del Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil que se detallan en los folios 27,28 y 29 del libro de registro de asistencia a Asambleas, con el fin de celebrar la asamblea extraordinaria, convocada oportunamente por el Sr. Administrador.

Siendo las 19:35 hs, después de 35 minutos de espera, se da comienzo a la Asamblea en segunda convocatoria, la misma es presidida por el Sr. Caballero Ramiro presidente del Consejo de Administración, para tratar el siguiente orden del día.

Primer Punto: Designación de dos asambleístas para firmar conjuntamente con el Sr. Presidente del Consejo de Administración y el Sr. Administrador el acta de Asamblea.

Se procede a designar dos vecinos para firmar el acta, eligiéndose a los señores Nicolás Patroni y Marcelo Vanecek.

Segundo Punto: Presentación del nuevo Intendente del Barrio Bahía Cauquén:

Se presenta al Sr. Miguel Saucedo como nuevo intendente del Barrio Bahía Cauquén.

Tercer Punto: Detalles del alcance del plan de pavimentación externo al Barrio Bahía Cauquén y aprobación del costo que ello demande.

Se les comunica a los presentes los alcances del plan de obra de pavimentación que lleva a cabo la Municipalidad de Ushuaia y la Comisión Asesora del plan Costero Zona Oeste. En un breve cruce de opiniones y entendiendo la mejora que ocasionaría al barrio tener el mismo, se aprueba por unanimidad la incorporación del costo imputado a los frentistas para el asfalto externo del Barrio, el cual recaerá dentro del costo de las obras de infraestructura complementarias por el lapso de 10 años, siendo financiado por el total de los lotes del barrio en proporción a los M2 de cada uno, según tabla de anexo I.

Cuarto Punto: Creación de un fondo especial para la pavimentación interna del barrio.

En relación al desarrollo de la obra de pavimentación externa del barrio y la posibilidad de continuar con los trabajos en la zona interna, se mencionan las charlas mantenidas con los encargados municipales del tema y se menciona la posibilidad de crear un fondo proyectado por dieciocho (18) meses comenzando a abonarse en el periodo Enero 2012, a los fines de cubrir el 40% del costo de la obra. La mencionada ascendería a la suma aproximada de \$ 2.000.000 en donde la municipalidad financiaría el 60% de acuerdo a las ordenanzas vigentes. Luego de un extenso debate, se aprueba la creación del fondo y se pone a votación entre los presentes la forma de pago. En cuanto a este último se detallan dos propuestas: a) Por Cantidad de lotes y b) Por coeficiente según tabla anexo I.

Por el SI en la opción por Cantidad de lotes	4 votos.
Por el SI en la opción por coeficiente según tabla anexo I	20 votos.

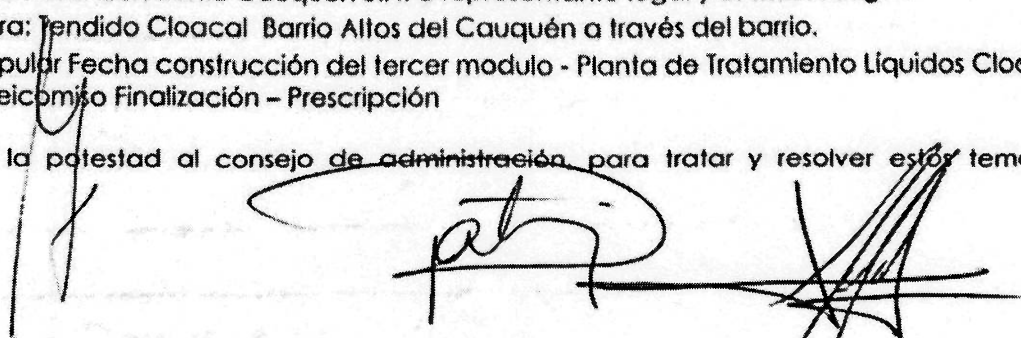
Se deja asentado que la representante del Hotel Los Cauquenes, quien contaba con la cantidad de 10 votos, no participo en ninguna de las mencionadas opciones presentada, esperando dar su respuesta al finalizar la misma acompañando a la mayoría, es decir se abstuvo de votar.

Quinto Punto: Temas pendientes de la Asamblea anterior.

Para tratar con Bahía Cauquén S.A. o representante legal y el asesor Legal:

- Obra: Tendido Cloacal Barrio Allos del Cauquén a través del barrio.
- Estipular Fecha construcción del tercer modulo - Planta de Tratamiento Líquidos Cloacales
- Fideicomiso Finalización - Prescripción

Se aprueba dar la potestad al consejo de administración para tratar y resolver estos temas a la brevedad.

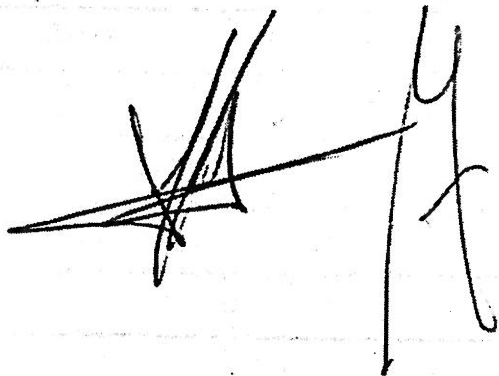
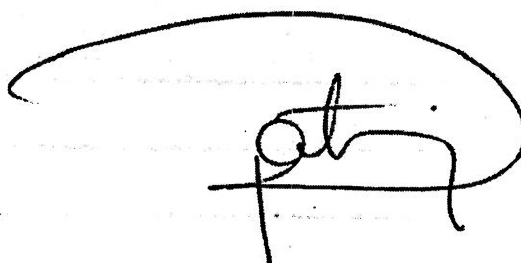


Sexto Punto: Nota presentada Sr. Horacio Burgos.

Se lee a los presentes para su conocimiento la nota presentada por el Sr. Horacio Burgos para la decisión en asamblea sobre lo solicitado.

Por el momento se solicita no contestar la misma y averiguar en catastro municipal y provincial, el expediente de cuando se dio de alta la U.F. Nro. 4, para su verificación.

Siendo las 22:40 hs y no habiendo mas temas para tratar se da por concluida la Asamblea.

A complex, stylized handwritten signature consisting of several overlapping, sharp strokes.A handwritten signature that appears to be 'pat' or similar, enclosed within a large, thin oval loop.

**INTERPONE DENUNCIA DE ILEGITIMIDAD – SOLICITA NULIDAD ABSOLUTA DEL
ARTÍCULO 10 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL N°6600/26**

**A LA SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN E INVERSIÓN PÚBLICA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Quien suscribe, Federico Carlos Garcia, Titular del D.N.I. N° 28.380.079, por derecho propio, en mi carácter de propietario del terreno identificado catastralmente con la Secc, J Mac. 43, parcela 24, con domicilio real y legal en la calle de la Plaza N° 3420 y ciudadano de la ciudad de Ushuaia, ante usted me presento y digo:

I. OBJETO

Que vengo a interponer formal **DENUNCIA DE ILEGITIMIDAD** contra el Artículo 10 de la Ordenanza Municipal N° 6600/2026, **solicitando su declaración de nulidad absoluta e insanable**. La presente se funda en:

- la abierta contradicción de dicho artículo con el régimen general de la misma norma (Art. 6),
- la falsedad de los presupuestos de hecho y
- la violación de la jerarquía normativa.

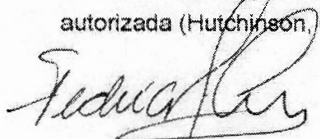
II. PROCEDENCIA Y VERDAD MATERIAL

La presente es formalmente procedente bajo el instituto de la Denuncia de Ilegitimidad, ello de conformidad al artículo 113 de la Ley Provincial 141 que establece que: *"El acto administrativo afectado de nulidad absoluta debe ser revocado o sustituido por razones de ilegitimidad aun en sede administrativa (...) podrá ser revocado o sustituido en sede administrativa, aun cuando hubiere generado derechos subjetivos en vías de cumplimiento, si el interesado hubiere conocido el vicio o si el derecho se hubiere otorgado expresa y válidamente a título precario."*

La Administración tiene el deber de saneamiento de oficio ante actos que vulneran el ordenamiento jurídico.

El principio de verdad material obliga a revisar el Art. 10, cuya ejecución pretende basarse en un error fáctico grosero que afecta el derecho de propiedad amparado por nuestra Constitución Nacional (art. 17).

La Administración no puede ejecutar un precepto normativo que se basa en presupuestos de hecho falsos, debiendo prevalecer el principio de verdad material sobre cualquier rigorismo formal de plazos, conforme lo sostiene la doctrina administrativa más autorizada (Hutchinson, Cassagne).



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
DIRECCIÓN DE MESA DE E.S. Y GESTIÓN DOCUMENTAL	
JEFATURA DE GABINETE	
NOTA REGISTRADA N°	6298
FECHA	06 ABR. 2026
HORA	10:10
RECIBIDO POR	males-c

III. FUNDAMENTOS: CONTRADICCIÓN NORMATIVA Y FALTA DE PERSONERÍA FISCAL

1. **Contradicción con el Artículo 4 (Sujetos Obligados):** La propia Ordenanza, en su Artículo 4, define taxativamente quiénes son los sujetos obligados al pago de la contribución por mejoras (los titulares registrales individualizados en el Anexo III) y establece que el cumplimiento se realizará a través de la Ventanilla Digital Municipal (art. 6). Esta es la vía legal, segura y transparente de extinción de la obligación tributaria.

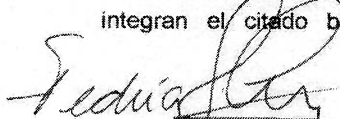
2. **Falsedad del Antecedente de Hecho y Sujeto inidóneo. Invalidez del Artículo 10:** El Art. 10 pretende segregar a un grupo de vecinos para derivar su pago a una Simple Asociación que identifica con un CUIT inexistente, siendo en realidad poseedora de un mero CDI. Al carecer de capacidad de facturación legal (CUIT), la entidad no puede emitir los comprobantes requeridos por las normas de AFIP. El Municipio no puede obligar a un grupo de ciudadanos a realizar pagos a un ente fiscalmente inhabilitado, mientras el resto de los vecinos paga formalmente por Ventanilla Digital.

En síntesis, esta Simple Asociación no tiene capacidad fiscal que le permita ser agente de recaudación y emitir facturas.

3. **Vicio en el Sujeto y el Objeto:** La entidad mencionada en el Art. 10, como se indica precedentemente, carece de capacidad de facturación legal. El Municipio no puede obligar a un "sujeto obligado" (Art. 4 y anexo III) a realizar pagos a un ente que no puede otorgar recibos oficiales válidos ante ARCA / AFIP. **El Art. 10 crea un régimen de excepción arbitrario, discriminatorio, contrario a la normativa vigente y de cumplimiento imposible.**

4. **Exceso de Poder:** La Asociación pretende aplicar lo decidido en su asamblea del 2011 y ratificado el pasado 31/03 como si fuera ley para reliquidar la contribución por mejoras establecida por la Ordenanza Municipal N°6600, apoyándose en un artículo nulo de nulidad absoluta (art. 10). Sin embargo, una asamblea de una simple asociación no puede modificar la naturaleza de una contribución municipal ni la forma de pago establecida para el resto de los administrados en el Art. 4. y Anexo III.

5. **Vulneración del artículo 13 del Estatuto del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil:** el mentado precepto regula los gastos propios de los propietarios que integran el citado barrio, disponiendo que "...cada propietario deberá atender



individualmente los gastos de conservación y reparación de su LOTE, como así también el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que pudiera afectar..." -el resaltado es propio-

Por ende, sumada a la falta de capacidad fiscal de la Simple Asociación que conlleva a la nulidad absoluta del artículo 10 de la ordenanza bajo trato, también nos encontramos con que este artículo infringe el artículo 13 estatutario señalado, toda vez que la Municipalidad de Ushuaia pretende liquidar la contribución de mejora en cuestión en cabeza de cada uno de los propietarios que revisten la calidad de sujetos pasivos de dicha contribución (Anexo III de la ordenanza) en base a los parámetros que se desprenden del artículo 3 de la ordenanza bajo análisis, pero designó para su cobro a una simple asociación que, como se expuso, carece de personería jurídica y, por ende, no puede revestir el carácter de sujeto pasivo tributario ni de sujeto pasivo del pago del tributo.

IV. DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

- **Principio de Legalidad Tributaria:** "La determinación de los sujetos, el monto y la forma de pago de una carga pública es facultad exclusiva del Estado y no puede ser delegada en entes privados sin personería fiscal operativa" (Villegas, Héctor, "Derecho Tributario").

- **Nulidad por Contradicción:** La jurisprudencia administrativa establece que cuando un artículo de una norma contradice la esencia y el procedimiento general de la misma (Art. 4 vs Art. 10), el artículo accesorio y viciado debe ser removido (Cám. Cont. Adm. Fed.).

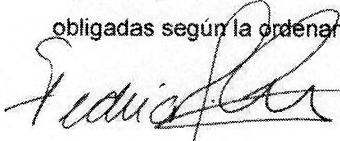
V. PRUEBA.

a) Documental:

1. Copia simple de Ordenanza Municipal N°6600/26
2. Copia simple del Estatuto del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil.
3. Copia simple de la Acta de Asamblea Extraordinaria del 22/11/2011.
4. Impugnación formulada sobre la asamblea del día 31/03/26.
5. Constancia de CDI N° 30-71010005-1 de la simple asociación Barrio Bahía


Cauquen

b) **Informativa:** Se solicite un informe técnico a ARCA/AFIP sobre la factibilidad legal de que un ente sin CUIT recaude tributos municipales y facture a las personas obligadas según la ordenanza (art. 4 y anexo III).



VI. PETITORIO

1. Se tenga por interpuesta la Denuncia de Ilegitimidad contra el Artículo 10.
2. Hasta tanto sea resuelta la denuncia por ilegitimidad, se ordene la suspensión de los efectos del artículo 10 de la Ordenanza Municipal N°6600/26.
3. Se dicte la Nulidad Absoluta del Artículo 10 de la Ordenanza Municipal N°6600/26, dejando firme el procedimiento de pago general a través de la Ventanilla Digital Municipal previsto en el Artículo 4 para todos los sujetos identificados en el Anexo III.
4. Se ordene la suspensión de cualquier pretensión cobratoria por parte de la Simple Asociación mencionada, por carecer de legitimación y capacidad fiscal.



FEDERICO GALGÁ

28.380.079

Ushuaia, martes 31 de marzo de 2026.-

Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén

S / D

Yo, **Federico Carlos Garcia**, D.N.I. 28.380.079, propietario del lote 138, lote identificado catastralmente con la Secc. J, Mac.43, parcela 24 del Barrio Bahía Cauquén, por la presente vengo a **impugnar formalmente** la convocatoria y cualquier eventual resolución que pudiera adoptarse en la Asamblea Extraordinaria prevista para el día "**jueves 31 de marzo de 2026**", por las razones que paso a detallar:

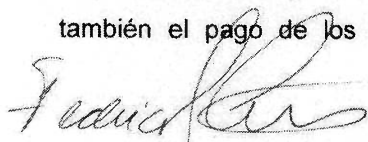
1. Nulidad de la convocatoria por error esencial en la fecha.

El llamado a asamblea emitido el pasado 21 de marzo del presente indica "jueves 31 de marzo" como fecha de celebración, cuando dicha fecha corresponde a martes. Este error genera incertidumbre absoluta sobre la fecha real de realización del acto y vulnera el derecho de los copropietarios a participar informadamente.

El Artículo Vigésimo Cuarto, inciso a) del Estatuto exige que la citación indique el carácter y asuntos a tratar con fecha precisa. El mismo artículo establece un plazo mínimo de convocatoria de diez días corridos para Asambleas Extraordinarias. Un error en el día de la semana que genera incertidumbre objetiva sobre cuándo sesiona la Asamblea viola estas exigencias estatutarias. La nulidad de la convocatoria es formal e insubsanable, comprometiendo la validez de todo lo que se resuelva en su consecuencia.

2. Incompetencia de la Asamblea para decidir sobre la pavimentación exterior / sobre obligaciones tributarias propias de cada propietario.

La pavimentación de la calle Los Ñires es una Contribución por Mejoras determinada por la Ordenanza Municipal N° 6600/2026, lo que constituye un gasto propio de cada lote conforme el Artículo Décimo Tercero del Estatuto, que dispone expresamente que "cada propietario deberá atender individualmente los gastos de conservación y reparación de su LOTE, como así también el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro



gravamen que pudiera afectarlo". La Asamblea carece de facultades para convertir ese gasto individual en gasto común (Arts. Décimo Segundo y Vigésimo del Estatuto).

La Asamblea no tiene facultades para modificar mediante una mayoría simple (o incluso especial) la naturaleza de una obligación municipal personal de cada propietario.

La distinción entre la naturaleza de los gastos es clara y tajante. Intentar pagar la pavimentación exterior mediante la Asociación no es solo un "cambio de forma", es una mutación jurídica de un gasto propio en uno común, lo cual choca directamente con el Estatuto.

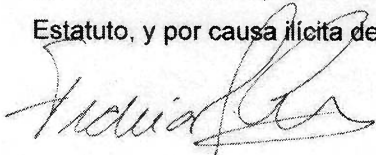
La obra de pavimentación de la calle los Ñires normada por la Ordenanza Municipal N°6600/2026 es una Contribución por Mejoras. En la mencionada norma se determinaron los sujetos obligados (frentistas y no frentistas) y montos específicos. La Asociación Civil no tiene facultades delegadas por el Estado para "re-legislar" una carga pública.

Sumado a lo precedentemente indicado la Asamblea no tiene facultades para "colectivizar" una deuda que el Estatuto ya previó como individual. Transformar un gasto propio en común mediante una votación de mayoría simple es nulo, ya que altera el régimen de responsabilidad patrimonial del artículo decimotercero.

Aun cuando se aceptara —a título meramente argumental— que la Asamblea pudiera tratar este asunto, la decisión requeriría la mayoría especial del 60% del Total de Votos Habilitados conforme el Artículo Vigésimo Cuarto, inciso g2) del Estatuto, por encuadrar en al menos dos de sus supuestos:

- i. Supuesto Quinto: "Para disponer la realización de toda obra nueva, mejora o refacción que afecte al inmueble común cuyo beneficio alcance al Barrio en su conjunto"; y
- ii. Supuesto Tercero: "Para reformar el presente Estatuto en todo lo que no se refiera al inciso g1 anterior", toda vez que asumir colectivamente una deuda que el Artículo Décimo Tercero declara individual equivale materialmente a una reforma estatutaria encubierta.

Una aprobación por simple mayoría o mayoría del 50%+1 sería nula de nulidad absoluta por violación de las normas de quórum y mayorías del propio Estatuto, y por causa ilícita del acto jurídico (arts. 958 y 1014 CCyC).



3. La calle exterior no integra el patrimonio común de la Asociación Civil.

El Estatuto limita la competencia de la Asociación a la **Parcela 1 del Macizo 42** (Art. 2). La obra de pavimento es sobre **dominio público municipal**, ajeno al objeto social de la Asociación.

La pavimentación de una calle exterior por ordenanza municipal es una carga de derecho público que recae sobre el inmueble frente al municipio, no una "expensa común" del barrio bajo el estatuto de este.

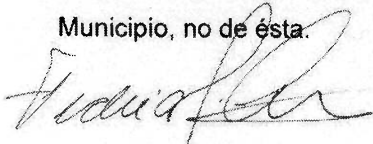
El pavimento de una vía pública es una mejora al dominio público municipal. No encuadra en la definición de "conservación de partes comunes" del barrio cerrado. Por lo tanto, no puede ser financiado bajo el régimen del artículo décimo segundo.

La contribución por mejoras de la Ordenanza N° 6600/2026 es una obligación real (*propter rem*) que sigue al inmueble y recae sobre el titular dominial frente al fisco municipal, no sobre la Asociación Civil. El carácter real de esta obligación significa que no puede ser asumida ni novada por un tercero sin conformidad expresa del acreedor —la Municipalidad— y sin que esa novación esté habilitada por norma. El Art. 10° de la Ordenanza solo recogió una petición privada de la Administradora, lo que resulta insuficiente para mutar el sujeto pasivo de una obligación tributaria, en violación del principio de legalidad tributaria (arts. 4°, 17° y 75° inc. 2 CN y doctrina de la CSJN en materia de legalidad tributaria).

El Estatuto en sus Artículos Décimo Segundo y Vigésimo enumera taxativamente los servicios a cargo de la Asociación: portería, planta depuradora, recolección de residuos, limpieza de calles internas, seguridad, etc. La pavimentación de la calle exterior no figura en esa lista. Al pedir una "factura única", la Asociación ha actuado como intermediaria en una obligación donde no tiene personería jurídica para ello, configurando un *acto ultra vires* inoponible a los propietarios que no lo consintieron (art. 160 CCyC).

La pavimentación exterior no es un gasto de consumo o mantenimiento, es una inversión de capital en infraestructura pública.

La Asociación NO es agente de recaudación. El cobro a los propietarios de una contribución por mejoras particular de cada uno de ellos resulta indebido porque la recaudación legalmente es competencia del Municipio, no de ésta.



4. Inaplicabilidad del Acta de Asamblea de 2011.

Se impugna cualquier pretensión de ratificar para utilizar el Acta de Asamblea Extraordinaria del 22/11/2011 como consentimiento para la unificación de facturación en la presente obra. Dicha asamblea refería a un proyecto de pavimentación distinto y anterior que quedó trunco. No es jurídicamente aceptable que una decisión tomada hace más de 15 años sobre un proyecto diferente se aplique de forma automática a la Ordenanza del año 2026, la cual establece nuevos montos, esquemas de financiación y unidades contributivas específicas.

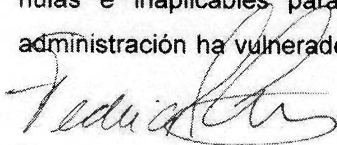
Sumado a lo precedentemente indicado corresponde decir que dicha asamblea configura una violación al estatuto social, y resulta nula, ergo pretendió perpetrar una modificación al estatuto encubierta, no cumpliendo con los procedimientos que se encuentran instaurados para llevar a cabo una modificación estatutaria.

5. Irregularidad en la nota presentada al Municipio.

El artículo vigésimo séptimo del Estatuto de la Asociación Civil expresamente indica que *"cualquier presentación que realice el administrador ante organismos públicos o privados, deberá estar acompañada por la firma de un miembro del consejo de administración"*. La nota presentada carece de esa firma y es, por tanto, inválida e inoponible a los propietarios.

Por aplicación del Artículo Trigésimo del Estatuto (Poder del Administrador), el Administrador actúa mediante Poder Especial Irrevocable cuyo alcance no incluye la facultad de asumir en nombre de los propietarios obligaciones tributarias individuales sobre sus lotes de propiedad exclusiva, que el Estatuto reserva expresamente a cada propietario (Art. Décimo Tercero). El acto realizado excede el mandato estatutario y configura un *acto ultra vires* inoponible a los propietarios que no lo consintieron (art. 160 CCyC).

Es por lo precedentemente indicado que también impugno la actuación de la Administradora de la Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén por haber incurrido en un evidente exceso en sus facultades de representación. Al presentar ante el Concejo Deliberante y el Ejecutivo Municipal una solicitud de unificación de deuda basada en una nota y una asamblea de 2011 que resultan nulas e inaplicables para la obra actual (Ordenanza N° 6600/2026), la administración ha vulnerado los límites de su mandato. Dicha presentación no



solo carece de un consentimiento vigente y específico de la Asamblea de Propietarios para este nuevo plan de pavimentación, sino que además pretende subrogarse en derechos que son personalísimos de cada contribuyente, induciendo a error al cuerpo legislativo local para la redacción de un artículo (Art. 10) que nace viciado por apoyarse en una representación inexistente para este objeto.

6. Violación del "Derecho de Propiedad" y Enriquecimiento Sin Causa.

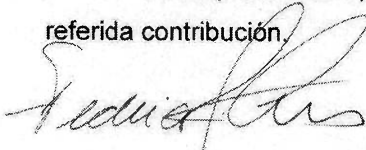
Pretender reliquidar en más a los propietarios que la Ordenanza identificó como no frentistas implica una clara violación al patrimonio de estos, derecho protegido por el artículo 17 de la Constitución Nacional. La pavimentación exterior es una carga *propter rem* que afecta al titular frente al fisco municipal; no es un "gasto común de mantenimiento" bajo el régimen estatutario.

Concretamente, como propietario/a no frentista, la Ordenanza N° 6600/2026 fijó para los lotes de esa categoría un monto fijo determinado en el Anexo III de la Ordenanza. El mecanismo de prorrateo interno por M² que pretende implementar la Asociación puede arrojar un monto distinto —mayor o menor— al determinado por la Ordenanza, sin que la parte suscribiente haya prestado conformidad. Por un acto de gestión privada de la Administración, los propietarios no frentistas podrían verse obligados a abonar una suma diferente a la que la norma tributaria determinó como su cuota parte, en violación del principio de legalidad tributaria (arts. 17° y 75° inc. 2 CN).

7. Declaración de voto negativo.

En virtud de todo lo expuesto, si la Asamblea avanzara pese a la presente impugnación, hago constar que votaré en contra de toda resolución que implique:

- i. Asumir como gasto común la contribución por mejoras de la Ordenanza N° 6600/2026;
- ii. Autorizar a la Administración a gestionar o recaudar dicho tributo en nombre de los propietarios;
- iii. Aprobar cualquier mecanismo de prorrateo interno por M² de la referida contribución.



Fundamento mi voto negativo en: (a) la incompetencia de la Asamblea para tratar estos asuntos; (b) la violación del Estatuto Social; (c) la inaplicabilidad de lo resuelto en la asamblea extraordinaria del año 2011; (d) la invalidez formal de la nota presentada al Municipio; y (e) la tutela de mi derecho de propiedad constitucionalmente garantizado.

8. Solicito.

Por todo lo expuesto, solicito:

-Se declare nula de nulidad absoluta la convocatoria por: (i) error formal insubsanable en el llamado; (ii) violación del Estatuto Social; (iii) vulneración del derecho de propiedad y del principio de legalidad tributaria.

-Se impida tratar asuntos respecto de los cuales la Asamblea no tiene competencia estatutaria.

-La Asociación Civil se abstenga de emitir expensas vinculadas a la pavimentación exterior.

-Se asiente en el Libro de Actas la presente impugnación con carácter previo al inicio de la deliberación, dejando constancia de todos los fundamentos aquí expuestos a los efectos de la eventual impugnación judicial de lo resuelto.

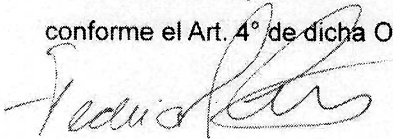
-Se remita copia de esta impugnación al Consejo de Administración para su consideración inmediata.

-Se comunique fehacientemente al Departamento Ejecutivo Municipal la existencia de esta impugnación, a fin de que se evalúe la revisión del Art. 10° de la Ordenanza N° 6600/2026.

9. Reservas.

Hago reserva expresa de accionar judicialmente contra toda resolución que avance en los puntos impugnados, como así también de formular la denuncia correspondiente ante la Inspección General de Justicia (IGJ), organismo de control con competencia sobre las asociaciones civiles.

Asimismo, hago saber que presente ante la Municipalidad de Ushuaia oposición expresa a la aplicación del Art. 10° de la Ordenanza N°6600/2026 respecto de mi lote, solicitando ser facturado/a individualmente conforme el Art. 4° de dicha Ordenanza y el monto fijo determinado en el Anexo



III para contribuyentes no frentistas, según corresponde a la nomenclatura catastral de mi propiedad, en virtud de todos los fundamentos aquí desarrollados.

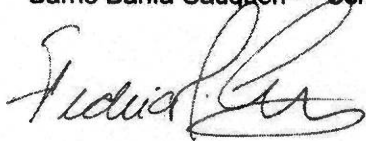
Sin otro particular,

Federico Carlos Garcia

D.N.I. 28.380.079

Propietario Lote 138 — Secc. J, Mac. 43, Parcela 24

Barrio Bahía Cauquén — Ushuaia, Tierra del Fuego



R/ — Santa Juana.
31-03-26

**INTERPONE DENUNCIA DE ILEGITIMIDAD – SOLICITA NULIDAD ABSOLUTA DEL
ARTÍCULO 10 DE LA ORDENANZA MUNICIPAL N°6600/26**

**A LA SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN E INVERSIÓN PÚBLICA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Quien suscribe, Federico Carlos Garcia, Titular del D.N.I. N° 28.380.079, por derecho propio, en mi carácter de propietario del terreno identificado catastralmente con la Secc, J Mac. 43, parcela 24, con domicilio real y legal en la calle de la Plaza N° 3420 y ciudadano de la ciudad de Ushuaia, ante usted me presento y digo:

I. OBJETO

Que vengo a interponer formal **DENUNCIA DE ILEGITIMIDAD** contra el Artículo 10 de la Ordenanza Municipal N° 6600/2026, **solicitando su declaración de nulidad absoluta e insanable**. La presente se funda en:

- la abierta contradicción de dicho artículo con el régimen general de la misma norma (Art. 6),
- la falsedad de los presupuestos de hecho y
- la violación de la jerarquía normativa.

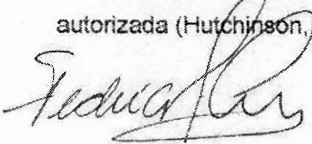
II. PROCEDENCIA Y VERDAD MATERIAL

La presente es formalmente procedente bajo el instituto de la Denuncia de Ilegitimidad, ello de conformidad al artículo 113 de la Ley Provincial 141 que establece que: *"El acto administrativo afectado de nulidad absoluta debe ser revocado o sustituido por razones de ilegitimidad aun en sede administrativa (...) podrá ser revocado o sustituido en sede administrativa, aun cuando hubiere generado derechos subjetivos en vías de cumplimiento, si el interesado hubiere conocido el vicio o si el derecho se hubiere otorgado expresa y válidamente a título precario."*

La Administración tiene el deber de saneamiento de oficio ante actos que vulneran el ordenamiento jurídico.

El principio de verdad material obliga a revisar el Art. 10, cuya ejecución pretende basarse en un error fáctico grosero que afecta el derecho de propiedad amparado por nuestra Constitución Nacional (art. 17).

La Administración no puede ejecutar un precepto normativo que se basa en presupuestos de hecho falsos, debiendo prevalecer el principio de verdad material sobre cualquier rigorismo formal de plazos, conforme lo sostiene la doctrina administrativa más autorizada (Hutchinson, Cassagne).



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
DIRECCIÓN DE MESA DE E.S y GESTIÓN DOCUMENTAL	
JEFATURA DE GABINETE	
NOTA REGISTRADA N°	6298
FECHA	06 ABR. 2026
HORA	12:10
RECIBIDO POR	mades.c

III. FUNDAMENTOS: CONTRADICCIÓN NORMATIVA Y FALTA DE PERSONERÍA FISCAL

1. **Contradicción con el Artículo 4 (Sujetos Obligados):** La propia Ordenanza, en su Artículo 4, define taxativamente quiénes son los sujetos obligados al pago de la contribución por mejoras (los titulares registrales individualizados en el Anexo III) y establece que el cumplimiento se realizará a través de la Ventanilla Digital Municipal (art. 6). Esta es la vía legal, segura y transparente de extinción de la obligación tributaria.

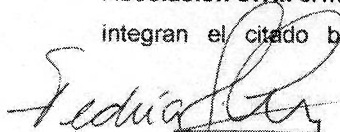
2. **Falsedad del Antecedente de Hecho y Sujeto inidóneo. Invalidez del Artículo 10:** El Art. 10 pretende segregar a un grupo de vecinos para derivar su pago a una Simple Asociación que identifica con un **CUIT inexistente**, siendo en realidad **poseedora de un mero CDI**. Al carecer de capacidad de facturación legal (CUIT), la entidad no puede emitir los comprobantes requeridos por las normas de AFIP. El Municipio no puede obligar a un grupo de ciudadanos a realizar pagos a un ente fiscalmente inhabilitado, mientras el resto de los vecinos paga formalmente por Ventanilla Digital.

En síntesis, **esta Simple Asociación no tiene capacidad fiscal que le permita ser agente de recaudación y emitir facturas.**

3. **Vicio en el Sujeto y el Objeto:** La entidad mencionada en el Art. 10, como se indica precedentemente, carece de capacidad de facturación legal. El Municipio no puede obligar a un "sujeto obligado" (Art. 4 y anexo III) a realizar pagos a un ente que no puede otorgar recibos oficiales válidos ante ARCA / AFIP. **El Art. 10 crea un régimen de excepción arbitrario, discriminatorio, contrario a la normativa vigente y de cumplimiento imposible.**

4. **Exceso de Poder:** La Asociación pretende aplicar lo decidido en su asamblea del 2011 y ratificado el pasado 31/03 como si fuera ley para reliquidar la contribución por mejoras establecida por la Ordenanza Municipal N°6600, apoyándose en un artículo nulo de nulidad absoluta (art. 10). Sin embargo, una asamblea de una simple asociación no puede modificar la naturaleza de una contribución municipal ni la forma de pago establecida para el resto de los administrados en el Art. 4. y Anexo III.

5. **Vulneración del artículo 13 del Estatuto del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil:** el mentado precepto regula los gastos propios de los propietarios que integran el citado barrio, disponiendo que "...cada propietario deberá atender



individualmente los gastos de conservación y reparación de su LOTE, como así también el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que pudiera afectarlo..." -el resaltado es propio-

Por ende, sumada a la falta de capacidad fiscal de la Simple Asociación que conlleva a la nulidad absoluta del artículo 10 de la ordenanza bajo trato, también nos encontramos con que este artículo infringe el artículo 13 estatutario señalado, toda vez que la Municipalidad de Ushuaia pretende liquidar la contribución de mejora en cuestión en cabeza de cada uno de los propietarios que revisten la calidad de sujetos pasivos de dicha contribución (Anexo III de la ordenanza) en base a los parámetros que se desprenden del artículo 3 de la ordenanza bajo análisis, pero designó para su cobro a una simple asociación que, como se expuso, carece de personería jurídica y, por ende, no puede revestir el carácter de sujeto pasivo tributario ni de sujeto pasivo del pago del tributo.

IV. DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

- Principio de Legalidad Tributaria: "La determinación de los sujetos, el monto y la forma de pago de una carga pública es facultad exclusiva del Estado y no puede ser delegada en entes privados sin personería fiscal operativa" (Villegas, Héctor, "Derecho Tributario").

-Nulidad por Contradicción: La jurisprudencia administrativa establece que cuando un artículo de una norma contradice la esencia y el procedimiento general de la misma (Art. 4 vs Art. 10), el artículo accesorio y viciado debe ser removido (Cám. Cont. Adm. Fed.).

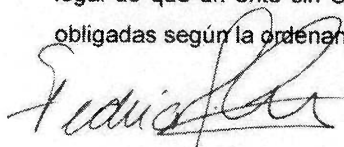
V. PRUEBA.

a) Documental:

1. Copia simple de Ordenanza Municipal N°6600/26
2. Copia simple del Estatuto del Barrio Bahía Cauquen Asociación Civil.
3. Copia simple de la Acta de Asamblea Extraordinaria del 22/11/2011.
4. Impugnación formulada sobre la asamblea del día 31/03/26.
5. Constancia de CDI N° 30-71010005-1 de la simple asociación Barrio Bahía

Cauquen

b) Informativa: Se solicite un informe técnico a ARCA/AFIP sobre la factibilidad legal de que un ente sin CUIT recaude tributos municipales y facture a las personas obligadas según la ordenanza (art. 4 y anexo III).



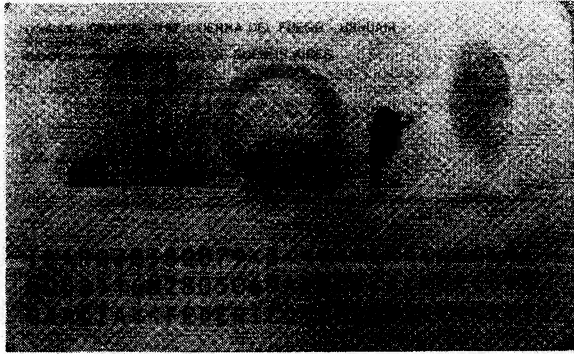
VI. PETITORIO

1. Se tenga por interpuesta la Denuncia de Ilegitimidad contra el Artículo 10.
2. Hasta tanto sea resuelta la denuncia por ilegitimidad, se ordene la suspensión de los efectos del artículo 10 de la Ordenanza Municipal N°6600/26.
3. Se dicte la Nulidad Absoluta del Artículo 10 de la Ordenanza Municipal N°6600/26, dejando firme el procedimiento de pago general a través de la Ventanilla Digital Municipal previsto en el Artículo 4 para todos los sujetos identificados en el Anexo III.
4. Se ordene la suspensión de cualquier pretensión cobratoria por parte de la Simple Asociación mencionada, por carecer de legitimación y capacidad fiscal.



FEDERICO GALGÁ

28.380.079



Ushuaia, martes 31 de marzo de 2026.-

Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén

S / D

Yo, **Federico Carlos García**, D.N.I. 28.380.079, propietario del lote 138, lote identificado catastralmente con la Secc. J, Mac.43, parcela 24 del Barrio Bahía Cauquén, por la presente vengo a **impugnar formalmente** la convocatoria y cualquier eventual resolución que pudiera adoptarse en la Asamblea Extraordinaria prevista para el día "**jueves 31 de marzo de 2026**", por las razones que paso a detallar:

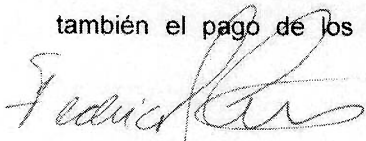
1. Nulidad de la convocatoria por error esencial en la fecha.

El llamado a asamblea emitido el pasado 21 de marzo del presente indica "jueves 31 de marzo" como fecha de celebración, cuando dicha fecha corresponde a martes. Este error genera incertidumbre absoluta sobre la fecha real de realización del acto y vulnera el derecho de los copropietarios a participar informadamente.

El Artículo Vigésimo Cuarto, inciso a) del Estatuto exige que la citación indique el carácter y asuntos a tratar con fecha precisa. El mismo artículo establece un plazo mínimo de convocatoria de diez días corridos para Asambleas Extraordinarias. Un error en el día de la semana que genera incertidumbre objetiva sobre cuándo sesiona la Asamblea viola estas exigencias estatutarias. La nulidad de la convocatoria es formal e insubsanable, comprometiendo la validez de todo lo que se resuelva en su consecuencia.

2. Incompetencia de la Asamblea para decidir sobre la pavimentación exterior / sobre obligaciones tributarias propias de cada propietario.

La pavimentación de la calle Los Ñires es una Contribución por Mejoras determinada por la Ordenanza Municipal N° 6600/2026, lo que constituye un gasto propio de cada lote conforme el Artículo Décimo Tercero del Estatuto, que dispone expresamente que "cada propietario deberá atender individualmente los gastos de conservación y reparación de su LOTE, como así también el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro



gravamen que pudiera afectarlo". La Asamblea carece de facultades para convertir ese gasto individual en gasto común (Arts. Décimo Segundo y Vigésimo del Estatuto).

La Asamblea no tiene facultades para modificar mediante una mayoría simple (o incluso especial) la naturaleza de una obligación municipal personal de cada propietario.

La distinción entre la naturaleza de los gastos es clara y tajante. Intentar pagar la pavimentación exterior mediante la Asociación no es solo un "cambio de forma", es una mutación jurídica de un gasto propio en uno común, lo cual choca directamente con el Estatuto.

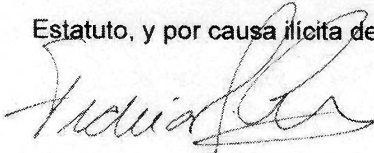
La obra de pavimentación de la calle los Ñires normada por la Ordenanza Municipal N°6600/2026 es una Contribución por Mejoras. En la mencionada norma se determinaron los sujetos obligados (frentistas y no frentistas) y montos específicos. La Asociación Civil no tiene facultades delegadas por el Estado para "re-legislar" una carga pública.

Sumado a lo precedentemente indicado la Asamblea no tiene facultades para "colectivizar" una deuda que el Estatuto ya previó como individual. Transformar un gasto propio en común mediante una votación de mayoría simple es nulo, ya que altera el régimen de responsabilidad patrimonial del artículo decimotercero.

Aun cuando se aceptara —a título meramente argumental— que la Asamblea pudiera tratar este asunto, la decisión requeriría la mayoría especial del 60% del Total de Votos Habilitados conforme el Artículo Vigésimo Cuarto, inciso g2) del Estatuto, por encuadrar en al menos dos de sus supuestos:

- i. Supuesto Quinto: "Para disponer la realización de toda obra nueva, mejora o refacción que afecte al inmueble común cuyo beneficio alcance al Barrio en su conjunto"; y
- ii. Supuesto Tercero: "Para reformar el presente Estatuto en todo lo que no se refiera al inciso g1 anterior", toda vez que asumir colectivamente una deuda que el Artículo Décimo Tercero declara individual equivale materialmente a una reforma estatutaria encubierta.

Una aprobación por simple mayoría o mayoría del 50%+1 sería nula de nulidad absoluta por violación de las normas de quórum y mayorías del propio Estatuto, y por causa ilícita del acto jurídico (arts. 958 y 1014 CCyC).



3. La calle exterior no integra el patrimonio común de la Asociación Civil.

El Estatuto limita la competencia de la Asociación a la **Parcela 1 del Macizo 42** (Art. 2). La obra de pavimento es sobre **dominio público municipal**, ajeno al objeto social de la Asociación.

La pavimentación de una calle exterior por ordenanza municipal es una carga de derecho público que recae sobre el inmueble frente al municipio, no una "expensa común" del barrio bajo el estatuto de este.

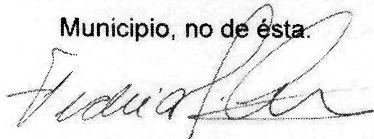
El pavimento de una vía pública es una mejora al dominio público municipal. No encuadra en la definición de "conservación de partes comunes" del barrio cerrado. Por lo tanto, no puede ser financiado bajo el régimen del artículo décimo segundo.

La contribución por mejoras de la Ordenanza N° 6600/2026 es una obligación real (*propter rem*) que sigue al inmueble y recae sobre el titular dominial frente al fisco municipal, no sobre la Asociación Civil. El carácter real de esta obligación significa que no puede ser asumida ni novada por un tercero sin conformidad expresa del acreedor —la Municipalidad— y sin que esa novación esté habilitada por norma. El Art. 10° de la Ordenanza solo recogió una petición privada de la Administradora, lo que resulta insuficiente para mutar el sujeto pasivo de una obligación tributaria, en violación del principio de legalidad tributaria (arts. 4°, 17° y 75° inc. 2 CN y doctrina de la CSJN en materia de legalidad tributaria).

El Estatuto en sus Artículos Décimo Segundo y Vigésimo enumera taxativamente los servicios a cargo de la Asociación: portería, planta depuradora, recolección de residuos, limpieza de calles internas, seguridad, etc. La pavimentación de la calle exterior no figura en esa lista. Al pedir una "factura única", la Asociación ha actuado como intermediaria en una obligación donde no tiene personería jurídica para ello, configurando un *acto ultra vires* inoponible a los propietarios que no lo consintieron (art. 160 CCyC).

La pavimentación exterior no es un gasto de consumo o mantenimiento, es una inversión de capital en infraestructura pública.

La Asociación NO es agente de recaudación. El cobro a los propietarios de una contribución por mejoras particular de cada uno de ellos resulta indebido porque la recaudación legalmente es competencia del Municipio, no de ésta.



4. Inaplicabilidad del Acta de Asamblea de 2011.

Se impugna cualquier pretensión de ratificar para utilizar el Acta de Asamblea Extraordinaria del 22/11/2011 como consentimiento para la unificación de facturación en la presente obra. Dicha asamblea refería a un proyecto de pavimentación distinto y anterior que quedó trunco. No es jurídicamente aceptable que una decisión tomada hace más de 15 años sobre un proyecto diferente se aplique de forma automática a la Ordenanza del año 2026, la cual establece nuevos montos, esquemas de financiación y unidades contributivas específicas.

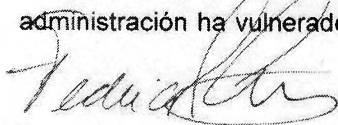
Sumado a lo precedentemente indicado corresponde decir que dicha asamblea configura una violación al estatuto social, y resulta nula, ergo pretendió perpetrar una modificación al estatuto encubierta, no cumpliendo con los procedimientos que se encuentran instaurados para llevar a cabo una modificación estatutaria.

5. Irregularidad en la nota presentada al Municipio.

El artículo vigésimo séptimo del Estatuto de la Asociación Civil expresamente indica que *"cualquier presentación que realice el administrador ante organismos públicos o privados, deberá estar acompañada por la firma de un miembro del consejo de administración"*. La nota presentada carece de esa firma y es, por tanto, inválida e inoponible a los propietarios.

Por aplicación del Artículo Trigésimo del Estatuto (Poder del Administrador), el Administrador actúa mediante Poder Especial Irrevocable cuyo alcance no incluye la facultad de asumir en nombre de los propietarios obligaciones tributarias individuales sobre sus lotes de propiedad exclusiva, que el Estatuto reserva expresamente a cada propietario (Art. Décimo Tercero). El acto realizado excede el mandato estatutario y configura un *acto ultra vires* inoponible a los propietarios que no lo consintieron (art. 160 CCyC).

Es por lo precedentemente indicado que también impugno la actuación de la Administradora de la Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén por haber incurrido en un evidente exceso en sus facultades de representación. Al presentar ante el Concejo Deliberante y el Ejecutivo Municipal una solicitud de unificación de deuda basada en una nota y una asamblea de 2011 que resultan nulas e inaplicables para la obra actual (Ordenanza N° 6600/2026), la administración ha vulnerado los límites de su mandato. Dicha presentación no



solo carece de un consentimiento vigente y específico de la Asamblea de Propietarios para este nuevo plan de pavimentación, sino que además pretende subrogarse en derechos que son personalísimos de cada contribuyente, induciendo a error al cuerpo legislativo local para la redacción de un artículo (Art. 10) que nace viciado por apoyarse en una representación inexistente para este objeto.

6. Violación del "Derecho de Propiedad" y Enriquecimiento Sin Causa.

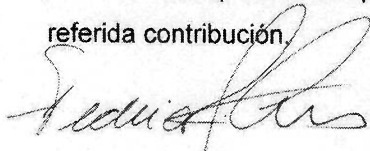
Pretender reliquidar en más a los propietarios que la Ordenanza identificó como no frentistas implica una clara violación al patrimonio de estos, derecho protegido por el artículo 17 de la Constitución Nacional. La pavimentación exterior es una carga *propter rem* que afecta al titular frente al fisco municipal; no es un "gasto común de mantenimiento" bajo el régimen estatutario.

Concretamente, como propietario/a no frentista, la Ordenanza N° 6600/2026 fijó para los lotes de esa categoría un monto fijo determinado en el Anexo III de la Ordenanza. El mecanismo de prorrateo interno por M² que pretende implementar la Asociación puede arrojar un monto distinto —mayor o menor— al determinado por la Ordenanza, sin que la parte suscribiente haya prestado conformidad. Por un acto de gestión privada de la Administración, los propietarios no frentistas podrían verse obligados a abonar una suma diferente a la que la norma tributaria determinó como su cuota parte, en violación del principio de legalidad tributaria (arts. 17° y 75° inc. 2 CN).

7. Declaración de voto negativo.

En virtud de todo lo expuesto, si la Asamblea avanzara pese a la presente impugnación, hago constar que votaré en contra de toda resolución que implique:

- i. Asumir como gasto común la contribución por mejoras de la Ordenanza N° 6600/2026;
- ii. Autorizar a la Administración a gestionar o recaudar dicho tributo en nombre de los propietarios;
- iii. Aprobar cualquier mecanismo de prorrateo interno por M² de la referida contribución.



Fundamento mi voto negativo en: (a) la incompetencia de la Asamblea para tratar estos asuntos; (b) la violación del Estatuto Social; (c) la inaplicabilidad de lo resuelto en la asamblea extraordinaria del año 2011; (d) la invalidez formal de la nota presentada al Municipio; y (e) la tutela de mi derecho de propiedad constitucionalmente garantizado.

8. Solicito.

Por todo lo expuesto, solicito:

–Se declare nula de nulidad absoluta la convocatoria por: (i) error formal insubsanable en el llamado; (ii) violación del Estatuto Social; (iii) vulneración del derecho de propiedad y del principio de legalidad tributaria.

–Se impida tratar asuntos respecto de los cuales la Asamblea no tiene competencia estatutaria.

–La Asociación Civil se abstenga de emitir expensas vinculadas a la pavimentación exterior.

–Se asiente en el Libro de Actas la presente impugnación con carácter previo al inicio de la deliberación, dejando constancia de todos los fundamentos aquí expuestos a los efectos de la eventual impugnación judicial de lo resuelto.

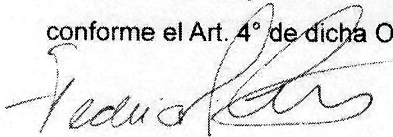
–Se remita copia de esta impugnación al Consejo de Administración para su consideración inmediata.

–Se comunique fehacientemente al Departamento Ejecutivo Municipal la existencia de esta impugnación, a fin de que se evalúe la revisión del Art. 10° de la Ordenanza N° 6600/2026.

9. Reservas.

Hago reserva expresa de accionar judicialmente contra toda resolución que avance en los puntos impugnados, como así también de formular la denuncia correspondiente ante la Inspección General de Justicia (IGJ), organismo de control con competencia sobre las asociaciones civiles.

Asimismo, hago saber que presente ante la Municipalidad de Ushuaia oposición expresa a la aplicación del Art. 10° de la Ordenanza N°6600/2026 respecto de mi lote, solicitando ser facturado/a individualmente conforme el Art. 4° de dicha Ordenanza y el monto fijo determinado en el Anexo



III para contribuyentes no frentistas, según corresponde a la nomenclatura catastral de mi propiedad, en virtud de todos los fundamentos aquí desarrollados.

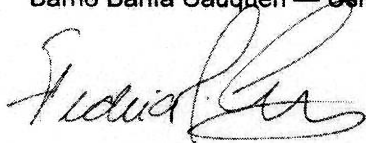
Sin otro particular,

Federico Carlos Garcia

D.N.I. 28.380.079

Propietario Lote 138 — Secc. J, Mac. 43, Parcela 24

Barrio Bahía Cauquén — Ushuaia, Tierra del Fuego



R/C
— Paula Junco
31-03-26