

Ushuaia, 23 de abril de 2026.

Sra. Presidenta
del Concejo Deliberante
de la ciudad de Ushuaia
Abg. Gabriela Carolina Muñiz Siccardi
S / D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	29 ABR. 2026 Hs. 12:17
Numero:	365 Fojas: 22
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	ESPINOSA David Ezequiel
	Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia	

En mi carácter de Administradora del Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil, conforme lo acredito con copia del Acta de mi designación, tengo el agrado de dirigirme Ud. a efectos de acompañar copia del Acta de Asamblea Extraordinaria de la Asociación que represento, que tuvo lugar el día 31 de marzo de 2026, para conocimiento de los Consejales.

Ello, a fin de poner en su conocimiento que en la misma se decidió mediante votación nominal, por más del 60% del total de votos habilitados (93 votos a favor y 29 votos en contra), la ratificación del Acta de Asamblea Extraordinaria del día 22 de noviembre de 2011; lo que implica la consideración de la pavimentación de la calle Los Ñires como un gasto común del Barrio, a ser solventado a través de las expensas como el resto de gastos comunes, conforme lo dispone nuestro Estatuto Social.

Lo expuesto va en consonancia con lo ya expresado en la nota de fecha 17 de diciembre de 2025 dirigida a la Sra. Secretaria de Planificación e Inversión Pública, Arq. María Belén Borgna - Nota N° N-26942 recibida el 19/12/2025 – en la cual se solicitó que las facturas correspondientes al Plan de Pavimentación de la calle Los Ñires, sean unificadas en una única factura a nombre de esta Asociación, comprensiva de la totalidad de los lotes que integran el Barrio.

Y dicha solicitud se fundó, justamente, en lo oportunamente resuelto por los propietarios de los lotes del Barrio en la Asamblea Extraordinaria del año 2011 citada, donde se estableció que *“..la incorporación del costo imputado a los frentistas para el asfalto externo del Barrio recaerá dentro del costo de las obras de infraestructura complementaria,*

siendo financiado por la totalidad de los lotes del Barrio en proporción a los metros cuadrados de cada uno...".

En relación con ello, se dejó expresamente aclarado que la Asociación se hará cargo del prorratio interno correspondiente entre los propietarios del Barrio.

En consonancia con esta solicitud, en ocasión de sancionar la Ordenanza Municipal N°6600 de fecha 23 de febrero de 2026, el Concejo Deliberante dispuso en su Artículo 10° que la Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén – conforme la petición oportunamente presentada – abonará el total de lo que el municipio facture en concepto de contribución por mejoras de la obra de pavimentación aludida, sin distinguir a qué parcela y/o beneficiario corresponda.

Como es posible observar, la Asociación ha sostenido un mismo criterio a lo largo del tiempo, que se ha expresado democráticamente en las Asambleas Extraordinarias que se han llevado a cabo, y que reiteradamente han manifestado la voluntad de la gran mayoría de propietarios de mantener vivo el espíritu de vida en común de nuestro Barrio, regido por el Estatuto Social que nos regula.

No obstante, ha llegado a conocimiento de la Administración que a pesar de lo decidido por la última Asamblea Extraordinaria – del 31/03/2026 -, algunos propietarios del Barrio que incluso participaron en la misma y tuvieron oportunidad de exponer su criterio, se han presentado ante el Concejo Deliberante para solicitar la derogación del Artículo 10° de la Ordenanza Municipal N°6600, y la liquidación individual del costo de pavimentación.

Ello, en flagrante violación del Estatuto de nuestra Asociación, y sin poder de representación alguno respecto de la misma, el cual, conforme he acreditado, ejerzo yo exclusivamente.

Por todo lo expuesto, acompaño el Acta de Asamblea Extraordinaria de referencia para conocimiento del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, y solicito se desatienda cualquier

pedido por parte de propietarios individuales del Barrio que, por hallarse en desacuerdo con lo legal y democráticamente decidido por la Asociación que integran, pretenden conseguir que ese Concejo modifique lo que en forma legítima legisló oportunamente.

Sin otro particular, saludo a Ud. con distinguida consideración,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Paula Juncos', written in a cursive style with a large initial 'P' and a long horizontal stroke.

Paula Juncos
Administradora
Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DEL DIA 07/05/2025

En la ciudad de Ushuaia, a los 7 días del mes de mayo de 2025, se reúnen los propietarios del Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil que se detallan en los folios 13, 14 Y 15 del libro de registro de asistencia a Asambleas-Tomo II, con el fin de celebrar la asamblea ordinaria convocada oportunamente por el Sr. Administrador.

Siendo los 18:30 hs. se da comienzo a la Asamblea Ordinaria, la misma es presidida por la sra. Graciela Gaita del Consejo de Administración, para tratar el siguiente orden del día.

Orden del día - Asamblea General Ordinaria del 07/05/2025

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.

Segundo Punto: Rendición y consideración para su aprobación del balance año 2024 y cuentas de la asociación

Tercer Punto: Elección de Autoridades Consejo de Administración

Cuarto Punto: Elección Administrador

Quinto Punto: Elección de integrantes de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Orden del día - Asamblea General Extraordinaria del 7/05/2025

Primer Punto: Se pone a consideración de los propietarios las medidas a tomar respecto a los alquileres temporarios

Se procede a designar a dos vecinos para firmar el acta, eligiéndose a los Señores

Marina Goyogana y Daniel Mollica

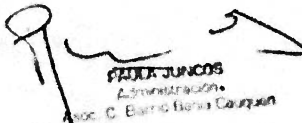
Segundo Punto: Rendición y consideración para su aprobación del balance año 2024. Rendición y consideración para su aprobación de las cuentas de la Asociación, presentadas desde el 01/01/2024 hasta el día 31/12/2024.

El Contador Francisco Ortenzio quien realizó los informes especiales de auditoría anual hasta el día 31/12/2024, explica los detalles del mismo Acto seguido se pone en consideración y se aprueba por unanimidad la rendición del balance año 2024 la aprobación de las cuentas de la Asociación hasta el 31/12/2024.

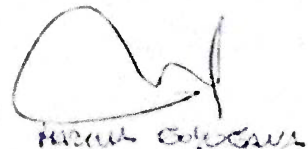
Tercer Punto: Elección miembros del Consejo de Administración

Consejo de Administración.

Presidente: Sr. Ramiro Caballero DNI: 21.514.789
Vicepresidente: Sra. Graciela Gaita DNI: 18.318.021


RAMIRO CABALLERO
Administración
Asoc. C. Barrio Bahía Cauquén


Daniel Mollica


MARINA GOYOGANA

Consejeros Titulares:

- 1) Sr. David Pachtman D N I : 26 501 579
- 2) Sr. Juan Carlos Nuñez D N I : 13 890 986
- 3) Sra. Alejandra Galizzi D N I : 23 814 014
- 4) Sr. Daniel Mollica D N I : 17 196 089
- 5) Los Cauquenes S.A. - Apoderado Sr. Gerente Santiago Mendizabal

D N I : 30 128 718.

- 6) Emilia Chialvo D N I : 30 782 223
- 7) Adrian Bruno D N I : 14 343 621
- 8) Sr. Alejandro Morand D N I : 12 913 362
- 9) Carolina Navarro D N I : 30 196 803

Consejeros Suplentes:

- 10) Sra. Andrea de Weinert D N I : 31 374 913
- 11) Alejandra Jerez D N I : 21 586 350
- 12) Sr. Pedro Bossio D N I : 24 561 532

Cuarto Punto: Elección de Administrador - Intendente

Por voto unánime de los presentes, se ratifica como Administradora a la Sra. Paula Juncos
D N I : 21 900 898.
Se decide dejar el cargo de intendente sin designar.

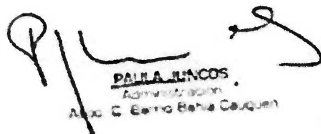
Quinto Punto: Elección de Integrantes CAU**Comisión de Arquitectura y Urbanismo estará integrada por:**

- Administradora: 1) Paula Juncos D N I : 21 900 898
- 2) Arq. Edgardo Perez D N I : 23 747 536
 - 3) Alberto Monacheli D N I : 8 406 169
 - 4) Daniel Mollica D N I : 17 196 089
 - 5) Enrique Piñol D N I : 10 897 380

Asamblea extraordinaria

Después de exponer algunos puntos de vista respecto a los alquileres temporarios, se resuelve que queda en la facultad del concejo de administración determinar la rigurosidad de la aplicación del estatuto. Esto implica decidir sanciones y de qué tipo frente al incumplimiento de la reglamentación vigente.

Siendo las 21.00 hs. y no habiendo más temas para tratar, se da por concluida la Asamblea


PAULA JUNCOS
Administradora
Asa. C. Estro Bahía Cauquén


Daniel Mollica


Mariana Goyola

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA y EXTRAORDINARIA DEL DIA 31/03/2026

En la ciudad de Ushuaia, a los 31 días del mes de Marzo de 2026, se reúnen los propietarios del Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil que se detallan en los folios 20,21,22,23,24,25,26,27 del libro de Registro de Asistencia a Asambleas-Tomo II, con el fin de celebrar la Asamblea Ordinaria convocada oportunamente por la Sra. Administradora.

Siendo las 18:35 horas, se da comienzo a la Asamblea Ordinaria, la misma es presidida por la Sra. Graciela Gaita, Vicepresidente del Consejo de Administración, para tratar el siguiente orden del día.

Orden del día - Asamblea General Ordinaria del 31/03/2026

Primer Punto: Designación de dos asambleístas para firmar conjuntamente con la Sra. Vicepresidente del Consejo de Administración y la Sra. Administradora, el Acta de Asamblea.

Se procede a designar dos vecinos para firmar el Acta, eligiéndose al Sr. Marcelo Rodríguez DNI.: 17.400.332, y al Sr. Marcelo Martín DNI.:21.485.282

Segundo Punto: Rendición y consideración para su aprobación del Balance del año 2025. Rendición y consideración para su aprobación de las cuentas de la Asociación, presentadas desde el 01/01/2025 hasta el día 31/12/2025.

El Contador Francisco Ortzenio quien realizó los informes especiales de auditoría anual hasta el día 31/12/2025, explica los detalles del mismo. Acto seguido se pone en consideración y se aprueba por unanimidad la rendición del Balance año 2025 y la aprobación de las cuentas de la Asociación hasta el 31/12/2025.

Acto seguido, siendo las 18:57 horas se da por finalizada la Asamblea Ordinaria; y se da inicio a la Asamblea Extraordinaria convocada para le día de la fecha.

Se recuerda que la Asamblea fue convocada por la Administración según el siguiente orden:

Orden del día - Asamblea General Extraordinaria del 31/03/2026

Iniciada la Asamblea Extraordinaria, la Sra. Administradora procede a leer el punto del orden del día que fue materia de la convocatoria, en los siguientes términos:

Primer Punto: Propuesta del Consejo de Administración de ratificar el Acta de Asamblea del año 2011. Explica, conforme fuera detallado en el mail de la convocatoria, que en el acta señalada se aprobó que los costos de la contribución por mejoras referentes al asfalto de la calle Los Nires fueran distribuidos entre los vecinos como un gasto común, en proporción de los metros cuadrados de cada lote, sin distinguir entre frentistas y no frentistas.

1.-Realizada la propuesta, toma la palabra la vecina Verónica Luna (lote 138) y manifiesta que impugna la convocatoria a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria por error material respecto del día de la convocatoria, toda vez que el mail comunicó como fecha de la misma el día jueves 31 de marzo en lugar del día martes 31 de marzo, sosteniendo la nulidad de la misma y haciendo

reserva de interponer acción legal en razón de ello. Luego de que se le permita leer su postura en tal sentido, se procede a la votación de incorporar el tratamiento de la impugnación al orden del día a fin de resolverlo en forma previa a continuar la asamblea. Votan los presentes, resolviéndose por mayoría absoluta **por el tratamiento de la impugnación en forma afirmativa.**

2.-Acto seguido, habiéndose resuelto la incorporación del tema para su tratamiento en forma previa, se somete a votación de la Asamblea la moción incorporada por la Sra. Luna en la que se impugna por nula la convocatoria. Luego de intercambio de opiniones entre los vecinos presentes, se resuelve rechazar dicho planteo impugnatorio votando por ello la mayoría. Los argumentos centrales radican en que el error material advertido no impidió la participación requerida por el Estatuto para llevar adelante la Asamblea convocada, demostrado ello por la numerosa asistencia a la misma. Es importante tomar en cuenta en tal sentido que el día 31/03/2026 no estaba en discusión, sino sólo que se había consignado erróneamente como día jueves, cuando en realidad debió decir martes. Amén de que hubo un recordatorio con la fecha y día correcto, los numerosos vecinos presentes manifiestan que la publicidad que tuvo la Asamblea por la temática a abordar, no se ajusta al planteo impugnatorio, tal cual lo evidencia la numerosa presencia de vecinos. **Se vota y por mayoría se rechaza la impugnación.**

Seguidamente, resuelta la cuestión previa se decide avanzar con el orden del día previsto para la Asamblea Extraordinaria.

1-Vecino lote 115 (David Pachtman) y siendo parte del Consejo, al inicio de la Asamblea expone el espíritu del Barrio comentando los antecedentes que derivaron en la convocatoria a esta Asamblea. Explica las razones que llevaron al Barrio en su momento a aprobar una distribución común de gastos similares, como así también que la propuesta de asfalto en el caso fue producto de una decisión del Consejo que fue aprobado por la Asamblea de propietarios en fecha 6 de octubre de 2025.

2-Vecina del Lote 138 (Verónica Luna) plantea escrito y lee a viva voz su postura en disidencia. Alega que la obra de pavimentación debe ser abonada conforme se detalla en el Anexo de la Ordenanza Municipal 6600/2026, que diferencia entre frentistas y no frentistas. Se acompaña como Anexo I la fundamentación que realizó; escrito firmado por Federico Carlos Garcia propietario de lote 138.

3-Vecina Lote 17 (Cecilia Stratico), en coincidencia con el Consejero del Lote 115, da también su postura y fundamenta la misma partiendo en su argumentación desde el concepto de que la contribución por mejoras de la obra de pavimentación constituye un gasto común, que como tal debe distribuirse conforme coeficiente determinado por los metros cuadrados de cada lote, independientemente de los montos detallados en la Ordenanza, pues si bien al Municipio le es indiferente el Estatuto, para los vecinos éste es de cumplimiento obligatorio. Se acompaña fundamentación esgrimida como Anexo II.

4-Vecina Lote 107 (Flavia Bugueyro) expone que el Consejo del Barrio indujo a error a la Municipalidad cuando la administradora presentó una nota en diciembre de 2025, y que por eso lo dispuesto en el artículo 10 de la ordenanza no debería regir.

5-Se aclara por presidencia que la administradora actuó en todo momento conforme a las instrucciones del Consejo de Administración.

6-Algunos vecinos plantearon dudas sobre los montos a pagar, y respecto del concepto de frentistas y no frentistas.

7-Vecina Lote 92 (Bettiana Cobas) aclaró que, como Asociación, el Barrio no está sujeto al control de fiscalización por la IGJ, por lo que no sería competencia de este organismo resolver planteos propuestos por la Asamblea.

8-Los vecinos Capellano, Gaudio y Sampietro exponen posturas acompañando el espíritu del Acta del año 2011 y manifiestan su preocupación de que las posturas adversas afecten de alguna manera la obra de pavimentación, en tanto genera un beneficio para todos los vecinos.

9-Luego de un largo intercambio entre los vecinos respecto de ambas propuestas. se resuelve pasar el asunto a votación conforme el orden del día.

Punto 1 del orden del día.

Ratificar el Acta de la Asamblea del 2011. Votación Nominal.

Se recepcionan las dos propuestas:

1.- Lote 138 (Verónica Luna): pagar asfalto conforme montos especificados en la Ordenanza Municipal 6600/2026; rechazando la ratificación del acta. Se recibe el correspondiente fundamento de la misma.

2.- Lote 17 (Cecilia Stratico): pagar asfalto conforme el espíritu del Acta de Asamblea del año 2011, y lo dispuesto en el Estatuto respecto del pago de los gastos comunes (arts.2 inc. j) y 12 inc. j), de conformidad con lo prescripto por los arts. 15 y 16); ratificando el acta. Se recibe el correspondiente fundamento de la misma.

Habiéndose realizado la votación nominal, se deja constancia que la Administradora del Barrio Paula Juncos de manera conjunta con la vecina Flavia Bugueyro, proceden a contar los votos, resultando los mismos de **Noventa y tres (93) votos a favor** respecto a la ratificación del Acta de la Asamblea del año 2011, y **Veintinueve (29) votos en contra**.

Acto seguido y en consecuencia del resultado de la votación, se incorpora en Asamblea el tratamiento de la modalidad de pago. **Se aprueba por mayoría dar el tratamiento de la modalidad de pago.**

Se trata la modalidad de pago que consiste en que: El 30% de anticipo inicial requerido por la Municipalidad, será recaudado por la administración del Barrio en liquidación complementaria que será enviada en el transcurso del mes de abril de 2026, con la posibilidad de ser abonado en dos cuotas iguales y consecutivas para su cancelación. Y se encarga a la Administración gestionar ante la Municipalidad alternativas de pago (en uno o varios pagos, en efectivo, con tarjetas de crédito, etc) para la cancelación total del 70% restante. A tal efecto, la Administración comunicará a la Municipalidad el detalle de montos pendientes de pago de cada lote, calculados de conformidad con lo que prevén los artículos 15 y 16 del Estatuto del Barrio; ello de acuerdo con la votación resultante de la presente asamblea.

Se vota al respecto y los votantes ratifican sus votos, resultando 93 votos a favor de la modalidad propuesta, y 29 votos en contra; por lo que la moción queda aprobada.

Siendo las 21:17 hs. y no habiendo más temas para tratar, se da por concluida la Asamblea.

Tercebo Tatin
21.485.282

Rodríguez Marcos
DNI 17400332

PAULA JUNCOS
Administración
Asoc. C. Barrio Bahía Cauquen

Anexo I

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:

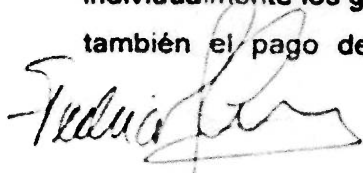
1. Nulidad de la convocatoria por error esencial en la fecha.

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 Nires 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.

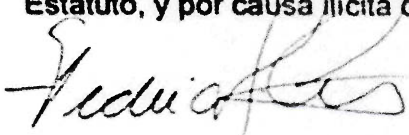
La obra de pavimentación de la calle los Ñires normada por la Ordenanza Municipal N°6600/2026 es una Contribución por Mejoras. En la mencionada norma se determinaron los sujetos obligados (frentistas y no frentistas) y montos específicos. La Asociación Civil no tiene facultades delegadas por el Estado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

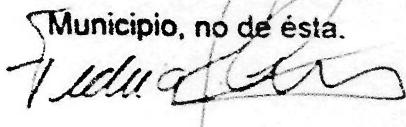
El pavimento de una vía pública es una mejora al dominio público municipal. No encuadra en la definición de "conservación de partes comunes" del barrio cerrado. Por lo tanto, no puede ser financiado bajo el régimen del artículo décimo segundo.

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.

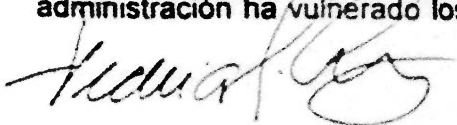
Sumado a lo precedentemente indicado corresponde decir que dicha asamblea configura una violación al estatuto social, y resulta nula, ergo pretendió perpetrar una modificación al estatuto encubierta, no cumpliendo con los procedimientos que se encuentran instaurados para llevar a cabo una modificación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

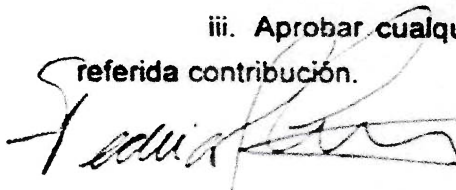
Pretender reliquidar en más a los propietarios que la Ordenanza identificó como no frentistas implica una clara violación al patrimonio de estos, derecho protegido por el artículo 17 de la Constitución Nacional. La pavimentación exterior es una carga *propter rem* que afecta al titular frente al fisco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

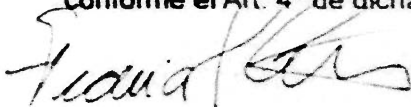
-Se remita copia de esta impugnación al Consejo de Administración para su consideración inmediata.

-Se comuniquen 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



Anexo II

Barrio Bahía Cauquén Asociación Civil

Asamblea Extraordinaria del martes 31 de marzo de 2026

Sobre el criterio de distribución de costos - Obra de Pavimentación Calle Los Ñires
(Ordenanza 6600/26)

MOCIÓN: que el gasto total de la **CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS de la obra de pavimentación de la calle Los Ñires que grava a nuestra Asociación Civil**, sea tratado como un **GASTO COMÚN** conforme Artículos 2 inc. j) y 12 inc. j) del Estatuto, prorrateando el monto estrictamente por el porcentual de dominio de cada lote, conforme lo exigen los Artículos 15 y 16 de nuestro Estatuto, el cual prevalece sobre cualquier liquidación municipal externa, de conformidad con los Artículos 959, 2081 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Si bien la Ordenanza 6600/26 establece una distinción entre “frentistas” y “no frentistas” para el cálculo del tributo municipal, este criterio resulta inaplicable para la distribución interna de los gastos de nuestra Asociación por los siguientes **FUNDAMENTOS:**

1. El costo de la obra de pavimentación está comprendido en la finalidad asociativa y constituye un GASTO COMÚN

Conforme lo establece el Artículo Primero de la Ordenanza Municipal 6600/26, la obra denominada: "Pavimentación Calle Los Ñires. Etapa II" fue declarada de utilidad pública y sujeta al régimen de **Contribución por Mejoras**.

Al respecto, el **Artículo Segundo inciso j)** y el **Artículo Décimo Segundo inciso j)** de nuestro Estatuto Social, establecen expresamente que quedan comprendidos en la finalidad asociativa y constituyen gastos comunes **“Impuestos, Tasas o Contribuciones que recaigan sobre el lote, demás partes comunes del Barrio o sobre la Asociación Civil”**.

Asimismo, el **Artículo Vigésimo Cuarto inciso g2) Quinto** establece que se requiere la presencia y el voto favorable de propietarios que representen no menos del sesenta por ciento (**60%**) del total de votos habilitados, para disponer la **realización de toda obra nueva, mejora o refacción que afecte al inmueble común cuyo beneficio alcance al Barrio en su conjunto**.

En relación con ello, la propia documentación puesta a consideración de los asociados en fecha 3 de octubre de 2025 (Anexo 1), describe a Los Ñires como la arteria principal y único acceso a Bahía Cauquén, e identifica expresamente como beneficiarios y responsables del pago de la obra, tanto a “frentistas” como a “no frentistas”, dado el carácter común de la arteria como acceso obligatorio al Barrio. Además, se enumeran

beneficios comunes para todos, tales como la mejora de la seguridad vial, el acceso de ambulancias, bomberos, policía y transporte, la reducción de barro/polvo y el deterioro vehicular, y la mejora general en la calidad de vida para todos los propietarios del Barrio Bahía Cauquén por igual; constituyendo un claro ejemplo de lo previsto en la última norma estatutaria citada.

Consecuentemente, de conformidad con el principio de equidad y lo previsto en el Estatuto que nos rige, la obra de pavimentación **ES UN GASTO COMÚN**.

2. Distribución de Gastos Comunes y Obligación de Contribución

El **Artículo Décimo Quinto** de nuestro Estatuto establece de manera taxativa que las expensas y gastos comunes se calcularán sobre la base del porcentual de dominio indicado en el Anexo I. Asimismo, el **Artículo Décimo Sexto** refuerza que dicho porcentual determina la proporción que corresponde a cada lote en los bienes y sectores comunes. Por lo tanto, cualquier gasto que la Asociación asuma como propio – Artículo 10 de la ordenanza municipal 6600/26 - debe distribuirse siguiendo este principio de equidad estatutaria y no por criterios externos de zonificación municipal.

Por su parte, el **Artículo Vigésimo inciso b)** establece que todos los propietarios están obligados a contribuir al pago de los impuestos, tasas y **contribuciones creados o a crearse que de cualquier manera graven el inmueble en su carácter de cosa común, o la Asociación Civil**.

3. Ordenanza Municipal - Pago Unificado por la Asociación y Prevalencia del Estatuto Social

Si bien en su Artículo 3º la Ordenanza 6600/26 discrimina entre vecinos frentistas y no frentistas, corresponde señalar que dicho desglose técnico tiene como única finalidad permitir al municipio calcular el valor total a abonar por nuestro barrio en su conjunto, pero no obliga a la Asociación a replicar esa discriminación interna.

En relación con ello, en su **Artículo 10º** la ordenanza establece que la Asociación Civil Barrio Bahía Cauquén abonará el total de lo que el municipio facture en concepto de contribución por mejoras, sin distinguir a qué parcela o beneficiario corresponda; reforzando el concepto de que la municipalidad considera a nuestro Barrio como una unidad, estableciendo una relación directa con la Asociación – y no con cada vecino individualmente – para la liquidación del costo de la obra de pavimentación.

Esta disposición no es azarosa, sino que responde a una solicitud expresa formulada por el Barrio Bahía Cauquén a la Secretaría de Planificación e Inversión Pública municipal en fecha 17 de diciembre de 2025, de que las facturas correspondientes a los lotes que

integran el mismo, sean unificadas en una sola factura a nombre de la Asociación, comprensiva de la totalidad de los lotes del Barrio.

Y dicha solicitud se fundó en lo resuelto por los propietarios de los lotes del Barrio en la **Asamblea Extraordinaria de fecha 22 de noviembre de 2011**, oportunidad en que se estableció que ***“...la incorporación del costo imputado a los frentistas para el asfalto externo del Barrio recaerá dentro del costo de las obras de infraestructura complementaria, siendo financiado por la totalidad de los lotes del Barrio en proporción a los metros cuadrados de cada uno...”***. En relación con ello, se aclaró al ejecutivo municipal que **la Asociación se hará cargo del prorrateo interno correspondiente entre los propietarios del Barrio.**

Lo expuesto evidencia que la deuda fue expresamente contraída por la Asociación, - que además especificó la forma de distribución del costo de la misma -, y no por cada uno de los “frentistas” en particular. Ello reafirma que la contribución por mejoras de la obra de pavimentación recae sobre la Asociación y constituye un gasto común, encuadrado bajo el Artículo Décimo Segundo inciso j) ya citado (Impuestos, Tasas o **Contribuciones** sobre bienes comunes o sobre la **Asociación Civil**); independientemente del método que utilice la municipalidad para determinar el costo por metro de frente.

Al respecto, corresponde destacar que si bien para el municipio el Estatuto que rige nuestra Asociación Civil resulta irrelevante, entre los asociados el mismo prevalece y debe cumplirse, de conformidad con lo previsto en los artículos 959, 2081 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

4. Inexistencia de Beneficio Diferenciado - Frentistas Ciegos

El concepto de frentista ciego no es meramente descriptivo, sino que constituye una situación técnica de obstrucción funcional. Se refiere a los lotes ubicados en el perímetro de un conjunto inmobiliario (art. 2073 C.C. y C.N.) que, si bien limitan físicamente con la calle pública, están separados de ella por muros perimetrales, cercos eléctricos o dispositivos de seguridad cuya apertura está prohibida por los reglamentos internos o las autorizaciones municipales de urbanización.

En relación con ello, véase que nuestro Estatuto define al Barrio como una unidad cerrada bajo la Ordenanza 2102. Asimismo, las regulaciones de construcción establecen prohibiciones taxativas respecto al acceso. Concretamente, el **Artículo 3 inciso j) del Reglamento de Construcción y Urbanización** de nuestra Asociación, dispone que **bajo ninguna circunstancia se podrá acceder a los lotes a través del cerramiento perimetral del complejo, el cual no podrá ser abierto.**

Esta restricción tiene como fin garantizar la seguridad, la continuidad visual y la integridad del Barrio. No obstante, a la vez implica que **el frentista ciego tiene una**

relación con la calle exterior idéntica a la de un vecino cuyo lote se encuentra en el interior del Barrio. Ambos deben transitar por la red vial interna hasta el acceso principal o guardia para poder incorporarse a la vía pública. Por lo tanto, el asfalto que pasa por el frente “ciego” de su lote no le reporta ninguna ventaja de transitabilidad inmediata, ya que no puede utilizarlo para entrar o salir de su propiedad.

Tratar a los socios de forma desigual según su ubicación respecto a una calle pública contradice la unidad de gestión y convivencia que justifica nuestra existencia como Asociación.

De esta manera, la utilización de lo dispuesto en la ordenanza municipal – que se limita a diferenciar entre “frentistas” y “no frentistas” por motivos meramente económicos, sin considerar si éstos integran o no un barrio cerrado y si los frentistas son ciegos o no -, para distribuir internamente los costos de la obra de asfalto en cuestión, no solamente violaría el Estatuto vigente y resultaría injusto por los motivos aquí expuestos, sino que asimismo dejaría una puerta abierta para cuestionar el contrato social y la naturaleza misma de nuestro Barrio como urbanización cerrada, además de generar enemistad entre vecinos innecesariamente.

A mayor abundamiento, desde el punto de vista legal, para que una tasa o contribución sea exigible, la doctrina y la jurisprudencia señalan que la obra debe ser “puesta a disposición” de manera efectiva y directa para el uso del contribuyente. En el caso del frentista ciego, la puesta a disposición es ilusoria. Si bien la calle existe y está pavimentada, el muro o cerco perimetral que el propio sistema asociativo y urbanístico obliga a mantener —y cuya apertura penaliza— actúa como una barrera que rompe el nexo de causalidad entre la obra y el beneficio.

En este sentido, la base imponible de la contribución por mejoras debe ser el costo de la obra distribuido proporcionalmente al beneficio recibido. En la pavimentación urbana tradicional, un lote frentista con acceso directo ve incrementado su valor de mercado debido a la eliminación del barro, el polvo, y la mejora en la accesibilidad vehicular y peatonal. Esta es la llamada plusvalía diferencial: un aumento de valor mayor al del resto de la zona que no tiene frente directo a la obra.

En el caso del frentista ciego, esta plusvalía diferencial desaparece y crea una desigualdad respecto de los frentistas directos que sí tienen acceso a la arteria pavimentada desde el frente de sus propiedades. En los barrios cerrados, el mercado inmobiliario valora los lotes en función de su ubicación interna, sus vistas, su proximidad a las áreas comunes (amenities) y su seguridad; pero no existe plusvalía respecto de una calle pública a la que no se puede tener acceso directo, pues el único acceso a la misma es el pórtico de entrada que utilizan todos los propietarios por igual.

Es decir, la pavimentación de una calle exterior que no permite el acceso al lote no genera un aumento de valor superior para el frentista ciego respecto a un lote interno del barrio. Ambos se benefician por igual del “entorno” mejorado y de la mayor facilidad para llegar a la guardia del Barrio, pero el frentista ciego no obtiene la ventaja de un acceso directo, como sí la obtienen los frentistas directos que residen fuera del barrio cerrado.

Así, si el beneficio es igual para todo el Barrio Cerrado, la base imponible para el cobro del 100% del frente se torna inexistente. El cobro individual se convierte entonces en un tributo sin causa, ya que se pretende cobrar al frentista ciego una “mejora” individual que en realidad es una mejora común para todo el Barrio, resultando en un cobro discriminatorio y confiscatorio.

En este punto corresponde poner de resalto que existe un riesgo estratégico adicional que no se debe soslayar. Validar literalmente la discriminación de la municipalidad entre lotes “frentistas” y “no frentistas” sentaría un precedente elocuente que pondría en peligro la seguridad y la propia existencia del Barrio Cerrado como tal, pues si la Asociación reconociera formalmente que ciertos lotes son “frentistas directos” de la calle Los Ñires para el cobro de la obra, abriría un canal de discusión legal sobre la legitimidad de restringirles el acceso directo desde dicha arteria.

En este sentido, el espíritu de barrio 100% cerrado de nuestra urbanización, se basa en que, como se dijo, el único cordón umbilical es el pórtico de entrada. Si se aceptara la etiqueta de “frentista” para lotes individuales, se debilitaría la defensa del cerramiento perimetral frente a futuros reclamos de apertura o servidumbres de paso, puesto que los vecinos “frentistas” que se habrían visto obligados a pagar tanto más que sus vecinos, reclamarían su derecho de “frentistas directos”, solicitando el acceso directo a sus respectivas propiedades desde la calle Los Ñires, toda vez que habrían pagado por ella en forma exclusiva, como el resto de frentistas que residen sobre la arteria a asfaltar pero no integran el Barrio Cerrado Bahía Cauquén; ello fundado en el derecho constitucional de igualdad. No es necesario señalar que una vez tomado ese camino, la naturaleza de nuestra Asociación como Barrio Cerrado comenzará a esfumarse.

Consecuentemente, en el contexto de nuestra Asociación desarrollada como Barrio Cerrado bajo la Ordenanza 2102, teniendo en cuenta que la calle Los Ñires constituye el único acceso y “cordón umbilical” para todos los residentes, corresponde remarcar que no existen “frentistas” en términos funcionales dentro de la urbanización, ya que el ingreso y la circulación están regulados por el Servicio de Portería y el Pórtico de Entrada, los cuales son de uso común y propiedad de todos los socios. Se encuentra prohibido acceder al barrio por otra vía. En consecuencia, **la mejora asfáltica beneficia por igual a la totalidad de las 151 unidades, revalorizando el patrimonio de todos en exactamente la misma medida.**

5. Situación particular de los lotes con acceso autorizado a la vía pública

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente respecto de la inexistencia de beneficio diferencial en los denominados “frentistas ciegos”, corresponde efectuar una aclaración en relación a los pocos lotes que cuentan con autorización excepcional para acceder directamente a la calle Los Ñires.

En efecto, dentro del barrio existen únicamente cinco (5) lotes que, por razones topográficas y constructivas específicas, han sido autorizados en su momento a contar con salida directa a la vía pública (lotes 45, 46, 47, 48 y 49). Dicha autorización reviste carácter excepcional y no altera en modo alguno la naturaleza jurídica de nuestra Asociación como Barrio Cerrado en los términos de la Ordenanza 2102.

En este sentido, resulta fundamental destacar que estos lotes continúan plenamente integrados al régimen asociativo, encontrándose obligados al pago de expensas comunes, incluyendo aquellas vinculadas al mantenimiento de infraestructura, servicios generales (como recolección de residuos, limpieza del barrio, corte de pasto en lugares comunes, mantenimiento de calles internas) y, en el caso, la obra de pavimentación.

Es decir, aún cuando dichos lotes cuenten con una situación fáctica particular en cuanto a su acceso, ello no configura un criterio válido para modificar el régimen de distribución de gastos previsto en el Estatuto (Artículos 15 y 16), ni genera por sí solo un beneficio diferencial que justifique un tratamiento económico distinto dentro de la comunidad.

Por el contrario, admitir que situaciones excepcionales puedan alterar la lógica de distribución de los gastos comunes implicaría desnaturalizar el sistema asociativo vigente y abrir la puerta a interpretaciones arbitrarias, en contradicción con el principio de igualdad entre los asociados y con las normas estatutarias que rigen la vida del Barrio.

En consecuencia, la existencia de estos casos particulares no invalida ni contradice lo expuesto respecto de la naturaleza común del beneficio derivado de la obra, ni justifica la adopción de criterios de distribución basados en categorías ajenas al Estatuto.

Finalmente, considero importante destacar que el fundamento central de esta moción no es la solidaridad, sino la **SEGURIDAD JURÍDICA**. Si no se paga la obra de pavimentación de la calle Los Ñires por porcentual de dominio (Artículos 15 y 16), se rompe el Estatuto; y si se rompe el Estatuto, el Barrio dejará de ser jurídicamente un Barrio Cerrado, lo que desvalorizará las propiedades de todos, “frentistas” y “no frentistas” por igual.

Por todo lo expuesto, **MOCIONO** que el gasto total de la **CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS** de la obra de pavimentación de la calle Los Ñires que grava a nuestra

Asociación Civil, sea tratado como un **GASTO COMÚN** conforme Arts. 2 inc. j) y 12 inc. j) del Estatuto (expensa ordinaria o extraordinaria según se determine), prorrateando el monto estrictamente por el porcentual de dominio de cada lote, conforme lo exigen los Artículos 15 y 16 de nuestro Estatuto, el cual prevalece sobre cualquier liquidación municipal externa, de conformidad con los Artículos 959, 2081 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Aplicar un criterio distinto no solo vulneraría el contrato social que nos rige, sino que generaría una discriminación arbitraria entre vecinos que reciben el mismo beneficio logístico y patrimonial (mejora), en violación del principio constitucional de igualdad.

Cecilia Inés Stratico

DNI 24.552.064

Lote 17