



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

REUNIÓN DE COMISIÓN DE
INFORMACIÓN Y DEBATE CIUDADANO
25 DE ABRIL DE 2025

En la ciudad de Ushuaia, a los 25 días del mes de abril del año 2025, siendo la hora 12:17 se da inicio, en las instalaciones de la Sala de Comisiones del Concejo Deliberante, a la reunión de Comisión de Información y Debate Ciudadano. Esto en el marco de lo establecido en la Ordenanza Municipal N.º 2450 y 4555 y convocada mediante Decreto PCD N.º 63/2025 y 64/2025, prevista para el día de la fecha, con la presidencia a cargo de la concejala Laura AVILA y con la Secretaría a cargo del agente Daniel PIRRUCCIO. Con el objeto de poner a consideración los dictámenes correspondientes que se detallan a continuación:-----

Por la comisión de Legislación e Interpretación:

- asunto 1390/2024: Proyecto de Ordenanza referente a la creación del Sistema de Reservas Naturales Urbanas (S.R.N.U.) de la ciudad de Ushuaia.-----
- asunto 23/2025: Proyecto de Ordenanza referente a derogar la Ordenanza Municipal N.º 1874.-----
- asunto 190/2025: Proyecto de Ordenanza referente a crear el Programa de Educación Económica y Financiera Familiar" (PRO.EE.FF.) en el ámbito de la ciudad de Ushuaia.-
- asunto 811/2024: Proyecto de Ordenanza referente a crear el "Programa Municipal de Concientización, Prevención e Información sobre estafas virtuales de carácter financiero por todos los medios digitales y electrónicos" en el ámbito de la ciudad de Ushuaia.-----
- asunto 1347/2024: Proyecto de Ordenanza referente a modificar el artículo 5º de la Ordenanza Municipal N.º 5619.-----
- asunto 191/2025: Proyecto de Ordenanza referente a establecer el marco normativo general, que brinde herramientas y principios, y otorgue seguridad jurídica al proceso progresivo y gradual de digitalización y simplificación de trámites y procesos administrativos en el ámbito de la Municipalidad de Ushuaia.-----
- asunto 1009/2024: Proyecto de Ordenanza referente a autorizar el uso de la firma digital en todas las dependencias del Municipio de Ushuaia, Concejo Deliberante, Juzgado Administrativo de Faltas Municipal y la Sindicatura Municipal, como también

los entes públicos, privados o mixtos que se vinculan funcionalmente al Municipio de Ushuaia.-----

- asunto 1174/2024: Proyecto de Ordenanza referente a los fines de la presente ordenanza, se define como curriculum vitae anónimo al documento en el que se destacan las capacidades, conocimientos y experiencias de la persona postulante a un puesto laboral ofrecido, y omite en el contenido datos funcionales a una decisión discriminatoria.-----
- asunto 138/2023: Proyecto de Ordenanza referente a crear el Registro Voluntario Municipal de Alquileres destinados a vivienda permanente en el ámbito de la ciudad.----
Por la comisión de Calidad de Vida, Deportes, Cultura y Educación:-----
- asunto 107/2025: Proyecto de Ordenanza referente a exceptuar a la señora Carla Aixa Malerba Cossy de los artículos 16 y 18 de la Ordenanza 5055.-----
- asunto 834/2024: Proyecto de Ordenanza referente a crear el Programa Municipal de Promoción de Entornos Saludables.-----

Se encuentran presentes los concejales Valter TAVARONE (Somos Fueguinos), Vladimir ESPECHE (MPF) y las concejalas Yesica GARAY (PJ) y Analía ESCALANTE (FORJA).-----

Además, se encuentra presente la secretaria legislativa Abg. Verónica MAESTRO.-----

Se hace presente la Presidenta del Cuerpo Abg. Gabriela Muñiz Sicardi.-----

La presidenta da la bienvenida a las y los participantes y brinda detalles sobre el funcionamiento de la comisión y solicita que por Secretaría se de lectura al Decreto de convocatoria.-----

Seguidamente la Presidenta consulta si hay interesados por alguno de los asuntos a tratar.-----

La Presidenta comenta que se comenzará con el asunto 23/2025.-----

La Presidenta solicita que se de lectura al proyecto de ordenanza.-----

Se encuentra presente el señor MARTINEZ Gabriel Alejandro, Presidente del Colegio de Martilleros.-----

MARTINEZ comenta que la idea de hacerse presente parte de la base de que los concejales entiendan las necesidades que tienen. Hace un recorrido histórico de la normativa que involucra a la actividad. Comenta que en el 2007 se crea la Ley Provincial 762 que entró en vigencia con la departamental del colegio. Manifiesta que tuvieron un tiempo para la conformación del colegio por demoras externas. Comenta que se dieron cuenta que al haber un marco de regularidad por lo cual nace la ley. Explica que la ley establece en su artículo 54 en su norma transitoria un plazo de seis meses, donde cada inmobiliaria debe tener un

corredor y un martillero, que en el año 1999 se resolvía con una examen de idoneidad lo que se profesionalizó en el año 2000 donde pasa de tratarse de una actividad comercial a una actividad profesional.-----

Explica que al charlarlo con el concejal ESPECHE en la ordenanza que están viendo se contempla un plazo de 120 días y se pone de manifiesto la necesidad de que todas las agencias tengan un profesional al frente. Expone que hay doctrina y jurisprudencia de cómo se trató el ejercicio de la profesión al momento de algún profesional incurrir en un error damnificando a algún vecino.-----

Siendo la hora 12:31 se presenta a la reunión el concejal OYARZÚN.-----

MARTINEZ entiende que se los compara con un farmacéutico por ejemplo, pero que eso es un error. Añade que muchas personas se están viendo afectadas y que no hay voluntad de quedarse con la cartera de nadie, sino que la voluntad es de manejarse en un ámbito de profesionalidad.-----

Agrega que hay muchas inmobiliarias que salen con locales en la calle y otras que no.- AVILA agradece la presentación y explica que no se harán preguntas.-----

Se presentan los señores Daniel GONZALEZ y Federico BREDEN ambos de la Cámara de Comercio.-----

GONZALEZ manifiesta que la actividad es comercial porque hay bienes y servicios involucrados y necesitan del control. Agrega que el colegio debe involucrar a todos los interesados. Comenta que el problema es de control porque no tienen profesionales que lo realicen. Asimismo comenta que hablando con la municipalidad eso se puede arreglar.-----

Siendo las 12:33 se hace presente el concejal PELLOLI.-----

Comenta que vienen en representación de las inmobiliarias que pertenecen a la Cámara y piden que se pueda llegar a un acuerdo a nivel general entre todas las inmobiliarias y los matriculados para no llegar a estas instancias de discusión, sin tener que derogar ordenanzas ni complicar mucho más las cosas y haciendo las cosas más sencillas procurando asimismo las buenas relaciones. Argumenta que esta situación viene dada por conflictos previos entre la Cámara y los matriculados.-----

BREDEN comenta que acostumbran mucho a formar consensos y espera que eso sea posible en este caso para que la actividad siga adelante, donde se necesitan más profesionales, pero también más controles.-----

Toma la palabra el señor Gabriel MATHIEU quien comenta que no está bien que se escuche sin contexto tratando de destruir trabajos que existen hace un buen tiempo, donde estas personas salieron a amedrentar al mercado, quienes están haciendo un daño a la

sociedad, viniendo a presentar una baja de una ordenanza para afectar el mercado con malicia. Solicita investigar con asesores letrados.-----

Explica que el Colegio llamó a todas las partes que intervienen.-----

Siendo la hora 12:41 se hace presente el concejal DE LA VEGA.-----

Toma la palabra la señora Belén MARTINEZ, titular de Aylen propiedades interesada en poner palabra sobre la derogación de la ordenanza hoy tratada. Explica que no es como dicen que la ley mata ordenanza, sino que la ordenanza vino a establecer un marco normativo. Ambas normativas tanto la ley como la ordenanza pueden coexistir. Explica que la Municipalidad es autónoma para determinar sus propias ordenanzas.-----

Agrega que derogar la norma vigente podría generar situaciones complejas.-----

Siendo las 12:44 se hace presente la secretaria administrativa Noelia BUTT.-----

MARTINEZ comenta que el marco normativo de la ley inmobiliaria está amparado por un decreto/ley que viene de la dictadura, donde las cosas han evolucionado mucho en los últimos años. Comenta que el Gobierno Nacional ha anunciado la desregulación del mercado inmobiliario que elimina la presentación de la matrícula de martillero para poder operar entre otras cosas. Esto sumado a la situación local si se avanzara con la derogación crearía un vacío legal.-----

Agrega que no hay una representatividad por parte del colegio de martilleros y que hay una falta en la búsqueda de consensos, porque el proyecto nunca se discutió. Considera que si lo que se busca es mejorar el mercado el debate de este proyecto debería haber sido previo y no en esta instancia.-----

MARTINEZ considera que el camino no está en la derogación de la Ordenanza.-----

La vecina Belen Martinez hace entrega al personal del Concejo de un escrito que estará adjunto al acta de esta reunión.-----

Se presenta el señor Jorge GUICHON y la señora Ana GAMARRA, martillera, titulares de la franquicia Remax.-----

GUICHON comenta que hace dos años abrieron el local, donde hoy ya son 24 personas tratando de aportar al mercado dentro del marco de la ley, que cuando se enteraron del proyecto de derogación saltaron las alarmas ya que los encargados de habilitarlos sería el Colegio de Martilleros, donde GAMARRA y otras martilleras han pasado malos ratos con esa institución. Considera que no se debe derogar la ordenanza y que si hay que charlar algo acerca de la profesión sería bueno ya que nadie se ha sentado con ellos a charlar al respecto previamente.-----

Se presenta el señor Sergio ARROQUY Martillero y Corredor Público, quien agradece el espacio y manifiesta que el tema es sencillo y una cuestión de normativa. Explica que las

ordenanzas están por debajo de las leyes provinciales y la ley es superior siendo inconstitucional la ordenanza, por lo cual considera que acá lo que hay que hacer es ajustarse a las normativas. La ley que rige no es una ley de la dictadura, como dijeron, sino la ley 25028, explica. Agrega que la ley que rige la actividad en la provincia es la 762 y la ley vino a regularizar la actividad.-----

AVILA explica que este Asunto pasa a la sesión donde un concejal puede pedir el giro del asunto a alguna comisión o ver si se acepta o se rechaza.-----

Por secretaría se da lectura al Asunto 1390/2024.-----

Por el asunto 1390/2024 se encuentra presente el vecino Cristián PETRACCHI.-----

Toma la palabra el señor PETRACCHI director de Desarrollo Institucional de la Municipalidad quien comenta que en el Artículo 4º, falta el inciso 5, del proyecto original. Solicita que se revea la falta del mismo.-----

Se deja constancia que por un error involuntario del área se solicita que se incorpore al proyecto de ordenanza presentado como asunto 1390/2024 el inciso 5), al artículo 4º el que queda redactado de la siguiente manera: "5) La sanción de las reglamentaciones que le corresponde dictar como Autoridad de Aplicación".-----

Por el asunto 811/2024 se encuentra presente el vecino MARIANO LEGUIZAMON .----

LEGUIZAMON manifiesta que les parece bien el espacio de concientización y les parece importante que se tome esto y que se incluya también lo que tiene que ver con el ámbito inmobiliario.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 811/2024.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 190/2025.-----

Por el asunto 190/2025 no se encuentran vecinos presentes.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 1347/2024.-----

Por el asunto 1347/2024 no se encuentran vecinos presentes.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 191/2025.-----

Por el asunto 191/2024 no se encuentran vecinos presentes.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 1009/2024.-----

Siendo las 13:34 se retira la concejala Laura AVILA.-----

Toma la presidencia de la reunión la Concejala ESCALANTE.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 1009/2024.-----

Por el asunto 1009/2024 se encuentra presente la señora Noelia BUTT.-----

Toma la palabra Noelia BUTT expresa que este asunto puede estar vinculado con el Asunto 191/2025.-----

Agrega que al pasar a sesión no tiene tanto trabajo de los actores involucrados y ella como empleada del Concejo Deliberante, desea plantear su inquietud.-----

Explica que está involucrada como personal en la implementación de lo que se vaya a aprobar ha decidido dejar de manifiesto que se encuentran con una ordenanza con algo similar a lo que propone el asunto 1009, por lo cual se tomaron medidas tendientes a la modernización. Consulta qué es lo que pretenden los concejales aprobando la norma que se trata hoy?-----

BUTT Comenta que actualmente hay una capacitación que se suscita a raíz de los hechos acontecidos durante la pandemia, con lo cual surge el Decreto PCD 41/2020, a partir de lo cual se fueron implementando procesos, donde hoy se está implementando el expediente electrónico, con lo cual hoy es la segunda capacitación y habrá una tercera.-----

BUTT comenta que se está trabajando la compra de los token para la implementación de la firma digital. A raíz de lo expuesto solicita precisión de qué es lo que quiere ver en la práctica con estas modificaciones, más entendiendo el proceso de modernización ya en vigor y para saber qué se hace con lo que ya se ha implementado. Entiende que el asunto 191/2024 está más relacionado a la parte de seguridad, aunque reconoce que también hay otros aspectos como cuándo aplicar la firma electrónica, por lo cual considera que hay modificaciones que ya están en marcha.-----

En relación a la cuestión legislativa, comenta que el proceso de despapelización comenzó en 2009/2010, donde el sistema legislativo que se ve hoy, aunque perfectible, lo elaboró el propio personal del Concejo Deliberante y no se contrató a una empresa externa. Asimismo, informa que en cuanto al circuito legislativo hubo un gran avance, donde sí hay que implementar la firma electrónica y habrá que complementarlo con lo planteado sobre seguridad jurídica. Agrega que lo que no se quiere es que al momento de cumplir con la normativa se choque con lo ya se ha hecho o llegar a encontrarse con la incertidumbre de no saber qué hacer más teniendo en cuenta que la implementación de todas las medidas planteadas estarán a cargo del propio personal del Concejo y donde la idea es optimizar los recursos y el trabajo del personal hablando un mismo idioma.-----

Siendo la hora 13:47 retoma la presidencia de la comisión la concejala AVILA.-----

BUTT entiende que esto es facultad de los concejales, pero ante la posibilidad de presentarse como vecinos se solicita que este asunto se pueda seguir analizando en comisión.-----

La presidenta agradece la participación.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 1174/2024.-----

Por el asunto 1174/2024 no se encuentran vecinos presentes.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 107/2025.-----

Por el asunto 107/2025 no se encuentran vecinos presentes.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 834/2024.-----

Siendo la hora 13:54 se retira el concejal OYARZÚN.-----

Por el asunto 834/2024 no se encuentran vecinos presentes.-----

Por secretaría se da lectura al asunto 138/2024.-----

Por el asunto 138/2023 se encuentran presentes los vecinos Jorge MORON, Maria Elena CAIRE.-----

Toma la palabra el vecino Jorge MORON, propietario de la inmobiliaria Aoniken. Considera que el proyecto es inviable. Destaca un antecedente del concejal Bocchicchio sobre un registro obligatorio, el cual creaba determinadas condiciones, donde se observaba mucho el intervencionismo.-----

Comenta que el cincuenta por ciento (50%) de los alquileres estan en negro.-----

Explica que si bien esto está creado para ayudar en realidad no soluciona nada, considerándolo híbrido y confuso, donde la Municipalidad crea registros para un trabajo posterior, pero así como está no significa un beneficio. Explica que el contrato hoy es de común acuerdo entre las partes lo que significó un beneficio para todos y ante la situación se volvió a la charla entre partes que se hacía hace tiempo, donde el mercado se fue autorregulando en tanto hay un diálogo. Considera que se crea mucha más oferta y el cliente tiene para elegir y pelear los precios entre las ofertas de las diferentes inmobiliarias. Comenta que la situación hoy obliga a negociar con el inquilino a más de considerar cierto que la situación está difícil en cuanto a lo económico, donde todo se autorregula al quedar lugares sin alquilar porque la gente no llega a pagar.-----

Siendo las 14:10 se retira la concejala ESCALANTE.-----

MORON considera que la única salida para resolver esta situación es la construcción de viviendas. Considera que crear "algo" para que después el Ejecutivo vea que hace no sirve. Asimismo, considera que la gente no se va a registrar con vistas a quedar anotado y por el temor de verse perjudicados posteriormente. Agrega que se va a especular con los beneficios que se le den por parte del municipio.-----

Finalmente, manifiesta que se enteraron muy sobre la hora de este proyecto y que podría haberse preparado mejor contado con más tiempo.-----

Toma la palabra la señora CAIRE Maria, de la agrupación Que Nos Escuchen, un grupo importante de inquilinos, quien agradece que se ponga en tema los alquileres. Considera que los alquileres tienen aumentos impagables, situación que cree debería tener una consideración, en tanto aclara que no toda la gente trabaja con el turismo y hay gente

que realmente no sabe qué hacer. Explica que hoy no hay una ley que ampare al inquilino. Por otro lado, están todos los requisitos que se piden antes de acceder a un alquiler hoy los solicitantes no los cumplen, teniendo incluso que recurrir a créditos para acceder a un alquiler.-----

Respecto al libre comercio aparece esto de alquilar por tres meses donde no se tiene en cuenta la pertenencia de la persona, considerando que no importa así el inquilino.-----

Pone de relieve que hoy a una mujer sola con hijos no le dan a alquilar nada ya que se entiende que una mujer sola no podrá pagar el costo mensual del alquiler. Donde se piden garantes que ganen el triple del alquiler y son todas trabas anulando de esa manera al inquilino, por lo cual pregunta para quien se trabaja si para los empresarios o para el inquilino. Considera que hay cosas que se tienen que plantear y no se trata solo de hacerle la contra al oficialismo, donde hay que rever las condiciones de los alquileres que se ofrecen, como por ejemplo un lugar de dos habitaciones, pero que no aceptan niños. Manifiesta que hoy en día a la hora de alquilar un lugar te preguntan todo.-----

Toma la palabra MORON y agrega que no está de acuerdo con lo planteado por la vecina, respecto de los monto ni las restricciones que se expuso, continúa diciendo que los daños siempre lo asumen los propietarios.-----

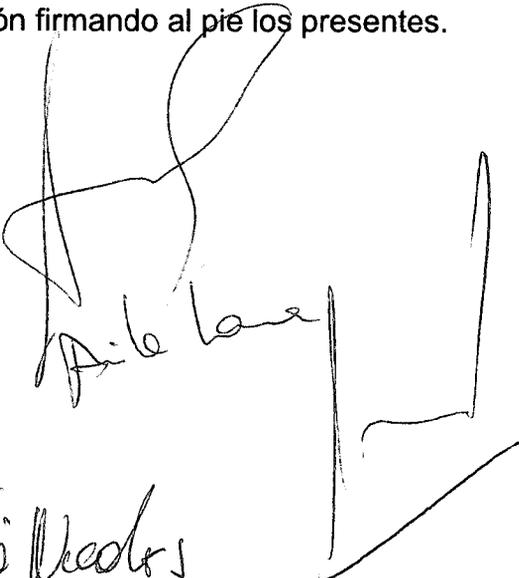
Toma la palabra el señor Mariano LEGUIZAMON Presidente del Tribunal de Disciplina del Colegio de Martilleros quien considera que el registro es viable. Agrega que podrían articularse actividades y defensas entre los contratos de alquileres, es decir, entre locadores y locatarios. Ya que los locadores muchas veces quedan desprotegidos.-----

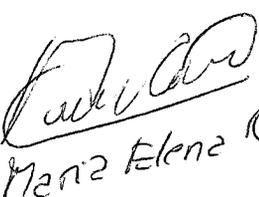
La presidenta informa que se pueden realizar ponencias por escrito hasta el día 28 de abril del corriente hasta a las 12:00 horas, las cuales serán adjuntadas a la presente acta.-----

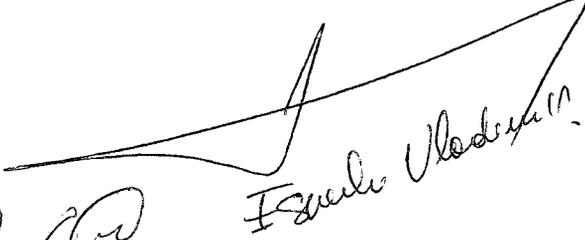
Siendo las 14:48 se da por finalizada la presente reunión firmando al pie los presentes.


Mariano Leguizamón


Isabel Torres


Pablo Neider


Elena Carré


Isabella Vladimirov

Ushuaia, 20 de Abril de 2025

A los señores Concejales
Concejo Deliberante de Ushuaia
Presente

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ustedes en carácter de representantes de diversas inmobiliarias con amplia trayectoria en el mercado local, a fin de manifestar nuestra más firme oposición al proyecto de derogación de la Ordenanza Municipal N° 1874, impulsado por el Colegio Profesional de Martilleros, Tasadores y/o Corredores de la Provincia de Tierra del Fuego.

En primer término, entendemos que la ordenanza vigente establece un marco equilibrado y razonable, al requerir la participación de un profesional matriculado como condición para la habilitación de empresas que se dediquen a negocios inmobiliarios. Esta disposición, lejos de restringir derechos, fortalece la legalidad, la seguridad jurídica y la calidad del servicio al consumidor, sin afectar la pluralidad ni el derecho al ejercicio profesional.

Por el contrario, la petición impulsada por el Colegio mencionado persigue, bajo argumentos que consideramos falaces, la instauración de un monopolio sectorial, al buscar restringir la participación en el mercado inmobiliario y elevar arbitrariamente las barreras de ingreso. Esta concentración afectaría negativamente la competencia, encarecería los servicios para la comunidad y provocaría el cierre de numerosas empresas debidamente habilitadas, con consecuencias sociales y económicas graves.

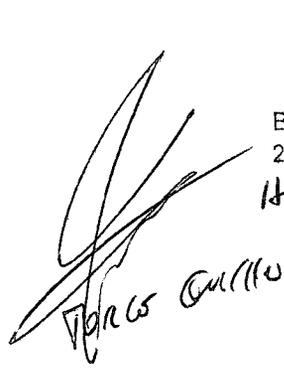
Asimismo, resulta inadmisibles que se invoque una supuesta incompatibilidad entre la Ordenanza N° 1874 y la Ley Provincial N° 762, cuando de la lectura de ambas normas se desprende con claridad su plena compatibilidad. La ley exige la participación de un profesional matriculado, lo que la ordenanza local también contempla, sin vulnerar en modo alguno su espíritu ni su letra.

Cabe agregar que el accionar del mencionado Colegio ha estado precedido de prácticas judicialmente cuestionadas, tal como se desprende del expediente N° 4267/21 del Superior Tribunal de Justicia, en el que se le denegó su capacidad de actuación por carecer de autoridades conformadas legalmente.

De prosperar esta iniciativa, se vulnerarían principios constitucionales fundamentales como el derecho al trabajo, a la libre iniciativa privada y a la legalidad. Además, se afectaría la seguridad jurídica de múltiples contratos actualmente vigentes y se pondrían en riesgo derechos adquiridos legítimamente por las empresas del rubro

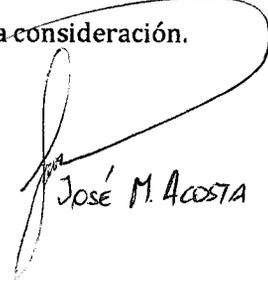
Por todo lo expuesto, solicitamos a este Honorable Concejo rechazar la iniciativa de derogación de la Ordenanza 1874, preservando así un marco normativo justo, plural, competitivo y en beneficio de toda la comunidad de Ushuaia.

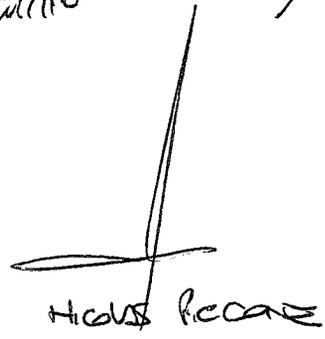
Sin otro particular, saludamos a Ustedes con nuestra más distinguida consideración.


Carlos Guillu

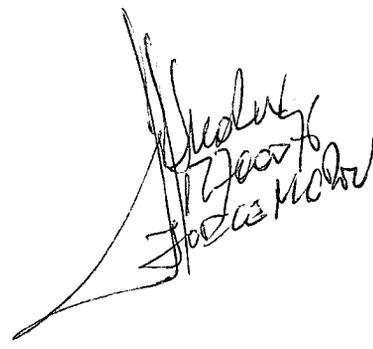
Belén Martínez
27-27056429-7
Innovar
Proiedades

Ana María Gamero
Martillero, Corredor P
Corredor Inmobiliario
CPMTC: TDF N° 61/2023


José M. Acosta


Hans Ponce


Ribavos Camila


Roberto Mosquera


Adrián Imorra

INNOVAR
PROPIEDADES
Mauricio Girardi


Nora Beatriz Ponce
27-14328179-0
BAYEN PROPIEDADES


ROBERTO MOSQUERA
Martillero
Mat. 0020

INFORME JURÍDICO – REFUTACIÓN A LOS FUNDAMENTOS DE LA DEROGACIÓN DE LA ORDENANZA 1874

FUNDAMENTOS INVOCADOS PARA LA DEROGACIÓN Y SU REFUTACIÓN

1. Obsolescencia de la Ordenanza

Se sostiene que la Ordenanza 1874 fue útil en 1997 pero resulta tácitamente derogada por la Ley Provincial 762, ya que esta exige matriculación y prohíbe ejercer la profesión en sociedad con no matriculados.

Refutación:

- **El artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN)** establece que las leyes **no tienen efecto retroactivo**, salvo disposición expresa. No puede invocarse una "derogación tácita" sin una norma que lo indique formalmente.
- **El artículo 102 de la Ley Provincial 762** contradice esta afirmación, al **reconocer expresamente las habilitaciones municipales preexistentes**, y permitir su continuidad bajo ciertas condiciones:

"Estarán exceptuados por única vez, los profesionales que posean y acrediten, a la sanción de la presente ley, oficina abierta al público con nombre de fantasía... Asimismo las inmobiliarias o agencias de bienes raíces que se encuentren debidamente habilitadas conforme a las disposiciones municipales vigentes, y que posean profesional matriculado..."

Este artículo respalda la validez de habilitaciones municipales previas y desmiente que la Ley 762 haya derogado de facto la Ordenanza 1874.

2. Preeminencia de la Ley Provincial 762

Se afirma que la ley provincial tiene jerarquía superior y desplaza a la ordenanza municipal por principio de jerarquía normativa.

Refutación:

- La **autonomía municipal está consagrada en el art. 123 de la Constitución Nacional**, que habilita a los municipios a dictar normas propias en materias locales como la habilitación comercial.
 - La **actividad comercial y el ejercicio profesional** son esferas diferentes, que pueden ser reguladas por normas diferentes **sin que una derogue a la otra**.
-

3. Unificación normativa

Se señala la necesidad de evitar superposición de normas que regulan la misma materia.