

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 22/03/17	Hs. 15:00
Numero: 261	Fojas: 3
Expte. N° 212/2008	Ushuaia, 20 de marzo de 2017
Recibido:	Nancy Patricia Pérez Responsable Coordinación y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	

Señor Presidente del Concejo Deliberante
Municipalidad de Ushuaia

Tengo el agrado de dirigirme a usted y por su intermedio al resto del cuerpo legislativo municipal en relación a la audiencia de la Comisión y Debate Ciudadano realizada este último viernes 17/03/2017 presidida en la oportunidad por el concejal Silvio Bocchicchio en la que estuve presente y participé haciendo uso de la palabra.

Debo señalar que en el acta de la misma, no se ha respetado el protocolo en cuanto a dejar constancia de la presencia de un convencional constituyente municipal en dicha audiencia, lo que además no resulta compatible con el respeto y la consideración que debe observarse respecto de quienes formamos el Poder Constituyente del actual municipio autónomo y sancionamos la norma fundamental a la que deben ajustarse los poderes constituidos en el ejercicio diario de la vida política e institucional de esta ciudad. Es así que mi intervención figura sin siquiera identificación de nombre y apellido, ni tampoco se volcaron todos los argumentos que expresara por lo que los presento aquí para conocimiento y análisis de los Concejales.

Asimismo propongo que en estos debates en los que el mediano número de asistentes lo permite, las actas consignen nombre y apellido de quienes hicieron uso de la palabra exponiendo sus ideas y argumentos, incluidos quienes hemos tenido la responsabilidad de ser redactores de nuestra Carta Orgánica, la que ha sido un ejemplo en el país y reconocida en distintos ámbitos jurídicos.

Pasaré a continuación a analizar los siguientes asuntos en trámite:

ASUNTO N° 1602/13

Proyecto de Ordenanza referente a instituir el Régimen de Registro, Habilitación y Categorización de inmuebles destinados al alquiler como vivienda unipersonal o unifamiliar.

El Asunto de referencia no es de competencia municipal, tanto por lo establecido por la Carta Orgánica como nuestra Constitución Provincial y normas nacionales. El poder de policía asignado por la Carta Orgánica al Municipio no le da atribuciones para establecer tales regulaciones ya que se trata de alquiler de vivienda privado que no requiere habilitación municipal alguna para ello.

El poder de policía municipal se limita en el caso de viviendas, a la aprobación y fiscalización constructiva (planos, inspecciones, contralor de la construcción) y así se asegura que cumplan las normas de seguridad a terceros y propias, habitabilidad y servicios establecidos en la normativa municipal.

La Municipalidad carece de facultades para intervenir en contratos de locación de vivienda, en tanto y en cuanto su destino no requiere habilitación municipal alguna, pues no constituye actividad comercial.

Es decir que no puede establecer multas o impuestos a propietarios que posean viviendas desocupadas, ni generar un registro y categorizar dichas viviendas, ni fijar precios, ni establecer tasas de inspección, todo lo cual terminaría perjudicando tanto a inquilinos como a

propietarios. Tampoco se puede generar una super estructura destinando para ello un porcentaje de los impuestos inmobiliarios que percibe el Municipio, lo que terminaría encareciéndolos.

Dicho esto y a modo de aportar ideas que solucionarían los problemas que se presentan a una familia al momento de alquilar una vivienda, quiero expresar que el problema de la vivienda debe ser encarado desde el Estado, principalmente el Provincial y para ello cuenta con herramientas que al momento nunca ofreció a la comunidad ya que desde el Banco de la Provincia podría ofrecer seguros de caución para las garantías que muchos no tienen y además un crédito a tasa baja para el costo inicial al momento de firmar un contrato de alquiler de vivienda, todo lo cual es fácil de implementar desde el gobierno provincial ya que no hablamos de grandes cifras y estas medidas facilitarían el problema de las familias que deben alquilar o desean cambiar a otra vivienda por no estar conformes con la que alquilaban, además de dar un marco de seguridad a los propietarios e inquilinos al contar con dicho seguro como garantía.

Como se observa hay otras soluciones más prácticas, si lo que se quiere es facilitar las cuestiones de las locaciones.

Ya en el ámbito municipal, debo señalar que se halla incumplida a la fecha una herramienta estratégica que sancionáramos en la Carta Orgánica, como lo es el **Banco Municipal de Tierras**, el que **complementado con una política de acceso al crédito por parte del Banco de la Provincia**, constituye una solución concreta y real al problema de acceso a la vivienda en nuestra ciudad.

Dispone el artículo 51 de la Carta, de nuestra autoría original: “ARTÍCULO 51.- El Municipio reconoce el derecho de los vecinos a una vivienda y hábitat digno. A tales fines implementa el Plan de Regularización Catastral y Dominial del ejido municipal basado en los siguientes principios y criterios: 1. Principio de subsidiariedad: Toda tierra fiscal desafectada como espacio público es destinada inmediatamente para su venta a los vecinos interesados, en el modo y condiciones establecidas por ordenanza. **A tales fines se crea el Banco Municipal de Tierras que se compone de inventario y catastro de la totalidad de las tierras municipales desafectadas como espacios públicos y disponibles para la venta y las que se recuperen. El Concejo fija el valor y la forma de venta de las parcela del Banco, debiendo constar en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos anual los ingresos estimados por venta, discriminados según categoría y valor.**”

Finalmente, el proyecto se contrapone frontalmente con el espíritu y diversas disposiciones de la Carta, que disponen que **la administración municipal debe actuar de manera de evitar la proliferación de regulaciones, entorpeciendo el libre desenvolvimiento de las actividades y servicios productivos. (art. 42)**. En algunas oportunidades el poder constituido omite respetar estos principios estructurales de la Carta en cuanto a las reglas de gobierno y administración, contenidos en los artículos 41, 42 y 90 que en lo esencial, **apuntan a evitar la proliferación de regulaciones acerca de conductas, actividades o hechos que se hallen ya regulados por normas provinciales o nacionales, resulten excesivas o ajenas al poder de policía municipal.**



ASUNTO 765/14 Proyecto de Ordenanza referida a instalar un muelle privado en el Hotel Los Cauquenes

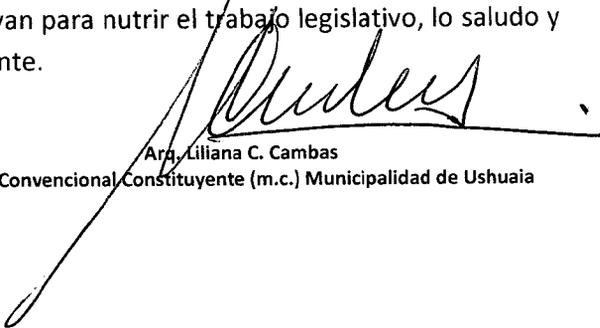
Advierto que la solicitud de desafectación de una calle pública para afectarla al acceso e instalación de un muelle denominado "privado", debe analizarse en el siguiente marco legal:

- 1) Todos los aspectos vinculados a la habilitación, administración y operación de los puertos estatales y particulares existentes o a crearse en el territorio de la República se rigen por la ley 24.093.
- 2) Todo puerto que involucre comercio internacional interprovincial (incluido el transporte turístico, de pasajeros o cargas) requiere habilitación de la Nación (art.4).
- 3) Debe garantizarse que se cuenta operativa y realmente con los servicios mínimos exigidos por la reglamentación nacional, y la efectiva presencia de las autoridades migratorias, aduaneras y policiales, en el caso concreto prefectura, aduana y migraciones (arts. 19 y 21)

Según manifiesta el peticionante, se trata de la construcción y explotación con carácter comercial de un puerto privado destinado a prestar servicios a buques o embarcaciones destinadas al transporte de pasajeros y equipaje, de carácter internacional, entre la República Argentina y la República de Chile. Consecuentemente, resulta indispensable que con carácter previo a la desafectación solicitada, así como a su habilitación municipal como actividad comercial, se garantice:

- 1) El libre acceso de los consumidores del servicio de transporte a dicho puerto por una vía pública. (arts. 101 y 52 in fine de la C.O.M.)
- 2) La presentación de un estudio que evalúe el impacto ambiental que la instalación del puerto en la zona producirá, que deberá ser evaluado en Audiencia Pública (arts. 82, 80, incs. 3, 5, 6, y 7, y 78 de la COM)
- 3) La desafectación solicitada corresponde al espacio público previsto para una calle vial costera, por lo que está comprendido por el art. 86 de la Carta Orgánica definido como Ruta Escénica, paisaje que debe ser protegido por el Municipio ("traza vial costera")
- 4) Para la desafectación de ese tramo asignado como **calle pública municipal** se requiere Doble Lectura (art. 143 C.O.M) necesaria si se va a desafectar un bien de uso público.
- 5) Que las instalaciones y edificios cumplan con las condiciones técnicas sismorresistentes mínimas necesarias (art. 56 C.O.M.), además de las generales conforme al código de edificación vigente.
- 6) Que, conjuntamente con la desafectación del uso como calle de la tierra fiscal solicitada, se establezca la servidumbre de paso necesaria, a fin de asegurar el libre tránsito de los consumidores al puerto (arts. 27 inc. 6, 32, 52 y 101 de la COM).
- 7) La certificación de las autoridades nacionales competentes, (Prefectura Nacional, Dirección Nacional de Aduanas y Dirección Nacional de Migraciones) de que se encuentran en condiciones operativas de cumplir con el control migratorio, aduanero y de seguridad.

En la esperanza de que estos conceptos sirvan para nutrir el trabajo legislativo, lo saludo y saludo al resto de los concejales muy cordialmente.


Arq. Liliana C. Cambas
Convencional Constituyente (m.c.) Municipalidad de Ushuaia