



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

2025, Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

| | |
|--|---|
| CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS | |
| Fecha: 1 OCT 2025 | Hs. 12:52 |
| Número: 957 | Fojas: 70 |
| Expe. N° | |
| Girado: | |
| Recibido: | <i>[Signature]</i> Kenny Patricia Pérez Responsable Coordinación y Despacho CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA |

Nota N° 14.01/2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-6342-2025

Ushuaia, 30 OCT. 2025

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 231 de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Walter Vugto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Dra. Gabriela MUÑIZ SICARDI

S _____ / _____ D



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

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

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

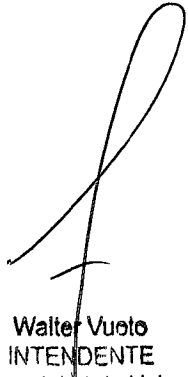
ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACION. Autorizar para la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección G, Macizo 48, Parcela 03, propiedad de del Sr. Juan José Llaser y de la Sra. María Cristina Avila, un FOS de 0.54 y un FOT de 1.17, de acuerdo al proyecto que como Anexo I corre agregado a la presente, al solo efecto de poder tramitar el Final de Obra.

ARTÍCULO 2º: CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR el final de obra enunciado en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

ARTÍCULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ . ANEXO I.

The architectural drawing set includes the following elements:

- REPLANTACION VIVIENDA**: A site plan showing the building footprint and surrounding context.
- PLANTA BAJA**: Ground floor plan, scale 1:100, showing the layout of the ground level.
- PLANTA ALTA**: Upper floor plan, scale 1:100, showing the layout of the upper level.
- PLANTA TECHO**: Roof plan, scale 1:100, showing the roof structure.
- Balance de Superficie**: A table detailing the area calculations for the project.
- Secciones (Cortes)**: Vertical sections labeled **CORTE A-A**, **CORTE B-B**, and **CORTE C-C**, all at a scale of 1:100, showing the building's profile and internal structure.
- Vistas (Elevaciones)**: Elevation drawings including **VISTA LATERAL** (side view) and **VISTA FRONTAL** (front view), both at a scale of 1:100.
- Table of Information**: A table at the top right containing project details such as the owner's name (LILASER, Juan José and ANUN, María Cristina), the project name (PROYECTO DE RECONSTRUCCION DE UN VIVIENDA), the scale (R3), and the date (2025).

Plano obrante en adjunto 25 de expediente municipal MUS- E – 6342 – 2025.



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

2025, Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

Nota N° 03 /2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-6342-2025

Ushuaia, 29 OCT 2025

SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del expediente:

E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara". estacionamientos. Prof. Allende. - Prop. Longhitano y Barraza".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 231 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Atentamente.

M. Lorena Henriques Sanchez
Secretaria
Sec. Hábitat y Ord. Terr.
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Walter Vuoto

S _____ / _____ D



ACTA N° 231

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 29/10/2025

LUGAR: SECRETARÍA DE HÁBITAT Y O.T. - MUN. USH.

ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".....1
- 2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".....2
- 3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".....2
- 4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".....3
- 5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".....3
- 6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".....4
- 7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".....4

TRATAMIENTO:

1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".

Consideraciones previas:

Los titulares del inmueble solicitan para el predio un cambio de los indicadores urbanísticos FOS y FOT establecidos para la zona R3 en el Art. VII.1.2.1.3. del CPU.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar para la parcela un FOS de 0.54 y un FOT de 1.17, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I, al solo efecto de poder tramitar el Final de Obra.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA N° 231

2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".

Consideraciones previas:

El titular del inmueble solicita excepción al retiro de frente obligatorio de 3m a Línea Municipal establecido en el Art. V.3.2. del CPU., aduciendo la necesidad de mejorar la accesibilidad a su vivienda para su hija con discapacidad.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la ocupación del retiro de frontal de 3m con una superficie aproximada de catorce metros cuadrados (14m²), de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCI-NAS".

Consideraciones previas:

El titular del inmueble (IPVyH) solicita excepción al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación establecido en el Art. III.3.3.5. del CPU para parcelas cuyo lateral linde con un pasaje peatonal.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la excepción solicitada al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:



Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



ACTA N° 231

Los presentes.

4) Expediente E-9604-2025: “Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)”.

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone la desafectación del uso público de una superficie de aproximadamente 1.053 m² de la calle Fuegia Basquet con destino a Espacio Verde, para anexarse a la Parcela 1c del Macizo 84A, Sección B, en el marco del proyecto “Plaza Bolivia”.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la modificación de la mensura del espacio verde B-84A-1c para anexar al mismo una fracción de aprox. 1.053 m² de la calle Fuegia Basquet, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

5) Expediente E-9858-2025: “Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III”.

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos a las Etapas II y III de la Urbanización Gral. San Martín, mediante la modificación del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 6296.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.

2. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.



ACTA N° 231

Convalidan:

Los presentes.

6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos al sector denominado "Barrio Nueva Esperanza", mediante la modificación del Anexo III de la Ordenanza Municipal N° 5653. Esta modificación incorporaría una nueva fracción de superficie a la propuesta ya enviada al Concejo Deliberante en septiembre del presente año (Asunto 846, Expte. E-9385-2025), la que estaría pendiente de tratamiento.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Reemplazar el Croquis que como Anexo III corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 5653, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se presenta una propuesta urbana para un sector de la sección J - Barrancas del Pipo que implicaría:

a) La desafectación del Espacio Verde J-184-1 (6389,79 m²) y de una fracción de 1600 m² aprox. del E.V. J-185-1, para afectarlos al uso residencial, asignando indicadores urbanísticos a los mismos.

b) La afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m² del macizo de propiedad municipal J-181A.



ACTA N° 231

c) Incorporar al proyecto de ordenanza la necesidad de generar una barrera física e informativa sobre la ribera del río, debiendo tomar medidas de resguardo ante las fuertes pendientes del sector.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la modificación de la mensura de los espacios verdes J-184-1 y J-185-1 desafectando la totalidad del primero y una fracción de aprox. 1600 m² del segundo, para ser afectadas al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

2. Compensar las desafectaciones previstas mediante la afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m² del macizo J-181A, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo II.

3. Plantear como medidas de seguridad hacia la integridad física de los transeúntes: la instalación de un mínimo de 5 carteles con la leyenda "PELIGRO – BARRANCO" y de barreras tipo *New Jersey* o similares, para generar un límite físico hacia la ribera del río Pipo, en los tramos en que se considere necesario.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

----- 0 -----

PARTICIPANTES:

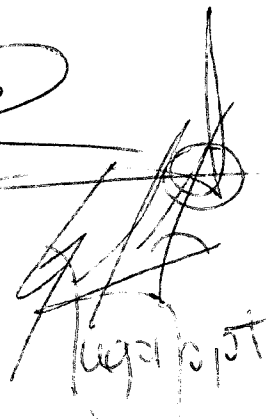
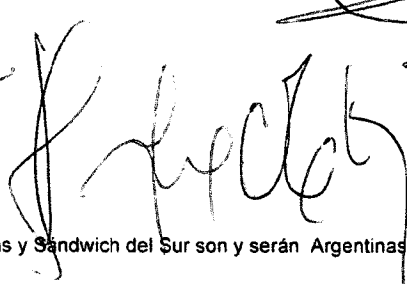
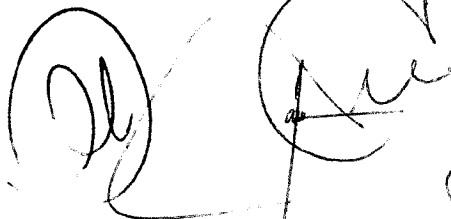
Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

Javier BENAVENTE

Firma: 





ACTA N° 231

En representación del Departamento Ejecutivo:

| APELLIDO y Nombres | Área | Firma |
|-------------------------------|---|-------|
| HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena | Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial | |
| PALACIOS, Gabriel | Dirección de Urbanismo | |
| DETANTI, Mauro | Dirección de Territorio y Desarrollo Local | |
| BENAVENTE, Guillermo | Dirección de Análisis e Información Territorial | |
| OLARIAGA, Gastón | Dirección de Gestión del Hábitat y Barrios Autog. | |
| FERREYRA, Ana María | Dirección de Consolidación de la Tierra | |
| LEZCANO, Gabriel Oscar | Dirección Gral. de Tierras Fiscales Urbanas | |
| PETRINA, Adriana Irupé | Subsecretaría de Coord y Gest. de la Obra Pública | |
| SEVECA, Maximiliano | Dirección de Obras Privadas | |
| NOIR, Julio Andrés | Dirección de Ingeniería | |
| ARGÜELLES, Alejandro | Dirección Gral. de Proyectos y Obras Públicas | |
| PETRINA, Martín | Dirección de Arquitectura | |

Arq. Guillermo RAUI BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

En representación del Departamento Legislativo:

| APELLIDO y Nombres | Bloque político | Firma |
|------------------------------|--------------------|---|
| AYALA, Norberto Gastón | La Libertad Avanza | AUSENTE |
| BARRANTES, Guillermo Ernesto | Somos Fueguinos | AUSENTE |
| CÓFRECES, Jorge Marcelo | FORJA | JORGE M. CÓFRECES Arquitecto IL. Prof. N° 54 - RPC N° 707 |

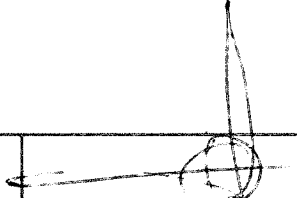
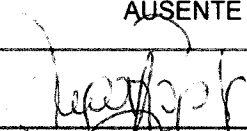
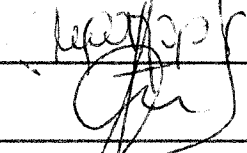


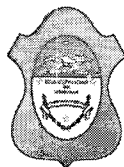
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
Municipalidad de Ushuaia

7

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

ACTA N° 231

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián | Partido Justicialista |  |
| ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio | FORJA | AUSENTE |
| ROJAS, Diego Marcelo | Partido Justicialista |  |
| PEREZ, Ariel Alejandro | Partido Justicialista |  |
| AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia | Presidencia del Concejo Deliberante | AUSENTE |



Municipalidad de Ushuaia

Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-6342-2025

AÑO
2025

FECHA 18/06/2025

INICIADOR
DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL
--

EXTRACTO
Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano
Detalle: G-48-03. Sol. Excp. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. Prof. Arq. Gamenara

Interesado:
DNI/CUIL/CUIT:
Telefono:
Mail:



Mead
SILVIA C. SIUFI
Escribana Titular
BAA015026785



PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NÚMERO OCHO.- PO-

DER DE DISPOSICIÓN DE BIENES: LLASER, Juan J. y Se-

ñora, a favor de LLASER, Cristina F.- En la ciudad de San Mi-

guel, Partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, Re-

pública Argentina, a veintiuno de febrero de dos mil diecinueve,

ante mí, Silvia Cristina SIUFI, Escribana Titular del Registro

número DIEZ de este Partido, comparecen las personas que iden-

tifico de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 306, inciso b)

del Código Civil y Comercial de la Nación: Los cónyuges que

declaran ser en primeras nupcias bajo el régimen de comunidad:

Juan José LLASER, argentino, nacido el 09 de mayo de 1949,

Documento Nacional de Identidad: 5.525.986, C.U.I.T. 20-

05525986-1 y, María Cristina ÁVILA, argentina, nacida el 19 de

julio de 1949, Documento Nacional de Identidad: 6.050.752,

C.U.I.L. 27-06050752-5, domiciliados en la calle Farías 970 de

esta Ciudad, personas capaces, de mi conocimiento, doy fe, quie-

nes declaran bajo juramento que se encuentran en el pleno ejer-

cicio de su capacidad y no se hallan sometidos a ninguna limita-

ción o sentencia de capacidad restringida. INTERVIENEN por sí

y, EXPONEN: QUE confieren **PODER DE DISPOSICIÓN DE**

BIENES a favor de su hija Cristina Fernanda LLASER, argenti-

na, nacida el 23 de enero de 1973, titular del Documento Nacio-

nal de Identidad: 23.157.980, C.U.I.T. 27-23157980-5, casada en

segundas nupcias bajo el régimen de comunidad con Daniel

Humberto Urriza, domiciliada en la calle Pintacura 2810, Barrio

BAA015026785

Las Vertientes, Ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de
Río Negro, de esta República, para que en sus nombres y repre-
sentación, intervenga y disponga de todos los bienes, tanto de
los presentes como de los que adquieran más adelante, a cuyo
efecto la autorizan para practicar los siguientes actos: ACTOS
JURÍDICOS: Celebrar todo tipo de contratos, típicos o atípicos,
onerosos o gratuitos, civiles o comerciales, en el rol de cual-
quiera de las partes intervinientes, relativos a la administración
o disposición de toda clase de bienes, actuales o futuros, situa-
dos en esta República o en el exterior, tanto propios como los
que tengan con otras personas, incluso con la apoderada, tales
como compraventa, compraventa por el sistema de tracto abre-
viado, cesión de derechos de todo tipo, incluso hereditarios o
posesorios, permuta, donación, distracto, locación o sublocación
de cosas, arrendamiento, subarrendamiento, locación de obra,
contrato de trabajo, mandato, fianza, dación en pago, renta vita-
licia, mutuo, depósito, comodato, leasing, fideicomiso, transpor-
te, transferencia de fondos de comercio, seguros, distribución,
agencia, concesión, franquicia, suministro, apertura de crédito,
tarjeta de crédito, consignación, contrato estimatorio, consultor-
ía, management, contratos informáticos, publicitarios, de asocia-
ción empresarial, tiempo compartido entre otros, con facultad pa-
ra adquirir y transferir bienes; recibir y efectuar la tradición;
adquirir, conservar y transmitir la posesión y la tenencia; obligar
por vicios redhibitorios y garantía de evicción; pactar en cada



ACTUACION NOTARIAL
SILVACCESIUFI
NOTARIA
BAA015026786



1 caso todos los elementos esenciales, naturales y accidentales del
2 contrato; precio y forma de pago, al contado o a plazos, con ga-
3 rantías reales o personales, con intereses o cláusulas penales;
4 pagar o recibir pagos; asumir el pago de impuestos, tasas, con-
5 tribuciones y servicios; declarar en su caso, bajo juramento, la
6 opción de afectar el importe de la venta a la construcción o ad-
7 quisición de una nueva unidad de vivienda de ocupación perma-
8 nente; solicitar segundo testimonio de escrituras públicas si fue-
9 ra necesario; afectar o desafectar inmuebles al régimen de vi-
10 vienda que prevén los artículos 244 y siguientes del Código Ci-
11 vil y Comercial de la Nación; anexar, unificar o dividir inmue-
12 bles; afectarlos o desafectarlos al Régimen de Propiedad Hori-
13 zontal y otorgar el Reglamento de Propiedad Horizontal, sus mo-
14 dificaciones, rectificaciones y aclaratorias; suscribir planos de
15 obra y todos los documentos concernientes a la aprobación de
16 planos de obra y de Propiedad Horizontal, incluso planillas de
17 revalúo; ratificar planos; en los Reglamentos de Propiedad Hori-
18 zontal, incluir cláusulas o celebrar contratos de sobreelevación,
19 crear unidades funcionales o complementarias, incluso a expen-
20 sas de las existentes, o darles de baja, todo ello para sí o a favor
21 de terceros; ceder y aceptar cesiones de contratos; liberar al ce-
22 dente de sus obligaciones contractuales; otorgar poderes genera-
23 les y especiales, revocarlos; otorgar poderes especiales irrevoca-
24 bles con los requisitos y alcances del artículo 380 del Código
25 Civil y Comercial de la Nación; formular protestos y protestas;

BAA015026786

rescindir, resolver, modificar, confesar, reconocer, novar, recti- 1
ficar, ratificar, confirmar, aclarar, renovar, revocar o extinguir, 2
renunciar o aceptar actos jurídicos, celebrado por los poderdan- 3
tes o la apoderada; pagar los gastos propios de la administración, 4
los extraordinarios y los que se originen por las reparaciones, 5
refacciones y actos de conservación, los impuestos, tasas, con- 6
tribuciones, servicios públicos, multas, comisiones y honorarios 7
de toda índole y, en general, todo lo adeudado y repetir sus pa- 8
gos; suscribir y pagar moratorias; asistir a asambleas de consor- 9
cios de copropietarios, con derecho a voz y voto; nombrar admi- 10
nistradores; representar al poderdante ante administradores, con- 11
sejos de administración, comisiones especiales y en toda cues- 12
tión que se suscite entre copropietarios; solicitar el registro de 13
bienes o documentos; protocolizar instrumentos públicos, priva- 14
dos o particulares; retirar o enviar la correspondencia epistolar o 15
telegráfica y los valores, giros, certificados, cargas y encomien- 16
das consignadas a su nombre y suscribir avisos, recibos y demás 17
resguardos; exportar e importar bienes de cualquier naturaleza y 18
origen, y especialmente automotores, pudiendo conducir estos 19
últimos o autorizar su conducción, registrarlos, patentarlos, ra- 20
dicarlos y cambiar su radicación.- DERECHOS REALES: Cons- 21
tituir, adquirir, aceptar, ceder, modificar, reconocer, extinguir, 22
cancelar, dividir, prorrogar, total o parcialmente, toda clase de 23
derechos reales, mobiliarios o inmobiliarios, tales como domi- 24
nio, condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo, 25



AGENCIACIÓN NOTARIAL
SILVIA C. SUFI
NOTARIA
BAAD15026787

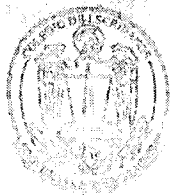


1 uso, habitación, servidumbre, hipoteca, prenda y anticresis; crear
2 letras hipotecarias y pactar el proceso de ejecución especial;
3 hacer reserva de usufructo y pactar el derecho de acrecer entre
4 usufructuarios; adquirir medianerías de muros divisorios; obte-
5 ner segundas o posteriores copias de títulos de propiedad, ya sea
6 ante los Escribanos Autorizantes y o los archivos de protocolos
7 notariales, solicitando su inscripción en los respectivos Regis-
8 tros de la Propiedad. Además quedan facultados para aceptar las
9 donaciones que le efectuaran a favor de los poderdantes. Acep-
10 tar, constituir o reconocer hipotecas, prendas, servidumbres y
11 demás derechos reales, cobrar y o pagar intereses de las hipote-
12 cas existentes y de las que se constituyan en lo sucesivo, pu-
13 diendo cancelarlas, dividir las, subrogar las, relevar las, convertir-
14 las o transferir las total o parcialmente y constituir u otorgar di-
15 visiones.- ADMINISTRACIÓN DE BIENES: Administrar libre-
16 mente todos sus bienes, actuales o futuros, con facultad para
17 efectuar reparaciones y o refacciones en ellos y tomar todas las
18 medidas que fueren necesarias para su conservación; celebrar to-
19 da clase de contratos relacionados con la administración bajo
20 cualquier forma y condición, tales como locaciones y subloca-
21 ciones, arrendamientos y subarrendamientos, aparcerías y como-
22 datos; requerir a los locatarios o sublocatarios el pago de las
23 obligaciones a su cargo; aceptar fianzas y cualquier otro tipo de
24 garantía; adquirir y conservar la tenencia; contratar seguros y
25 cobrar sus indemnizaciones; determinar en cada contrato sus

BAA015026787

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

elementos esenciales, naturales y accidentales, así como sus formalidades; rescindir, resolver, modificar, aclarar, rectificar, confirmar, ratificar, reconocer, renovar o extinguir los actos jurídicos de administración; pagar los gastos propios de la administración, los extraordinarios y los que se originen por las reparaciones, refacciones y actos de conservación, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, multas, comisiones y honorarios de toda índole y, en general, todo lo adeudado y repetir sus pagos; suscribir y pagar moratorias; hacer, aceptar o impugnar pagos, incluso por subrogación o por consignación; dar recibos; asistir a asambleas de consorcio de copropietarios, con derecho a voz y voto; nombrar administradores; representar al poderdante ante administradores, consejo de propietarios, comisiones especiales y en toda cuestión que se suscite entre copropietarios; solicitar el registro de bienes o documentos; protocolizar instrumentos públicos, privados o particulares; retirar o enviar la correspondencia epistolar o telegráfica y los valores, giros, certificados, cargas y encomiendas consignadas a su nombre y suscribir avisos, recibos y demás resguardos. GESTIONES ADMINISTRATIVAS: Gestionar ante oficinas privadas, administraciones públicas y autoridades nacionales, provinciales, municipales, departamentales o extranjeras, sus dependencias y reparticiones en general, Ministerios, Legislaturas, Municipalidades, Aduanas, Correos, Empresas públicas o privadas prestadores de servicios sanitarios, Cajas de Jubilaciones, Direcciones de Rentas o de



ACTUACION NOTARIAL

BAA015026788



1 Recaudaciones Fiscales, Administración Federal de Ingresos
2 Públicos (AFIP), Administradora de Fondos de Jubilaciones y
3 Pensiones (AFJP), Agencia de Recaudación de la Provincia de
4 Buenos Aires (ARBA), Administración Gubernamental de Ingre-
5 sos Públicos (AGIP), Aguas y Saneamientos Argentinos Sociedad
6 Anónima (AYSA), etcétera Receptorías, Registros y demás auto-
7 ridades y oficinas públicas o particulares, toda clase de asuntos
8 de su competencia. con facultad para: iniciar y proseguir hasta
9 su total terminación toda clase de expedientes, presentar escri-
10 tos, escrituras, recibos, documentos, pruebas e informaciones y
11 todo otro instrumento que se exija: abonar multas, impuestos,
12 tasas, contribuciones, intereses y recargos y repetir su pago;
13 efectuar denuncias de toda clase; interponer y desistir recursos
14 administrativos; solicitar aprobación de planos; tramitar ante los
15 organismos citados y otros creados o a crearse, verificaciones,
16 empadronamientos, renovaciones de licencias, cambio de mate-
17 rial rodante, así como formular declaraciones juradas, firmar
18 formularios de transferencia, de cédula de identificación, dupli-
19 cado de título del automotor, reempadronamiento, repatentar, so-
20 licitar inscripciones, solicitar altas y bajas o nuevas radicacio-
21 nes ante el Registro Nacional de Automotor o ante quien corres-
22 ponda, promover todas las demandas, pedidos, trámites, solictu-
23 des y, realizar cuantos más actos fueren necesarios para el des-
24 empeño de su cometido. conducentes a la mejor defensa de sus
25 intereses o que le fueran atinentes, en los que podrán libremente

BAA015026788

presentar títulos, escritos, suscribir y firmar toda la documenta- 1
ción, hacer peticiones y reclamos, retirar documentación, trans- 2
ar, cobrar y percibir y dar cartas de pago, interponer toda clase 3
de recursos, reconsideraciones, pedidos de exenciones de multas 4
o gravámenes, obtener segundas o ulteriores copias de los títulos 5
de propiedad, ante las oficinas o reparticiones competentes y sus 6
respectivas inscripciones; notificarse de las resoluciones, inter- 7
poner recursos jerárquicos y reclamos; desglosar documentos, 8
efectuar citaciones, intimaciones y constituir en mora a la parte 9
obligada. Suscribir recibos y formularios en la sede del Comando 10
Antártico de Ejército, relacionados con el cobro de haberes y su- 11
plementos, firmando los correspondientes recibos, formularios y 12
planillas que sean pertinentes.- LOCACIONES: Dar o tomar en 13
locación bienes muebles o inmuebles, con contrato escrito ajus- 14
tando los precios, plazos y demás modalidades del contrato, con 15
facultades para otorgar, aceptar, rescindir, modificar, renovar o 16
prorrogar los contratos, aceptar cesiones o transferencias de lo- 17
caciones o subarriendos; cobrar y abonar alquileres, prestar o 18
exigir fianzas, depósitos u otras garantías. CRÉDITOS Y 19
OBLIGACIONES: Adquirir, crear, modificar, cobrar y extinguir 20
créditos de toda clase, tales como sueldos, remuneraciones hono- 21
rarios, jubilaciones, pensiones, gratificaciones, alquileres, 22
arrendamientos, dividendos, títulos de rentas, cédulas, bonos, 23
cupones, pólizas de seguros, indemnizaciones y sumas de dinero, 24
en moneda de curso legal o extranjera y valores, cualquiera fuera 25



M...
ACTUACION NOTARIAL
BAA015026789



1 su origen, sea que provenga de operaciones al contado o por las
2 cuales se haya dado el plazo; otorgar los recibos correspondien-
3 tes; subrogarse en los derechos del deudor; crear o extinguir
4 obligaciones puras y simples, condicionales, a plazo o con cargo;
5 reconocer o confesar obligaciones preexistentes; delegar deudas
6 y celebrar expromisión simple o novatoria; hacer aceptar o im-
7 pugnar pagos, incluso por subrogación o por consignación; hacer
8 pagos por cesión de bienes, novación, transacción, hacer o acep-
9 tar renuncia de derechos gratuita u onerosa, remisión de deuda,
10 compensación, confusión e interponer acción o excepción por
11 prescripción liberatoria o caducidad, renunciar a prescripciones
12 adquiridas. **PRÉSTAMOS:** Tomar en préstamo dinero, bonos,
13 títulos u otros valores cotizables de cualquier entidad oficial o
14 privada, gestionar la obtención de créditos ante los Bancos Hipo-
15otecarios de la Nación Argentina, de la Provincia de Buenos Aires
16 y de toda otra entidad oficial, mixta o particular, con facultad
17 para aceptar y cumplir las exigencias que les fueran requeridas.
18 **OPERACIONES BANCARIAS:** a) Presentarse ante Bancos ofi-
19 ciales o privados y sus respectivas sucursales y Bolsas de todo el
20 país, con facultad para librar, endosar, adquirir y negociar de
21 cualquier modo, letras de cambio, pagarés, giros, cédulas, che-
22 ques y demás documentos de crédito público o privado, dar títu-
23 los en caución, abrir cuentas corrientes, recibir dinero o valores
24 y dar recibos o amortizaciones o cancelar valores de cambio u
25 otros documentos, hacer todo género de depósitos en cuentas co-

BAA015026789

rrientes o a plazo fijo de dinero o valores de cualquier especie y
extraerlos, total o parcialmente, retirar depósitos efectuados con
anterioridad por el compareciente; requerir y o gestionar infor-
mación de existencia y estado de seguridad bancarias, cajas de
ahorro, cuentas corrientes, plazos fijos, tarjetas de crédito; soli-
citar y retirar chequeras y demás documentos de valor rechazados
o impugnados, cancelar dichas cuentas corrientes o cajas de aho-
rro y tarjetas de crédito y débito y abrir nuevas cuentas corrien-
tes o cajas de ahorro en pesos o en moneda extranjera a nombre
de los poderdantes en cualquier institución bancaria. b) Hacer
uso y disponer de las Cajas de Seguridad locadas en cualquier
Institución bancaria oficial o particular, pudiendo abonar loca-
ciones, depósitos de pertenencias, firmar toda clase de documen-
tación y cancelar las locaciones en caso de considerarlo necesá-
rio. Y c) ESPECIALMENTE opere libremente, con todas las fa-
cultades precedentes, en las siguientes Cuentas de titularidad de
Juan José Llaser: Caja de ahorros en Pesos número 4-582-
0945314579-9 Sucursal 582 del Banco Macro; Cuenta Corriente
en Pesos número 0747767-100/7, Caja de Ahorro en Pesos
0747767-301/1 y Caja de Ahorro en Dólares Estadounidenses
número 0747767-201/3, del Banco Itaú; Caja de Ahorro en Pesos
número 6546-500301/6, Caja de Ahorro en Pesos número 5055-
535242/8, Caja de Ahorro en Pesos número 5044-541803/8, Caja
de Ahorro en Dólares Estadounidenses número 5055-504580/0 y
Cuenta Corriente en Pesos 5055-51849/9 del Banco de la Provin-



ACTUACION DE LA ABOGADA

SILVIA C. SIUFFI
ABOGADA

BAA015026790



1 cia de Buenos Aires; y en las subsiguientes Cuentas de titulari-
2 dad de María Cristina Ávila: Caja de Ahorro en Pesos número
3 33971671005, del Banco Itaú; y Caja de Ahorro en Pesos número
4 de Clave 1 53.733.279, de la Compañía Financiera Argentina
5 S.A. Efectivo Si Ahorros, con todas las facultades expresadas
6 más arriba.- **OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS:** Otorgar y
7 firmar las escrituras públicas e instrumentos privados que fueran
8 menester para ejecutar los actos enumerados precedentemente,
9 aún por el sistema de tracto abreviado, con los requisitos propios
10 de la naturaleza de cada acto o contrato y con las cláusulas y
11 condiciones necesarias que sus mandatarios pactaren con arreglo
12 a derecho y constituir domicilios especiales y legales. **PROCE-**
13 **SOS JUDICIALES:** Intervenir en defensa de sus intereses en to-
14 da clase de juicios que se substancien o deban tramitarse ante
15 los Tribunales de la Nación o de las Provincias, de cualquier
16 fuero o jurisdicción, Federales y demás autoridades judiciales,
17 legislativas, administrativas o contencioso administrativas, Mu-
18 nicipalidades, Tribunales de Faltas o Especiales y, ante cualquier
19 otra oficina pública o privada, prestantes o no, de servicios
20 públicos, ejercitando por sí o por medio de apoderados, las ac-
21 ciones pertinentes como parte actora o demandada, ejecutante,
22 querellante, denunciante o particular damnificada, o en cualquier
23 otro carácter, con facultad para presentar escritos, títulos, parti-
24 das y toda clase de documentos, solicitudes, pruebas, testigos y
25 demás justificativos, demandar, contrademandar, reconvenir,

BAA015026790

contestar querellas, recusar, declinar o prorrogar jurisdicciones; 1
poner o absolver posiciones y producir todo otro género de prue- 2
bas e informaciones; asistir a juicios verbales y al cotejo de do- 3
cumentos, firmas y letras o a exámenes periciales; interponer o 4
renunciar recursos legales o derechos adquiridos en virtud de 5
prescripciones u otras causas; en especial el de inconstituciona- 6
lidad y extraordinario, apelar y desistir de las apelaciones, for- 7
mular declaraciones juradas, desistir de la acción y del derecho; 8
decir de nulidad; comprometer las causas en árbitros o arbitrado- 9
res; tachar, transigir o rescindir transacciones; hacer arreglos 10
judiciales y extrajudiciales, conciliaciones y mediaciones; pre- 11
star o deferir juramentos; pedir embargos preventivos o definiti- 12
vos e inhibiciones y sus levantamientos, desalojos, lanzamientos 13
y desahucios; conceder esperas o quitas y acordar términos; 14
nombrar o consentir el nombramiento de administradores de bie- 15
nes, rematadores, curadores, partidores, escribanos, tasadores, 16
letrados y peritos de toda índole; hacer, impugnar o rechazar 17
consignaciones de pago y oblaciones; reconocer obligaciones, 18
créditos o deudas, aunque sean anteriores al presente mandato; 19
aceptar o rechazar renunciaciones de todo carácter; prestar o exigir 20
fianzas, cauciones, arraigos y demás garantías; diligenciar ex- 21
hortos, mandamientos, oficios, intimaciones y citaciones; adop- 22
tar o solicitar medidas conservatorias, testimonio e inscripcio- 23
nes, devolución de documentos y compulsas de libros y la quie- 24
bra o el concurso civil de sus deudores o intervenir en los mis- 25



BAAD15032171

SILVIA C. SIUFFI



1 mos juicios que se interpongan en su contra, con facultad para
2 asistir a las juntas de acreedores y comisiones de vigilancia,
3 aceptar sindicaturas, designar liquidadores, verificar y observar
4 créditos y su graduación; aceptar o rechazar dividendos, concor-
5 datos, adjudicaciones, cesiones de bienes y otros convenios, sean
6 privados o judiciales; pedir rehabilitaciones; cobrar o pagar
7 créditos pasivos, activos o de legítimo abono; iniciar o tramitar
8 juicios sucesorios de sus deudores, si correspondiese; hacer ma-
9 nifestación, denuncias de los mismos, reconocer o desconocer
10 herederos, acreedores y legatarios; designar o proponer adminis-
11 tradores de los bienes relictos; demandar o hacer colaciones; so-
12 licitar o consentir divisiones, adjudicaciones, declaratorias de
13 herederos, particiones y la venta de los bienes sucesorios que
14 fueren necesarios enajenar a los fines de la división o adjudica-
15 ción y el pago de legítimas deudas y solicitar publicaciones de
16 edictos e interrumpir toda clase de reclamos y recursos legales
17 relacionados con impuestos fiscales correspondientes a la suce-
18 sión; tramitar juicios sucesorios en los cuales la poderdante ten-
19 ga interés o sea parte; probar el vínculo familiar o el derecho a
20 los bienes de la herencia o sociedad conyugal; aceptar o rechazar
21 legados o herencias con beneficio de inventario; hacer denuncias
22 o manifestaciones de bienes y tomar posesión de ellos; reconocer
23 o desconocer herederos, coherederos, legatarios, acreedores y
24 cesionarios; solicitar declaratorias de herederos, aprobación de
25 testamentos y sus respectivas inscripciones; formular la cuenta

BAA015032171

particionaria; adquirir, vender, ceder o renunciar derechos here-
ditarios o litigiosos; oponer o interrumpir prescripciones; formu-
lar protestos o protestas; practicar, aprobar o desaprobar inven-
tarios, avalúos y pericias; cobrar, recibir, otorgar recibos y car-
tas de pago; deducir excepciones, constituir domicilios especia-
les o legales; solicitar indemnizaciones por daños y perjuicios,
intereses, costos, costas; aceptar y firmar y protocolizar las es-
crituras y documentos privados; formular e instaurar acciones
ante los jueces de instrucción y del crimen; solicitar secuestros,
allanamientos, capturas y medidas de urgencia; asimismo, solici-
tar auxilios de la fuerza pública; querellar criminalmente por in-
jurias graves; asistir a audiencias de conciliación; solicitar la
imposición de penas y multas; ofrecer toda clase de testigos;
asistir a las audiencias de los mismos, pregunte o repregunte;
aceptar o impugnar impuestos; solicitar reclamos; conferir pode-
res y revocarlos; ratificar, aclarar y confirmar actos jurídicos o
contratos; y practicar cuantos más actos, gestiones y diligencias
sean conducentes para el mejor desempeño del presente mandato,
que podrán sustituir solamente en sus facultades judiciales y, del
cual requiere expresamente de mí, la Autorizante, expida testi-
monio para la Mandataria.- Por último los Poderdantes hacen
constar expresamente: QUE en este acto otorgan recíprocamente
el PLENO ASENTIMIENTO para los actos jurídicos de disposi-
ción y sus elementos constitutivos, de los bienes de su titulari-
dad al cónyuge no titular, confiriendo a la Apoderada la facultad

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



NOTARIAL
BAA015032172



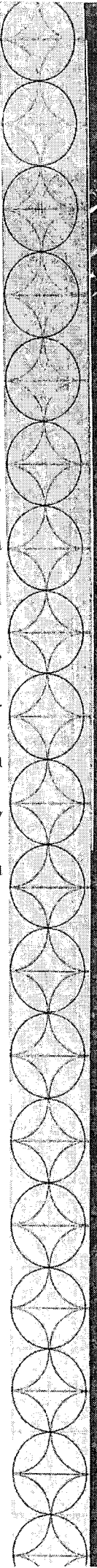
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

expresa para su otorgamiento, de conformidad con lo prescripto por los artículos 456, 457 y 470 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación.- LEO esta escritura a los comparecientes, quienes manifiestan su conformidad y firman ante mí, doy fe.- Firmado: J.J. LLASER - M.C. AVILA - Mi firma. Hay un sello. Ante mí: Silvia Cristina SIUFI. NOTARIA. CONCUERDA lo testimoniado con su escritura matriz, que pasó ante mí, Silvia Cristina SIUFI, Escribana Titular del Registro número DIEZ, del Distrito Notarial SAN MIGUEL, Provincia de BUENOS AIRES, al folio 27, del protocolo corriente, doy fe.- Para LA APODERADA, expido esta Primera Copia en ocho Folios de Actuación Notarial números BAA015026785/786/787/788/789/790 y BAA015032171/172, que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-



SILVIA C. SIUFI
NOTARIA

[Handwritten signature]



BAA015032172

Se legaliza en folio
FAA 007842801
Morón 22 FEB. 2019

Not. LAURA DÍAS VALCÁRCEL
NOTARIO
DELEGACIÓN MORÓN

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
JUZGADO ADMINISTRATIVO
MUNICIPAL DE FALTAS
USHUAIA - 25 de mayo 151
C.P. 9410 - TE. 02901-423665
www.jamf-ushuala.gov.ar

Libre Deuda

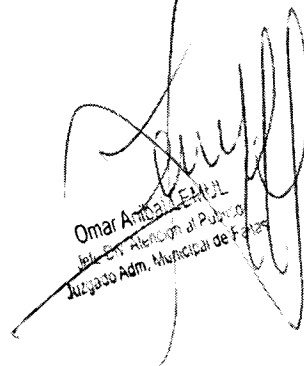
Se certifica que LLASER, JUAN JOSE - DNI 5525986, no adeuda multas en este Juzgado. En las causas en trámite que pudiera registrar, será oportunamente citado.

Se extiende el presente a solicitud del interesado para ser presentado ante quien corresponda.

Ushuaia, 22/02/2024.

"Si Usted ha celebrado un Plan de Pagos por deuda contravencional el efecto liberatorio del presente Instrumento opera si ha cancelado los vencimientos cumplidos hasta el día de la fecha"

VALIDEZ DE LA PRESENTE CONSTANCIA: 30 DIAS CORRIDOS.


Omar Antonio Estal
Jefe En Función al Público
Juzgado Adm. Municipal de Faltas

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
JUZGADO ADMINISTRATIVO
MUNICIPAL DE FALTAS
USHUAIA - 25 de mayo 151
C.P. 9410 - TE. 02901-423865
www.jamf-ushuaia.gov.ar

Libre Deuda

Se certifica que LLASER, CRISTINA FERNANDA - DNI 23157980, no adeuda multas en este Juzgado. En las causas en trámite que pudiera registrar, será oportunamente citado.

Se extiende el presente a solicitud del interesado para ser presentado ante quien corresponda.

Ushuaia, 22/02/2024.

"Si Usted ha celebrado un Plan de Pagos por deuda contravencional el efecto liberatorio del presente Instrumento opera si ha cancelado los vencimientos cumplidos hasta el día de la fecha"

VALIDEZ DE LA PRESENTE CONSTANCIA: 30 DIAS CORRIDOS.

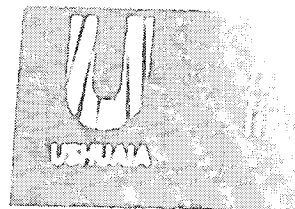
Omar Adolfo LEMUS
Jefe de Atención al Público
Juzgado Adm. Municipal de Faltas



USHUAIA
MUNICIPALIDAD



USHUAIA
Capital de
MALVINAS



Fecha : 22/02/2024 Hora : 12:37:29

"2023- 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia

**CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL
VALIDO UNICAMENTE PARA SER PRESENTADO ANTE
LA DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS**

CERTIFICADO N°: 6801
FECHA DE EMISION: 22/02/2024

Por medio de la presente, se deja constancia, que el vecino que a continuación se detalla posee una situación fiscal tal que se encuentra en condiciones de continuar con el inicio de carpeta de obra, aviso de obra, certificado de aptitud técnica, conexión cloacal y habilitación profesional.

CONTRIBUYENTE: Llaser Juan Jose
DOCUMENTO: 5525986
PADRÓN: 27228

VALIDEZ: SIETE (7) DÍAS CORRIDOS DESDE LA FECHA DE EMISION.



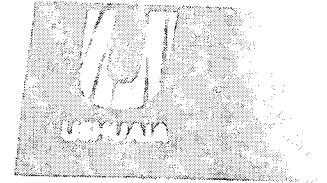
0000068012024



USHUAIA
MUNICIPALIDAD



USHUAIA
Capital de
MALVINAS



Fecha : 22/02/2024 Hora : 12:36:57

"2023- 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia

**CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL
VALIDO UNICAMENTE PARA SER PRESENTADO ANTE
LA DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS**

CERTIFICADO N°: 6800
FECHA DE EMISION: 22/02/2024

Por medio de la presente, se deja constancia, que el vecino que a continuación se detalla posee una situación fiscal tal que se encuentra en condiciones de continuar con el inicio de carpeta de obra, aviso de obra, certificado de aptitud técnica, conexión cloacal y habilitación profesional.

CONTRIBUYENTE: Llaser, Cristina Fernanda
DOCUMENTO: 23157980
PADRÓN: 17758

VALIDEZ: SIETE (7) DÍAS CORRIDOS DESDE LA FECHA DE EMISION.



00000068002024

ENCOMIENDA PROFESIONAL

El/La/Los que suscribe/n **Cristina Fernanda Liaser** en carácter de **Apoderado** del inmueble de referencia identificado catastralmente como sección: **G** macizo: **48**, parcela: **03**, constituyendo domicilio en **Bahía relegada 4162**

ENCOMIENDA/N al/a los arquitectos/as:

| Arquitectos/as | Matricula N° |
|-----------------|--------------|
| GAMENARA, Pablo | 271 |


Las siguientes tareas profesionales:

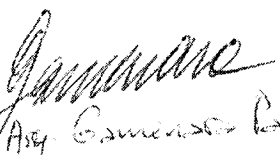
Documentación para obra o para tramitaciones 1 un.

Domicilio de la Obra **Bahía Relegada 4190**

Asimismo, el/la/los Sr./Sra./Sres **Cristina Fernanda Liaser** Declara que NO existen iguales tareas encomendadas por su firma a otro/s profesional/es para el mismo predio y que todos los datos suministrados en este formulario son correctos y conforme a la libre expresión de su voluntad.

Finalmente, manifiestan que se comprometen a suscribir nueva encomienda en caso de modificación, así como también en caso de rescindirise la misma.


.....
Firma, Aclaración y DNI/CUIT
Comitente
CRISTINA F. LIASER
DNI 2315780


.....
Firma Arquitectos/as
(aclaración o sello)
Arg. Gamena Pablo

"El profesional se responsabiliza por la autenticidad de la firma y personería del Comitente"

El Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego certifica únicamente la situación regular del/de los profesional/es firmante/s, encontrándose habilitado/s para el ejercicio profesional en los términos de la Ley Provincial N° 596.

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 06/06/2025 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego.

Certificado de Situación Regular N° 721/2025

YBARRA VEGA
Florencia Nadia

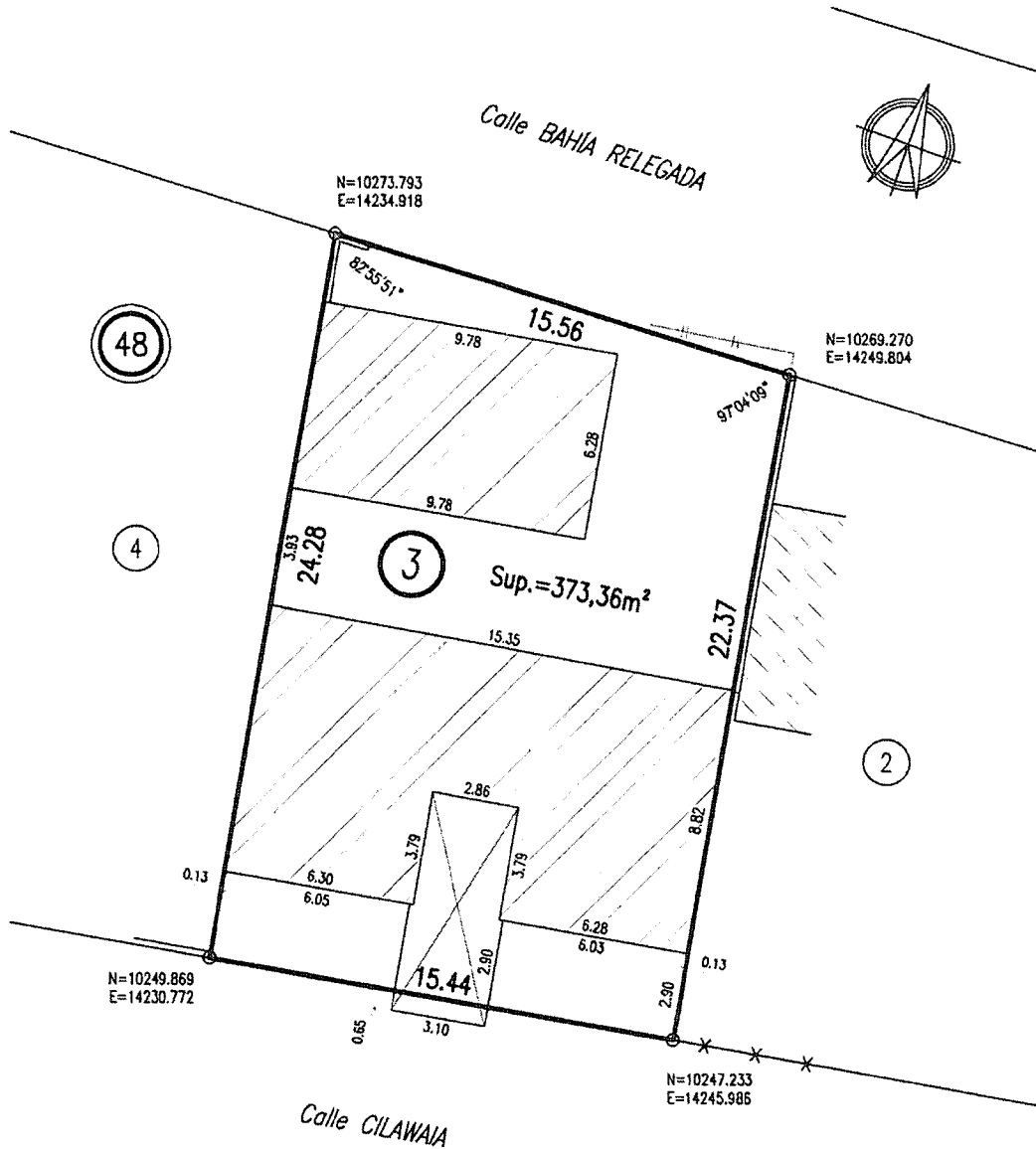
Firmado digitalmente por
YBARRA VEGA Florencia Nadia
Fecha: 2025.06.06 12:17:27 -03 00'

Firma CATDF



CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El Agrimensor que suscribe, Juan Carlos Rühle, Matrícula Nac. N°3020 – CPATDF N°7, con domicilio en Rivadavia N° 163 de la ciudad de Ushuaia, certifica que a pedido de **JUAN JOSÉ LLASER** procedió a amojonar mediante las operaciones que son de la práctica de la Agrimensura, el terreno ubicado en la calle Bahía Relegada N°4190 individualizado catastralmente por la siguiente nomenclatura: **PARCELA 3 – MACIZO 48 – SECCIÓN G – Dto. USHUAIA.** Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas se indican en la descripción gráfica que sigue:



ESCALA 1: 200

REFERENCIAS:

- EHC – Estaca de Hierro Colocada
- EHE – Estaca de Hierro Existente

Sup. Cubierta Construida

Antecedente Consultados:

Plano de Mensura TF 1-39-99
 Referido a la red planimétrica de Ushuaia.-

Lugar y Fecha: Ushuaia, 21 de Octubre de 2023

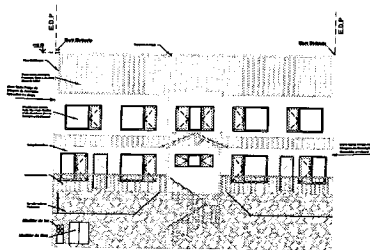
Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego,
 Antártida e Islas del Atlántico Sur.
 Ley Provincial nº 961 y modificatoria nº 978.

REG. Nº 1- 7504

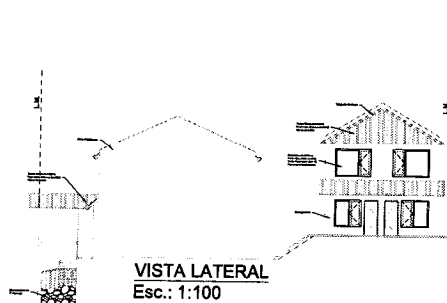
24 OCT. 2023
 FECHA:/...../20.....

FIRMA: *Fernando David Vinas*
 Agrimensor

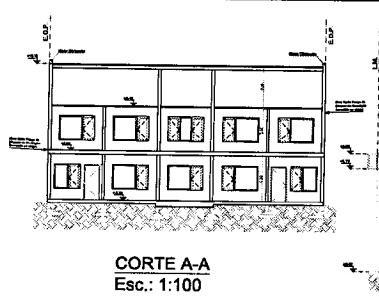
Juan Carlos Rühle
JUAN CARLOS RÜHLE
 AGRIMENSOR
 MATRICULA CPATDF 7 – CPAJN 3020
 RIVADAVIA 163 – USHUAIA – TIERRA DEL FUEGO



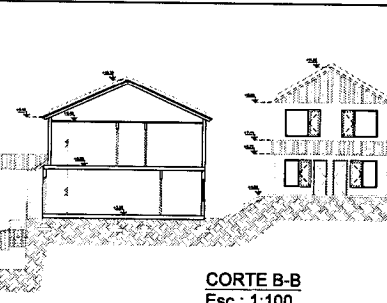
VISTA FRONTAL
Esc.: 1:100



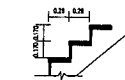
VISTA LATERAL
Esc.: 1:100



CORTE A-A
Esc.: 1:100



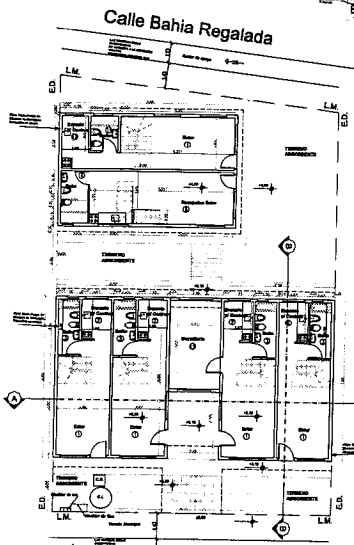
CORTE B-B
Esc.: 1:100



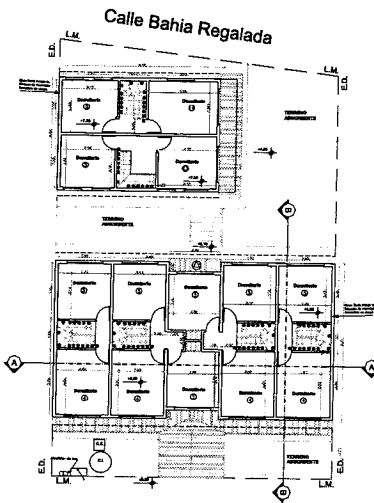
DETALLE ESCALERA INTERIOR
ESTRUCTUR METALICA Y COLUMNOS DE MADERA

| Nº | LOCALIDAD | SUP. | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA |
|----|-----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

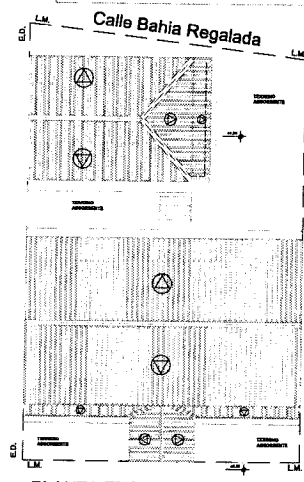
EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL UNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA DE LOS CALCULOS SIMO RESISTENTES



PLANTA BAJA
Esc.: 1:100



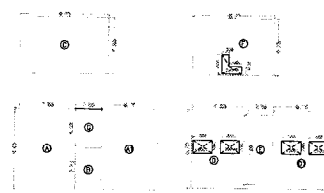
PLANTA ALTA
Esc.: 1:100



PLANTA TECHO
Esc.: 1:100

| Nº | LOCALIDAD | SUP. | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA | RENTA |
|----|-----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

BALANCE DE SUPERFICIE



PLANTA BAJA

- Sup. A 96.20m² + A1 = 115.42m²
- Sup. B 10.78m² (Circulacion)
- Sup. C 91.82m²
- Sup. D 15.02m²
- Sup. E 54.82m²
- Sup. F 22.77m²
- Sup. G 12.45m²
- Sup. D 48.23m² + D1 48.23m² = 96.46m²

TOTAL SUPERF. APROXIMADA 1390.20m²

RENTA APROXIMADA 413.51 m²

RENTA 120.88 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

RENTA 151.73 m²

NOMENCLATURA CATASTRAL
Plano de: CONFORME A OBRA
Uso Predominante: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Propietario:
LLASER, Juan Jose
AVILA, Maria Cristina

Domicilio: Bahia Valentin Nº 4221 / Bahia Regalada Nº 4190

Plano de: ARQUITECTURA escala 1/100

Zonificación: **R3** DU: 150 h/h
DN: 300 h/h
FOT: 1.17 / 0.90
FOS: 0.53 / 0.5

Director de Proyecto:
Ing. Pablo GARRERA

Director de Obra:
Ing. Pablo GARRERA

Constructor:
Ing. Pablo GARRERA

RENTA DEL TERRENO: 148.1 m²
SUPERF. APROXIMADA 1390.20m²
RENTA APROXIMADA 413.51 m²
SUPERF. CONSTR. 151.73 m²

La aprobación de los planos no implica la obligación de poner a prueba la construcción.

Ushuaia, 6 de Junio de 2025

Sr. Director de Analisis e Información Territorial
Municipalida de de Ushuaia
Arq. Guillermo Raul Benavente
S / D

Ref.: Solicitud de Revisión de Zonificación
Propietario: Juan José Llaser
Nom. Catastral: Secc. G ; Mac.: 48 ; Parc.: 03.
Domicilio: Bahía Relegada n° 4111 y
Bahía Valentín n° 4221

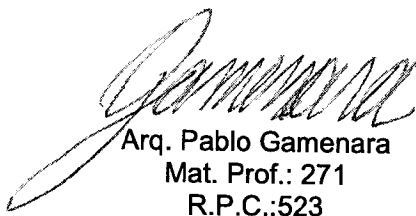
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, les pedimos que nos cambien los indicadores urbanísticos de la zonificación de la parcela en referencia, que actualmente es R3, para tener R2, con un FOS de 0.60, FOT de 0.70 y con una altura Máxima S/L.E. de 15m.

Esto mismo, lo considero razonable porque se trata de un conjunto de viviendas colectivas netamente residenciales. En un barrio de la ciudad que ya posee construcciones similares a la densidad requerida. Esta modificación no alteraría en lo más mínimo el uso del terreno y tampoco perjudicaría a los vecinos.

Por otro lado, el proyecto original fue realizado por mi colega el Arq. Guillermo Ureta y estuvo aprobado por obras privadas con la cantidad de viviendas que posee actualmente. Por un tema de salud, no pudo seguir ejerciendo la profesión y los dueños me pidieron finalizar la obra. Mi intención final es, simplemente, poder darle conforme a obra y que la propiedad tenga los papeles en regla.

Sin otro particular, estoy a su disposición y saludo a Ud. muy atte.


Arq. Pablo Gamenara
Mat. Prof.: 271
R.P.C.:523



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr. Director,

Por medio de la presente, le remito a su consideración las actuaciones correspondientes al expediente en referencia, a fin de que sean analizadas y se elabore el informe pertinente y, de corresponder, el proyecto de ordenanza.

Una vez realizado, le solicito que lo devuelva a este departamento, para que el asunto pueda ser tratado en la próxima sesión del **Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.)**.

Sin otro particular, quedo a su disposición.

Arq Romina Ballesteros

Jefa Dpto CoPU

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/07/2025 12:32



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Depto. E. y N.

Se remite la presente para su evaluación y elaboración del informe correspondiente, y en caso de considerarlo pertinente, la redacción del proyecto de Ordenanza.

Atentamente,
Arq. Gabriel Palacios
Director de Urbanismo

**Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

29/07/2025 09:56



Ref.: Sol cambio de Indicadores.
Exp: E-6342-2025.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de cambio de indicadores solicitada por el profesional Arq. Pablo Gamenara, para la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección G, macizo 48, parcela 03, propiedad del Sr. Juan José Llaser y de la Sra. María Cristina Avila.

El profesional en su memoria, ver adjunto N°3 del presente expediente, solicita: "... *que nos cambien los indicadores urbanísticos de la zonificación de la parcela en referencia, que actualmente es R3, para tener R2, con un FOS de 0.60, FOT de 0.70 y con una altura Máxima S/L.E. de 15m*".

El proyecto original fue aprobado el 13 de enero de 2006 con una superficie total a construir de 382.23m² un FOS de 0.49 y un FOT de 0.85, siendo su uso predominante el de "Vivienda Unifamiliar y hotel alojamiento sin comedor", el profesional responsable por dicho proyecto era el Arq. Angel Cruz. El proyecto que se pretende conformar, posee similares características edilicias y de ocupación, aunque su uso predominante es el de "Vivienda Multifamiliar". El profesional que conforma la obra es el Arq. Pablo Gamenara, teniendo intervención también por un periodo de tiempo, el Arq. Guillermo Ureta, quien fue desvinculado de la obra mediante carta documento de fecha 3 de enero de 2024. (Ver adjunto en hoja 4 del presente expediente).

Analizando la documentación previa, se observa que el primer profesional incurrió en un error numérico que permitió que los planos fueran aprobados por la autoridad de aplicación, al indicar que el FOS era de 0.49, cuando el mismo calculo que él hace $196.41m^2 / \text{sup terreno } (360.14m^2)$ da un FOS de 0.54, por ende los planos NO debieron ser aprobados. El mismo "error" se repite con el cálculo del FOT, que el profesional indica como 0.89 cuando el valor según cálculo debería haber sido de 0.95. Luego se cerraron superficies que previamente eran semicubiertas, aumentando en consecuencia el FOT. Los nuevos valores que requieren excepción o modificación de indicadores son FOS 0.54 y FOT 1.17.

Se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 14/2025
Ushuaia, 10 / 07/ 2025.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

30/07/2025 10:30



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr. Director.

Para su conocimiento a los fines de ser tratado en el próximo CoPU.

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DÍAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

30/07/2025 10:34



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Depto. E. y N.

Se remiten las presentes actuaciones a fin de que, en caso de que el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) resuelva dar curso a lo solicitado, se elabore el correspondiente proyecto de Ordenanza para su posterior elevación al Concejo Deliberante.

En caso de que el CoPU no lo apruebe, el proyecto de ordenanza sera desestimado.

Atentamente,
Arq. Gabriel Palacios
Director de Urbanismo

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

**Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

12/08/2025 14:46



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

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

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACION. Autorizar para la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección G, Macizo 48, Parcela 03, propiedad de del Sr. Juan José Llaser y de la Sra. María Cristina Avila, un FOS de 0.54 y un FOT de 1.17, de acuerdo al proyecto que como Anexo I corre agregado a la presente, al solo efecto de poder tramitar el Final de Obra.

ARTÍCULO 2º: CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR el final de obra enunciado en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

ARTÍCULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

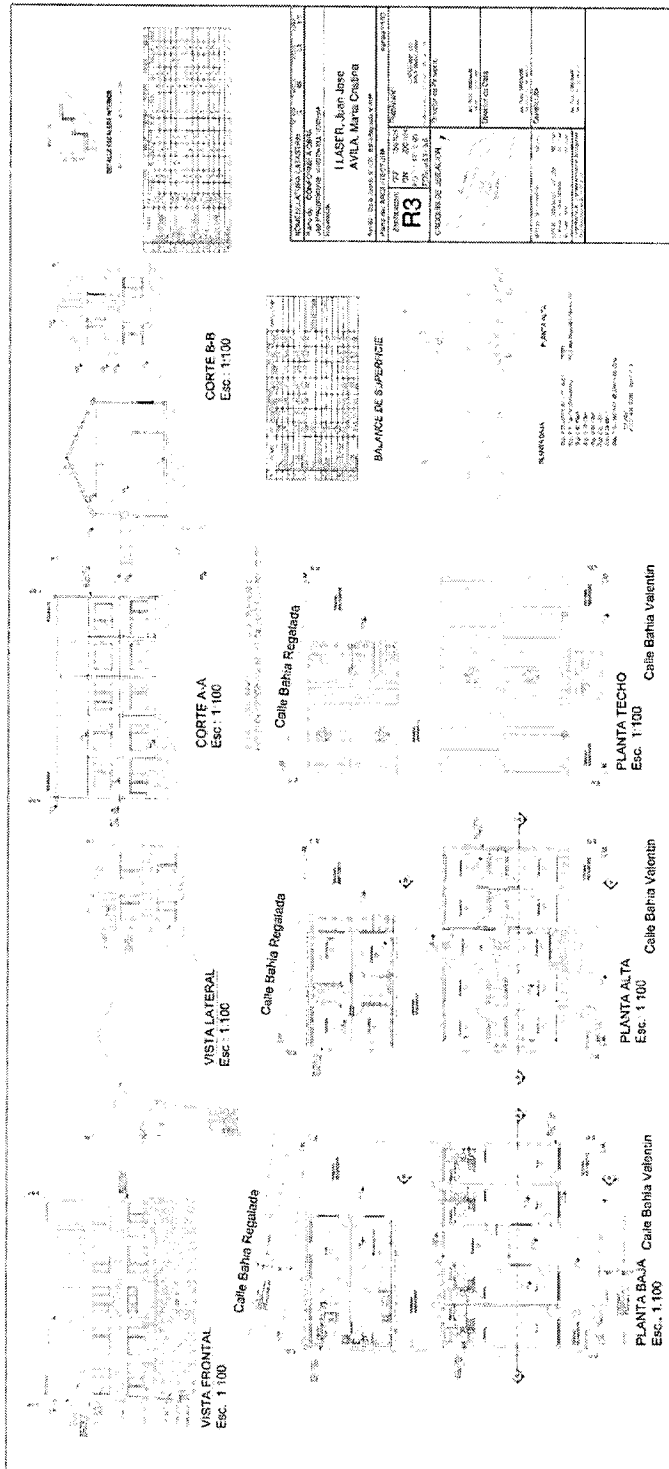
DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



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

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ ANEXO I.



Plano obrante en adjunto 25 de expediente municipal MUS- E – 6342 – 2025.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

17/09/2025 14:53



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr Director:

Se eleva el proyecto de Ordenanza Municipal solicitado, para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

17/09/2025 14:58



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Por medio de la presente, se eleva el expediente de referencia, iniciado por el Arq. Pablo Gamenara, correspondiente a la parcela Sección G, Macizo 48, Parcela 03, con domicilio en Bahía Regalada N° 4111 y Bahía Valentín N° 4221.

El proyecto original, aprobado el 13/01/2006, preveía una superficie construida de 382,23 m², con FOS 0,49 y FOT 0,85, correspondiente a un uso unifamiliar y hotel alojamiento sin comedor, a cargo del Arq. Ángel Cruz.

Actualmente, el proyecto en revisión presenta uso multifamiliar y fue continuado por el Arq. Gamenara, luego de la desvinculación del Arq. Guillermo Ureta (enero de 2024).

Del análisis técnico efectuado surge que el cálculo original de los indicadores presentaba errores numéricos, siendo el FOS real 0,54 y el FOT 0,95, por lo que los planos no debieron haber sido aprobados en su momento. Asimismo, con las modificaciones y cierres de áreas semicubiertas, los nuevos valores ascienden a FOS 0,54 y FOT 1,17, superando los indicadores de la zona R3 vigente.

En virtud de lo expuesto y de lo informado en el Informe Depto. E y N° 14/2025, se remite el presente expediente a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial para su tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Atentamente,
Arq. Gabriel Palacios
Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Firmado Electrónicamente por
Directora PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

09/10/2025 13:11



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

USHUAIA, 21/10/2025

DEPTO. ASISTENCIA TEC. ADM.

SE GIRA A LOS FINES DE DAR CONTINUIDAD AL TRAMITE.-

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y Ordenamiento Territorial
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 21/10/2025*



CIRCULAR CoPU N° 05/2025

PRODUCIDO POR:

COORDINADORA DEL
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO
(CoPU)

PARA CONOCIMIENTO DE:

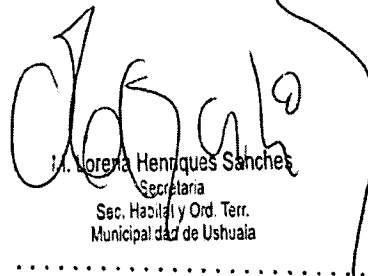
* PERSONAL AFECTADO AL CoPU
* ASESORES DE BLOQUES
* CONCEJO DELIBERANTE

SE COMUNICA QUE EL DÍA MIÉRCOLES 29 DE OCTUBRE A LAS 9:30 HORAS,
SE REALIZARÁ UNA REUNIÓN ORDINARIA DEL Co.P.U., EN FORMA PRESENCIAL, EN LA
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y O.T. - ARTURO CORONADO 486, 1° PISO.

EL ORDEN DEL DÍA SERÁ EL SIGUIENTE:

- 1) Expediente E-4981-2025: G-49-7 "Sol. Excep. VII.1.2.1.3 Retiro contrafrontal y VIII.1.7 estacionamientos. Prof. Allende. - Prop. Longhitano y Barraza".
- 2) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".
- 3) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excp. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".
- 4) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".
- 5) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".
- 6) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".
- 7) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD - B° Nueva Esperanza".
- 8) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".

USHUAIA, 27 de octubre de 2025


Lorena Henriques Sánchez
Secretaria
Sec. Hábitat y Ord. Terr.
Municipalidad de Ushuaia



CIRCULAR CoPU N° 06/2025

PRODUCIDO POR:

COORDINADORA DEL
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO
(CoPU)

PARA CONOCIMIENTO DE:

* PERSONAL AFECTADO AL CoPU
* ASESORES DE BLOQUES
* CONCEJO DELIBERANTE

CON RELACIÓN A LA CIRCULAR CoPU N.º 05/2025, SE RECTIFICA EL ORDEN DEL DÍA PARA LA REUNIÓN DEL 29 DE OCTUBRE A LAS 9:30 HORAS.

LOS TEMAS A TRATAR SERÁN LOS SIGUIENTES:

- 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".
- 2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excp. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".
- 3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".
- 4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".
- 5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".
- 6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".
- 7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".

USHUAIA, 27 de octubre de 2025



M. Lorena Henriques Sanches
Secretaria
Sec. Habitat y Ord. Terr.
Municipalidad de Ushuaia



ACTA N° 231

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 29/10/2025

LUGAR: SECRETARÍA DE HÁBITAT Y O.T. - MUN. USH.

ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".....1
- 2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".....2
- 3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".....2
- 4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".....3
- 5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".....3
- 6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD - B° Nueva Esperanza".....4
- 7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".....4

TRATAMIENTO:

1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".

Consideraciones previas:

Los titulares del inmueble solicitan para el predio un cambio de los indicadores urbanísticos FOS y FOT establecidos para la zona R3 en el Art. VII.1.2.1.3. del CPU.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar para la parcela un FOS de 0.54 y un FOT de 1.17, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I, al solo efecto de poder tramitar el Final de Obra.

2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA N° 231

2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".

Consideraciones previas:

El titular del inmueble solicita excepción al retiro de frente obligatorio de 3m a Línea Municipal establecido en el Art. V.3.2. del CPU., aduciendo la necesidad de mejorar la accesibilidad a su vivienda para su hija con discapacidad.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la ocupación del retiro de frontal de 3m con una superficie aproximada de catorce metros cuadrados (14m²), de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCI-NAS".

Consideraciones previas:

El titular del inmueble (IPVyH) solicita excepción al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación establecido en el Art. III.3.3.5. del CPU para parcelas cuyo lateral linde con un pasaje peatonal.

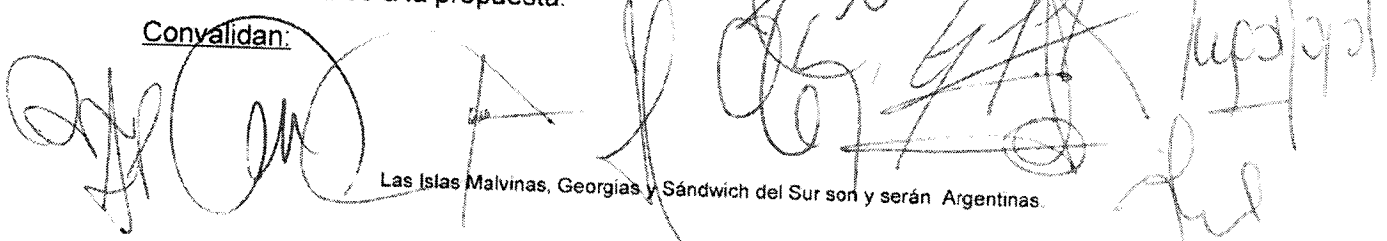
De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la excepción solicitada al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:



Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



ACTA N° 231

Los presentes.

4) Expediente E-9604-2025: “Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)”.

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone la desafectación del uso público de una superficie de aproximadamente 1.053 m² de la calle Fuegia Basquet con destino a Espacio Verde, para anexarse a la Parcela 1c del Macizo 84A, Sección B, en el marco del proyecto “Plaza Bolivia”.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la modificación de la mensura del espacio verde B-84A-1c para anexar al mismo una fracción de aprox. 1.053 m² de la calle Fuegia Basquet, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

5) Expediente E-9858-2025: “Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III”.

Consideraciones previas:

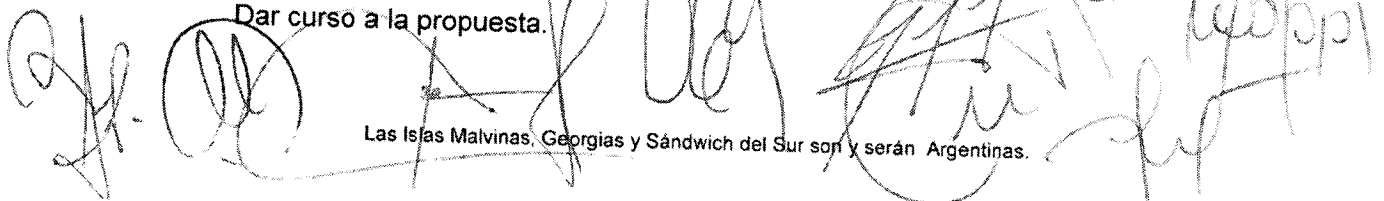
Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos a las Etapas II y III de la Urbanización Gral. San Martín, mediante la modificación del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 6296.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.



Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán Argentinas.



ACTA N° 231

Convalidan:

Los presentes.

6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos al sector denominado "Barrio Nueva Esperanza", mediante la modificación del Anexo III de la Ordenanza Municipal N° 5653. Esta modificación incorporaría una nueva fracción de superficie a la propuesta ya enviada al Concejo Deliberante en septiembre del presente año (Asunto 846, Expte. E-9385-2025), la que estaría pendiente de tratamiento.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Reemplazar el Croquis que como Anexo III corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 5653, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

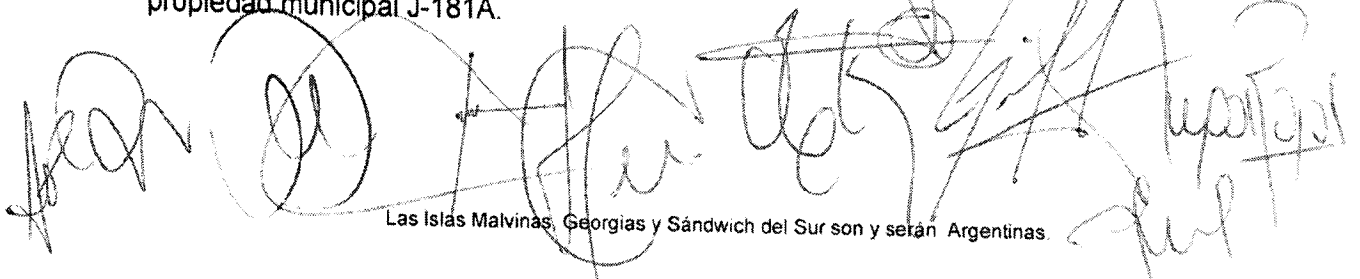
7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".

Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se presenta una propuesta urbana para un sector de la sección J - Barrancas del Pipo que implicaría:

a) La desafectación del Espacio Verde J-184-1 (6389,79 m²) y de una fracción de 1600 m² aprox. del E.V. J-185-1, para afectarlos al uso residencial, asignando indicadores urbanísticos a los mismos.

b) La afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m² del macizo de propiedad municipal J-181A.





ACTA N° 231

c) Incorporar al proyecto de ordenanza la necesidad de generar una barrera física e informativa sobre la ribera del río, debiendo tomar medidas de resguardo ante las fuertes pendientes del sector.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Autorizar la modificación de la mensura de los espacios verdes J-184-1 y J-185-1 desafectando la totalidad del primero y una fracción de aprox. 1600 m² del segundo, para ser afectadas al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

2. Compensar las desafectaciones previstas mediante la afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m² del macizo J-181A, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo II.

3. Plantear como medidas de seguridad hacia la integridad física de los transeúntes: la instalación de un mínimo de 5 carteles con la leyenda "PELIGRO – BARRANCO" y de barreras tipo *New Jersey* o similares, para generar un límite físico hacia la ribera del río Pipo, en los tramos en que se considere necesario.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

-----o-----

PARTICIPANTES:

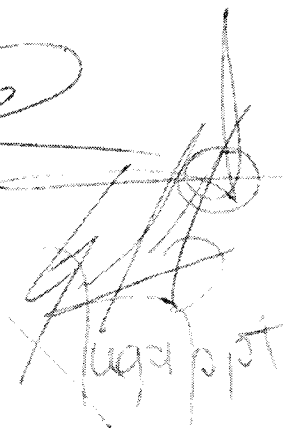
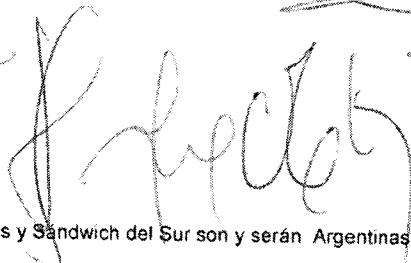
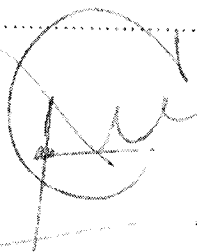
Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

Javier BENAVENTE

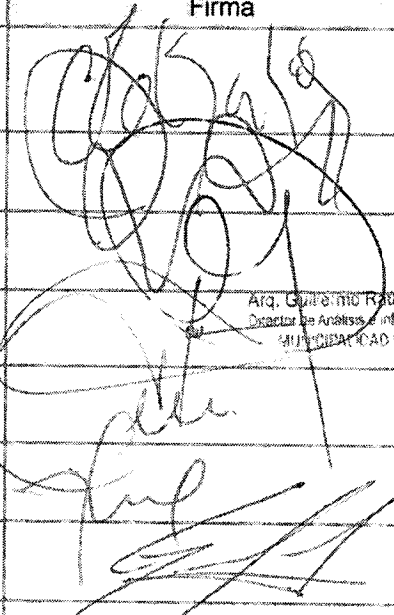
Firma: 






ACTA N° 231

En representación del Departamento Ejecutivo:

| APELLIDO y Nombres | Área | Firma |
|-------------------------------|--|--|
| HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena | Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial |  <p>Arq. GUILLERMO ROBERTO BENAVENTE Director de Análisis e Información Territorial MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</p> |
| PALACIOS, Gabriel | Dirección de Urbanismo | |
| DETANTI, Mauro | Dirección de Territorio y Desarrollo Local | |
| BENAVENTE, Guillermo | Dirección de Análisis e Información Territorial | |
| OLARIAGA, Gastón | Dirección de Gestión del Hábitat y Barrios Autog. | |
| FERREYRA, Ana María | Dirección de Consolidación de la Tierra | |
| LEZCANO, Gabriel Oscar | Dirección Gral. de Tierras Fiscales Urbanas | |
| PETRINA, Adriana Irupé | Subsecretaría de Coord. y Gest. de la Obra Pública | |
| SEVECA, Maximiliano | Dirección de Obras Privadas | |
| NOIR, Julio Andrés | Dirección de Ingeniería | |
| ARGÜELLES, Alejandro | Dirección Gral. de Proyectos y Obras Públicas | |
| PETRINA, Martín | Dirección de Arquitectura | |

En representación del Departamento Legislativo:

| APELLIDO y Nombres | Bloque político | Firma |
|------------------------------|--------------------|--|
| AYALA, Norberto Gastón | La Libertad Avanza | AUSENTE |
| BARRANTES, Guillermo Ernesto | Somos Fueguinos | AUSENTE |
| CÓFRECES, Jorge Marcelo | FORJA |  <p>JORGE M. CORRECES Arquitecto Il. Prof. N° 54. REC. N° 707</p> |

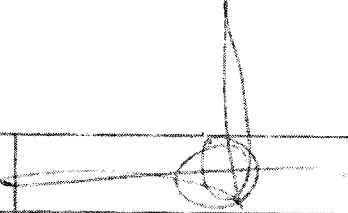
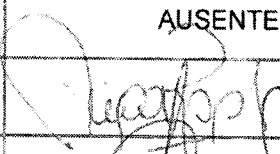
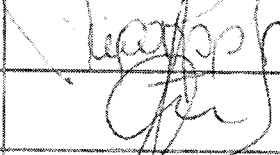


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
Municipalidad de Ushuaia

7

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

ACTA N° 231

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián | Partido Justicialista |  |
| ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio | FORJA | AUSENTE |
| ROJAS, Diego Marcelo | Partido Justicialista |  |
| PEREZ, Ariel Alejandro | Partido Justicialista |  |
| AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia | Presidencia del Concejo Deliberante | AUSENTE |



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

2025, Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

Nota N° 03 /2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-6342-2025

Ushuaia, 29 OCT 2025

SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del expediente:

E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara". estacionamientos. Prof. Allende. - Prop. Longhitano y Barraza".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 231 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Atentamente.

M. Lorena Henriques Sanchez
Secretaria
Sec. Habit y Ord. Terr.
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Walter Vuoto

S _____ / _____ D



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

2025, Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

Nota N° ____ /2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-6342-2025

Ushuaia,

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 231 de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

SRA. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Dra. Gabriela MUÑIZ SICARDI

S _____ / _____ D



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

USHUAIA, 30/10/2025

SECRETARIA LEGAL Y TECNICA:

SE GIRA EL PRESENTE A LOS FINES DE DAR CONTINUIDAD AL TRAMITE

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

***Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y Ordenamiento Territorial
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 30/10/2025***