



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldías

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 25 SET. 2026	Is. 12:28
Numero: 902	Fojas: 7
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

NOTA N.º 83/2026.-

LETRA: LLA

JEREZ, Dariana Avelen

Legislación

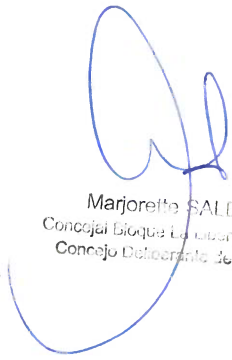
Concejo Deliberante Ushuaia, 25 de septiembre de 2026

Sra. PRESIDENTE
del CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Dra. GABRIELA MUÑIZ SICCARDI
S _____ / _____ D

De mi mayor consideración:

Por medio de la presente me dirijo a Ud. a los efectos de remitir el siguiente Proyecto de Ordenanza para su incorporación en el Boletín de Asuntos Ingresados, a los fines de su tratamiento en la próxima sesión ordinaria de acuerdo con los fundamentos que se exponen a continuación.

Sin otro particular, la saludo a Ud. atentamente.


Marjorette SALDIAS
Concejal Bloque La Libertad Avanza
Concejo Deliberante de Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias*

FUNDAMENTOS

El crecimiento sostenido de nuestra Ciudad, exige contar con normativa ágil, transparente y de fácil acceso para la Administración y los Ciudadanos.

El presente Proyecto de Ordenanza tiene por objeto la modernización del régimen de predios fiscales, que consolida en un único cuerpo normativo las disposiciones contenidas en la Ordenanza Municipal N° 5055 y las sucesivas ordenanzas que la modificaron, incorporando además las adecuaciones que resultan necesarias para su actualización y correcta aplicación.

Desde la sanción de la Ordenanza Municipal N.º 5055, el régimen de predios fiscales fue objeto de numerosas modificaciones parciales que, si bien respondieron a necesidades puntuales, generaron una normativa fragmentada, con múltiples remisiones, sustituciones e incorporaciones sucesivas que dificultan su interpretación, aplicación y consulta.

La coexistencia de diversas ordenanzas sobre una misma materia afecta la seguridad jurídica, incrementa la complejidad administrativa y dificulta tanto la actuación de la Administración Municipal como el conocimiento de los derechos y obligaciones por parte de los vecinos.

En ese contexto, la presente iniciativa procura sustituir dicho esquema por un régimen único, sistemático y coherente, que reúna en un solo cuerpo normativo todas las disposiciones actualmente vigentes, eliminando superposiciones, contradicciones y remisiones innecesarias.

No obstante, el proyecto no se limita a una mera compilación normativa. Asimismo, incorpora aquellas modificaciones que resultan necesarias para adecuar el régimen municipal a la evolución del ordenamiento jurídico y a las necesidades actuales de la gestión del suelo urbano.

Entre ellas, se actualiza el requisito relativo a la mayoría de edad, adecuándolo a la legislación nacional vigente, que reconoce la plena capacidad civil a partir de los dieciocho (18) años, dejando atrás la referencia histórica a los veintiún (21) años contenida en la normativa municipal. Asimismo, se introduce normativa del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de pacto de retroventa y sus plazos.

*Marjorette Saldias
Concejal*

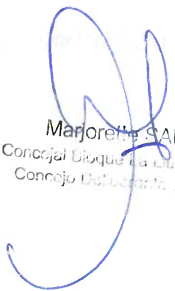


**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias

La reforma propuesta permitirá contar con un régimen moderno, coherente y actualizado, facilitando su aplicación por parte de la Administración, fortaleciendo la seguridad jurídica y brindando a los ciudadanos reglas claras, previsibles y fácilmente accesibles.

En definitiva, la presente iniciativa constituye una política de modernización normativa orientada a mejorar la administración del patrimonio inmobiliario municipal, simplificar los procedimientos administrativos y fortalecer la transparencia y eficiencia en la gestión de las tierras fiscales.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares el acompañamiento del presente Proyecto de Ordenanza.


Marjorette SALDIAS
Concejal Bloque La Libertad Avanza
Concejo Deliberante de Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias*

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

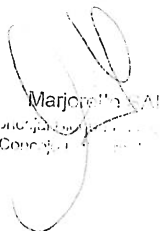
TÍTULO PRIMERO:
JURISDICCIÓN

ARTÍCULO 1.- La presente Ordenanza será de aplicación para todos los predios municipales que se encuentren comprendidos dentro del ejido urbano y urbano rural de la Municipalidad de Ushuaia.

ARTÍCULO 2.- Están comprendidos dentro del alcance de predios municipales los que se encuentren dentro del ejido urbano creado por Ley Territorial N° 72 y sus modificatorias, más la zona rural urbana establecida en la Constitución Provincial.

TÍTULO SEGUNDO:
APLICACIÓN

ARTÍCULO 3.- El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro la reemplace, será el organismo de aplicación de la presente Ordenanza y de sus posteriores reglamentaciones, referidas a la delimitación, registro, adjudicación, preservación de predios municipales, cesión mediante Ordenanza sancionada por el Concejo Deliberante. Recepcionará, controlará y centralizará todos los trámites, expedientes y actuaciones destinados a la adjudicación y venta de predios municipales, rigiéndose por las disposiciones establecidas en el presente cuerpo normativo, debiéndose respetar las normas de planeamiento urbano del ejido municipal, tendiendo a la consolidación de barrios y al desarrollo armónico y funcional de la trama urbana.


Marjorette Saldias
Concejal Bloque La Libertad Avanza
Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias

ARTÍCULO 4.- La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro lo reemplace, llevará el control de los trámites a realizar por cada solicitante de predios fiscales, vigilando el cumplimiento de todas las normas establecidas en la presente Ordenanza, como así también de su correspondiente reglamentación, desde su inicio hasta la obtención definitiva, por parte del adjudicatario del título de propiedad.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 5.- La adjudicación en venta de predios municipales destinados a vivienda familiar única y permanente se hará mediante Decreto Municipal, previo cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.

La Municipalidad de Ushuaia se reserva el derecho de recuperar predios municipales, fracciones fiscales o unidades habitacionales otorgadas en venta a personas físicas mediante la suscripción de un pacto de retroventa a favor del Municipio por un plazo de cinco (5) años, conforme a lo prescripto por el artículo 1167 del Código Civil y Comercial de la Nación; dicha cláusula debe ser incorporada en los decretos de adjudicación y las escrituras traslativas de dominio correspondientes. El criterio para establecer el predio en restitución se establece por la vía de la reglamentación y debe ser incorporado en el pacto de retroventa.

ARTÍCULO 6.- El precio de venta de los predios municipales cuyo destino sea para vivienda familiar única y permanente, se determinará a partir de la superficie de cada parcela multiplicada por el valor del metro cuadrado, que se fija en el cuatro coma cuatro por ciento (4,4%) del total general de los haberes correspondiente al grado 5 Servicio Mantenimiento y Producción del escalafón municipal. El valor del precio de venta será determinado al momento de adjudicación del predio.

ARTÍCULO 7.- Los montos recaudados en concepto de venta de los predios municipales serán acreditados en la cuenta corriente bancaria especial creada a tal fin. Los fondos allí depositados serán destinados al Departamento Ejecutivo Municipal para la adquisición de insumos y/o



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias

prestación de servicios y a la consolidación de las urbanizaciones existentes y nuevas urbanizaciones.

ARTÍCULO 8.- El Decreto de adjudicación en venta de predios municipales deberá contener, sin excepción: nombre/s y apellido/s del adjudicatario, tipo y número de documento, domicilio, la identificación clara del predio mediante la nomenclatura catastral correspondiente, superficie, destino del predio que se adjudica, pacto de retroventa, precio de venta, forma de pago, cantidad de cuotas y obligaciones que deba cumplir el adjudicatario.

ARTÍCULO 9.- El Intendente podrá autorizar, como caso de excepción y por única vez, la prórroga o ampliación de los plazos establecidos en el decreto de adjudicación a solicitud de la parte interesada, quien deberá justificar por escrito las causas de su pedido.

ARTÍCULO 10.- El adjudicatario de un predio municipal no podrá bajo ningún pretexto, realizar por él o por interpósita persona, a título oneroso o gratuito, cesiones, ventas, arrendamientos y/o transferencias de los derechos de adjudicación en venta antes del otorgamiento del título de propiedad. En dichos casos quedará inhabilitado en forma permanente para postularse y acceder a otros predios municipales y la cesión, venta, arrendamiento o transferencia de derechos realizada será nula.

ARTÍCULO 11.- En los casos en que el adjudicatario renunciare al predio asignado, el Municipio procederá a dejar sin efecto la adjudicación del mismo y a reintegrar al ex adjudicatario el importe que en concepto de precio haya pagado, previa deducción del quince por ciento (15%) en concepto de gastos administrativos, y de los importes adeudados por impuestos, tasas y/o contribuciones si los hubiere. El reintegro se efectivizará en la misma forma de pago que había elegido el ex-adjudicatario para abonar el predio. Formalizada la renuncia, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a adjudicar nuevamente en venta el predio en cuestión.

ARTÍCULO 12.- En los casos en que el adjudicatario solicitara transferir la titularidad del predio asignado y no poseyera aún título de propiedad, deberá solicitar por escrito ante la Secretaría de

Marjorette Saldias
Concejal
Bloque La Libertad Avanza



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias*

Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro la reemplace, la autorización para vender las mejoras.

Se autorizará la venta de las mismas a personas que cumplan con los requisitos establecidos en el Artículo 16 de la presente Ordenanza.

El valor de las mejoras será convenido entre las partes, sin intervención de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro lo reemplace.

Respecto al pago del predio, se reconocerá como pago el porcentaje que se hubiere abonado, respecto al valor del predio al momento de la adjudicación.

El nuevo titular deberá cancelar el porcentaje restante, que se aplicará al valor del predio al momento de producirse la autorización de transferencia de mejoras.

Una vez cumplimentados los requisitos y presentada la documentación necesaria para la evaluación, se procederá a su resolución en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

En los casos de transferencias de mejoras, el Municipio percibirá en concepto de gastos administrativos el quince por ciento (15%) del valor del predio al momento de la autorización, el que será abonado en partes iguales por los interesados.

Previo al dictado de la resolución por la que se autoriza la compraventa deberá presentarse el Certificado de Situación Fiscal Regular de la parcela.

A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza deberá entenderse como en condiciones de obtener el Certificado de Situación Fiscal Regular, a todo aquel contribuyente que habiendo formalizado un plan de pago, se encuentre al día con las obligaciones contraídas por el mismo o no registre deudas fiscales.

ARTÍCULO 13.- En los casos en que corresponda dejar sin efecto la adjudicación del predio por incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, se procederá a la desadjudicación en un plazo no mayor a los diez (10) días hábiles desde la fecha de constatado el incumplimiento. Notificado de la misma, contará con diez (10) días hábiles para interponer el recurso de reconsideración correspondiente, previsto en el artículo 127 de la Ley Provincial N°141. De no resultar éste favorable, al ex adjudicatario se le devolverá el importe abonado según la modalidad descripta en el artículo 11 de la presente, quedando inhabilitado en forma permanente.

CONCEJAL MARJORETTE SALDIAS
Bloque La Libertad Avanza



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias

para ser adjudicatario de predios municipales para vivienda familiar única y permanente.

ARTÍCULO 14.- El Municipio promoverá la respectiva demanda de desalojo a aquellos ocupantes de predios municipales que no acaten la intimación de desocupación de los mismos, iniciando en forma inmediata las acciones legales tendientes a lograr la efectiva desocupación.

ARTÍCULO 15.- La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro la reemplace no podrá adjudicar predios que no estén libres de ocupantes, con litigios pendientes y/o con deuda tributaria conforme se establece en la Ordenanza Fiscal vigente, ello con el objeto de garantizar al adjudicatario la posesión inmediata del predio.

TÍTULO CUARTO: DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS PREDIOS

ARTÍCULO 16.- Podrán ser beneficiarios en venta de predios municipales destinados a vivienda familiar única y permanente aquellas personas que reúnan los requisitos que a continuación se detallan:

- a) Ser argentino nativo, naturalizado o por opción;
- b) Ser mayor de edad (18 años)
- c) Tener cuatro (4) o más años de residencia permanente en la ciudad al momento de la adjudicación.
- d) No poseer bien inmueble destinado a igual fin dentro de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur; excepto los recibidos por herencia, donación o legado. Igualmente podrán ser inscriptas aquellas personas que fueron adjudicatarios o coadjudicatarios y hayan cedido derechos respecto del bien inmueble, a nombre de sus hijos, o de su ex cónyuge, o de su ex conviviente, o del cotitular del mismo.
- e) En los casos pertinentes, el interesado deberá poseer la autorización emitida por la Superintendencia Nacional de Fronteras, de acuerdo a la legislación vigente.

Marjorette Saldias
Concejal
Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
*Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldías*

ARTÍCULO 17.- Los interesados que reúnan los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal 3131 y sus modificaciones deberán inscribirse en el "Registro de Demanda Habitacional" que a tal efecto lleva la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 18.- Es condición indispensable para ser adjudicatario de un predio municipal destinado a vivienda familiar única y permanente la exhibición de las constancias otorgadas por el Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección de Catastro Provincial, Banco Hipotecario Nacional e Instituto Provincial de Vivienda, o cualquier institución que se estime corresponda, en donde se certifique que el titular, su cónyuge, conviviente o cotitular, no sean o hayan sido propietarios, adjudicatarios, poseedores de otro predio destinado a vivienda dentro de la Provincia de Tierra del Fuego, con la salvedad de la excepción referida en el Inciso d) del artículo 16 de la presente.

ARTÍCULO 19.- La persona que habite en un predio fiscal y se encuentre tramitando a su nombre la regularización dominial, pero que haya sido previamente adjudicataria de alguna otra solución habitacional por parte del Estado, y por esta razón no puede avanzar con la regularización dominial por efecto del artículo 18 de la presente, puede continuarlo por única vez, previo informe socioeconómico realizado por el técnico de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 20.- Aquellas personas que fueron adjudicatarias de algún tipo de solución habitacional y demuestre haberse desprendido del bien y no encuadre en las siguientes figuras:

- a) En lo dispuesto por el inciso d) del artículo 18 de la presente.
- b) En los términos establecidos por los artículos 10, 11 y 24 de la presente.

Pueden volver a inscribirse por única vez en el Registro de Demanda Habitacional una vez transcurridos diez (10) años desde el traspaso del antiguo bien presentando los requisitos exigidos por la normativa vigente. En estos casos, a los efectos de sumar en el sistema de puntajes establecidos por el artículo 22 de la presente, las personas reinscriptas por efecto de este artículo, empiezan a acumular puntaje para el ítem "Años en condiciones de ser adjudicatario" a partir de la inscripción en el Registro Demanda Habitacional; y para el ítem "Años de inscripción en el



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias

Registro de Demanda" la cuenta empieza a correr a partir de la reinscripción quedando sin efecto todo dato anterior a este que pueda tener la persona en el Registro de Demanda.

ARTÍCULO 21.- Los predios fiscales municipales con destino a vivienda familiar única y permanente se afectarán conforme la siguiente distribución para los segmentos de la demanda:

- a) Para familias 80%;
- b) Para casos especiales 5% (Ex Combatientes, PAMI o personas de la tercera edad, personas con certificado único de discapacidad); y
- c) Para solteros 15%.

ARTÍCULO 22.- La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, o el área que en un futuro la reemplace, a través de las áreas técnicas competentes procederá a evaluar, clasificar y ordenar a los inscriptos en la demanda habitacional dentro de cada segmento, conforme al siguiente sistema de puntaje:

Años de residencia:

00 a 04 ----- 0 puntos

05 a 09 ----- 05 puntos

10 a 14 ----- 10 puntos

15 a 19 ----- 15 puntos

20 a 24 ----- 20 puntos

25 o más ----- 25 puntos

Años en condiciones de ser adjudicatario:

01 a 03 ----- 04 puntos

04 a 08 ----- 05 puntos

09 a 13 ----- 06 puntos

14 o más ---- 07 puntos

Años de inscripción en el Registro de la Demanda Habitacional:

00 a 05 ----- 0 puntos

Marjorette Saldias
Concejal Marjorette Saldias
Bloque La Libertad Avanza



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias

06 a 09 ----- 01 punto

10 o más ----- 02 puntos

Nacidos en Ushuaia ----- 01 punto

Familia numerosa ----- 01 punto

Inscripción con solicitud de predio anterior al año 2006 ----- 01 punto.

ARTÍCULO 23.- La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro lo reemplace, deberá requerir al solicitante la documentación que avale fehacientemente los datos consignados y la que permita la escrituración del bien inmueble.

ARTÍCULO 24.- Todos los solicitantes cuya inscripción sea anulada por comprobarse falseamiento de los datos presentados, quedarán inhibidos en forma permanente para presentar nueva solicitud de predios fiscales. La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro lo reemplace, llevará un registro donde se asientan las inscripciones anuladas, consignando datos personales del solicitante, causa y fecha de la anulación.

ARTÍCULO 25.- Los adjudicatarios de predios destinados a vivienda familiar única y permanente deberán cumplir con los requisitos, plazos y obligaciones establecidos en el decreto de adjudicación. Cualquier incumplimiento de estas obligaciones podrá ser causal de derogación del decreto de adjudicación.

ARTÍCULO 26.- La forma de pago del precio de los predios municipales adjudicados podrá ser en cuotas, que serán mensuales y consecutivas, quedando a criterio de la autoridad de aplicación de la presente el plazo de financiación de cada predio en particular, según lo establecido en la presente ordenanza y reglamentación.

ARTÍCULO 27.- En el caso de mora en el pago de las cuotas, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal vigente.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

*Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias*

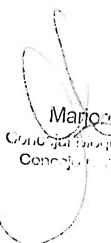
ARTÍCULO 28.- El incumplimiento de cualquiera de los plazos y obligaciones exigidas en el decreto de adjudicación dará lugar a la autoridad de aplicación a dejar sin efecto el mismo inmediatamente.

ARTÍCULO 29.- El adjudicatario que haya vendido la mejora con o sin autorización de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o el área que en un futuro la reemplace; y/o renunciado al predio que le fuera oportunamente adjudicado, será inhabilitado en forma permanente para ser adjudicatario de predios fiscales para vivienda familiar única y permanente.

ARTÍCULO 30.- Cancelado el predio fiscal y teniendo la situación fiscal regularizada del mismo y habiendo cumplido con las obligaciones previstas en el decreto de adjudicación la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, o el área que en un futuro la reemplace, certificará tal situación mediante Resolución. El adjudicatario, a partir del dictado de la misma deberá gestionar el título de propiedad correspondiente.

En todos los casos el titular del predio adjudicado se hará cargo de los gastos que demande la escrituración del mismo. Cuando habiéndose emitido un título sujeto a condiciones, a solicitud de una Institución Bancaria, no hubiese llegado a constituirse hipoteca en garantía de un préstamo, se certificará el cumplimiento de las obligaciones para la emisión del título de propiedad, siempre que el adjudicatario haya dado cumplimiento a las emanadas del decreto de adjudicación correspondiente. En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario con título sujeto a condición, se procederá a caducar la adjudicación en venta, retrotrayendo el dominio del predio a favor del Municipio.

ARTÍCULO 31.- Cuando el adjudicatario haya cancelado íntegramente el precio de venta y construya con un crédito hipotecario, y la Institución Bancaria lo requiera, el Municipio procederá, ante el Escribano que designen las partes, a la escrituración de la compraventa en forma simultánea con la constitución de la hipoteca en favor del Banco otorgante del crédito. En forma previa la Institución Bancaria requerirá al Municipio a conformidad u oposición la


Marjorette SALDIAS
Concejal Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

*Bloque La Libertad Avanza
Concejal Marjorette Saldias*

firma de la escritura, debiendo el Municipio expedirse en un plazo perentorio de quince (15) días.

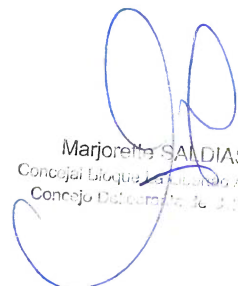
ARTÍCULO 32.- Aquellos preadjudicatarios o adjudicatarios de predios municipales que certifiquen a través de una Entidad Bancaria ser pasibles del otorgamiento de un crédito hipotecario se les expedirá el Título de Propiedad correspondiente a través de la Escribanía General Municipal. El organismo de aplicación establecido por el artículo 3° de esta norma reglamenta la operatividad del presente artículo.

TITULO QUINTO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 33.- ABROGAR. Toda otra norma que se oponga a la presente, en especial la Ordenanza Municipal N° 1406 y la Ordenanza Municipal N° 5055 y sus modificatorias Ordenanzas Municipales N° 5286, 6356, y 6510.

ARTÍCULO 34.- DEROGAR. la Ordenanza Municipal N° 2025 a excepción de los Títulos Quinto y Sexto, artículo 3 Ordenanza Municipal N° 5292, artículo 3 Ordenanza Municipal N° 6084.

ARTÍCULO 35.- De forma.


Marjorette S. S. S. S.
Concejal Bloque La Libertad Avanza
Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia