

Expediente N° 064/HCDCH/2025

Sancionada XVII Sesión Ordinaria 11/12/2025

Ordenanza N° 281/HCDCH/2025

VISTO:

La Ordenanza N° 262/HCDCH/2025, y lo establecido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 262/HCDCH/2025 introdujo restricciones a la actividad comercial e inmobiliaria en la localidad, bajo el pretexto de mitigar los efectos de la crisis habitacional, imponiendo límites que en los hechos generan una barrera desproporcionada al libre comercio, la libertad de industria lícita y la libre contratación;

Que la Constitución Nacional, en su artículo 14 bis, garantiza de modo expreso el derecho al trabajo, a ejercer toda industria lícita, a comerciar y a la libertad de contratar, derechos que no pueden ser cercenados por normas locales que, excediendo su marco de competencia, restrinjan derechos básicos de raigambre constitucional;

Que, si bien la problemática habitacional de El Chaltén constituye un fenómeno complejo y de alta sensibilidad social, resulta evidente que el abordaje mediante restricciones al comercio, no sólo resulta ineficaz para resolver la cuestión de fondo, sino que además vulnera principios constitucionales y derechos adquiridos por los particulares;

Que los Estados, en sus diferentes niveles de gobierno, tienen la obligación de adoptar políticas públicas integrales frente a crisis habitacionales, las cuales deben sustentarse en criterios de planificación urbana, inversión en infraestructura, acceso al crédito para la construcción de viviendas, fomento de loteos sociales y ampliación del ejido urbano con adecuada infraestructura de servicios;

Que, en este sentido, no es razonable trasladar la responsabilidad estatal de resolver la crisis habitacional a los comerciantes y emprendedores, limitando su derecho a desarrollar actividades lícitas, cuando existen herramientas más idóneas para mitigar los desequilibrios del mercado inmobiliario, tales como programas de vivienda social, generación de suelo urbano apto y regulación de alquileres mediante incentivos fiscales;

Que la proporcionalidad y razonabilidad constituyen principios esenciales del derecho administrativo y del ejercicio válido de la potestad reglamentaria, de modo que cualquier medida restrictiva de derechos fundamentales debe ser idónea, necesaria y estrictamente proporcional a la finalidad buscada;

Que la Ordenanza N° 262/HCDCH/2025 no supera este test de proporcionalidad, en tanto recurre a la prohibición como única herramienta de política pública, afectando gravemente a quienes desean ejercer la actividad comercial dentro de los márgenes legales, sin que ello se traduzca en una solución estructural de la crisis habitacional;

Que, además, el propio ordenamiento jurídico establece que el interés general debe ser armonizado con los derechos individuales, evitando que la defensa de aquel se convierta en un pretexto para conculcar estos;

Que El Chaltén atraviesa desde hace más de una década un proceso de expansión demográfica y turística, lo que ha generado un fuerte aumento en la demanda de vivienda permanente y transitoria; sin embargo, el Estado provincial y municipal no han desarrollado con eficacia programas sistemáticos de acceso a la tierra y la vivienda que acompañen ese crecimiento;

Que, en tal contexto, la prohibición contenida en la Ordenanza N° 262/HCDCH/2025, no sólo resulta contraria a derecho, sino que también agrava la informalidad en el mercado inmobiliario, ya que limita las operaciones legales y fomenta prácticas irregulares sin control alguno, con el consecuente perjuicio para los propios vecinos y para la transparencia institucional;

Que es deber del Concejo Deliberante garantizar la supremacía constitucional y el respeto a los derechos básicos, evitando sancionar o mantener en vigencia normas que, con fines loables, terminan produciendo efectos contrarios al orden jurídico vigente;

Que la derogación de la Ordenanza N° 262/HCDCH/2025, no implica desatender la crisis habitacional, sino reconducir la estrategia estatal hacia mecanismos más adecuados, tales como: La planificación urbana integral, la generación de suelo urbanizable con provisión de servicios básicos, la construcción de viviendas sociales, el impulso a programas de crédito accesible, la cooperación con organismos nacionales y provinciales de vivienda y el establecimiento de incentivos para quienes ofrezcan alquileres permanentes a residentes locales;

Que corresponde recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido en reiteradas oportunidades que el poder de policía en materia económica debe ejercerse de manera razonable, no pudiendo traducirse en una restricción absoluta de la libertad de comerciar o trabajar;

Que, por lo tanto, mantener en vigencia la Ordenanza N° 262/HCDCH/2025, constituye una contradicción insalvable con los principios constitucionales, y una medida regresiva en materia de derechos económicos y sociales, razón por la cual se impone su derogación inmediata;

POR ELLO,

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:
ORDENANZA**

ARTICULO 1°: DEROGUESE en todos sus términos la Ordenanza N.º 262/HCDCH/2025 y sus modificatorias, por resultar contraria a los principios consagrados en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y por carecer de proporcionalidad y razonabilidad en relación con la crisis habitacional de la localidad.

ARTICULO 2°: REFRENDARA la presente Ordenanza, la Secretaría Legislativa del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 3°: COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal, **PUBLÍQUESE** en el Boletín Oficial, dése amplia difusión a la comunidad y cumplido **ARCHIVESE**.


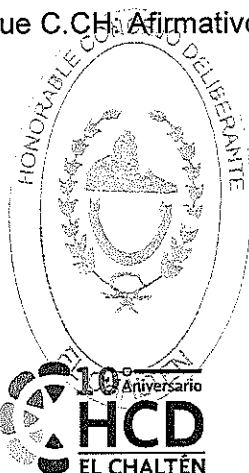
Dada en sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante en la XVII Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2025 con el siguiente voto de los Concejales:

Romanelli, María Elizabeth - Bloque UP: Negativo
Zella Schulz, Heber Exequiel - Bloque UP: Negativo
Ticó, Carlos Alberto - Bloque UP: Afirmativo
Leyes, Estefanía Elizabeth - Bloque EV: Afirmativo
Moreno Hueyo, Ignacio Miguel - Bloque C.CH: Afirmativo



Constanza FANTIN
Secretaría Legislativa
HCD-El Chaltén

ORDENANZA N° 281/HCDCH/2025.



Elizabeth ROMANELLI
PRESIDENTA
Honorable Concejo Deliberante
El Chaltén