



**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE**  
**RÍO NEGRO**  
**DEFENSORÍA DEL PUEBLO**  
**RESOLUCIÓN DE RECOMENDACIÓN DPB N°0000001/2025**

**VISTO:**

- La Resolución de Abocamiento 1/2021, de fecha 3 de agosto de 2021: la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche resuelve abocarse al estudio planeado por las y los vecinos de la Ciudad de San Carlos de Bariloche sobre la propuesta de factibilidad denominada CAUMA.
- La Actuación 7/2021, de fecha 23 de septiembre de 2021: Estudio planeado por las y los vecinos de la ciudad de San Carlos de Bariloche sobre la propuesta de factibilidad denominada "CAUMA".

**CONSIDERANDO:**

Que se presentaron diversas notas ante la Defensoría del Pueblo de Bariloche firmadas por el Observatorio del derecho a la Ciudad de Bariloche, la Mesa local de Barrios Populares Bariloche, Vecinos Autoconvocados por el agua, Vecinos Manzana 287, Red Científica Latinoamericana Territorios Posibles, praxis y transformación, Vecinos Autoconvocados del Barrio Alun Ruca, Casa Universo Semillero de Ideas, Vecinos y vecinas pro RNU El Trébol y Morenito Ezquerra y Juntas Vecinales El Trébol, Llao Llao y El Frutillar.

Que el día 23 de junio de 2021 los y las vecinos del Oeste de la ciudad de San Carlos de Bariloche presentaron una nota preocupados por posibles incompatibilidades de una propuesta de factibilidad denominada CAUMA respecto de las normas ambientales vigentes y aplicables al mismo. En dicha





nota informaban también que la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano Municipal, estaba convocando a una reunión que se celebraría en forma virtual el día 30 de junio de 2021, solicitándole a Defensora del Pueblo que concurra en representación de los vecinos y vecinas quien así lo hizo.

Que la Defensoría del Pueblo de Bariloche participó en las reuniones convocadas por el área interviniente del Estado Municipal desde el día 30 de junio de 2021, en estos encuentros se trató el tema CAUMA, entre otros haciendo aportes a las propuestas y haciendo hincapié en las diferencias que planteaban las organizaciones y los vecinos para que sean atendidas por las autoridades municipales.

Que en cuanto a la propuesta de factibilidad CAUMA, consiste en una consulta preliminar por un emprendimiento que prevé la construcción de edificios hoteleros para el turismo en el lote denominado bajo la nomenclatura catastral N° 19-1-B-008-001, situado en un área considerada ambientalmente sensible, y protegida, de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Que el lote en el que se encuentra la propuesta de factibilidad denominada CAUMA está alcanzado por el Plan de Manejo de Gestión Asociada de la Reserva Natural Urbana Morenito-Ezquerria, aprobado por la Ordenanza N°2030-CM-10, y adjunto a la Ordenanza N°2691-CM-15, anexo I, página 60.

Que las características del lote sobre el cual se prevé la propuesta fueron objeto de exposición por parte de los proyectistas, y del equipo técnico de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano durante la reunión virtual mantenida el pasado 30 de junio de 2021. Previamente, el primer encuentro informativo e introductorio de la propuesta preliminar se había realizado el 6 de abril de 2021. Allí se presentó el procedimiento administrativo que cursan las acciones urbanísticas junto con la propuesta del proceso participativo y los





“Municipio activo contra la ludopatía adolescente”  
Ordenanza 3477-CM-2024

análisis preliminares actuados por el área técnica de planeamiento urbano y el área ambiental.

Que la propuesta ingresa como consulta preliminar y se tramita como Acción Urbanística debido a que la parcela se enmarca en los incisos 1, 2 y 5 del artículo 8.1 del Plan De Desarrollo Urbano Ambiental Del Oeste (PDUAO). A criterio de las autoridades municipales, el procedimiento administrativo aplicable a la propuesta de factibilidad CAUMA se encuentra previsto en la parte III, inciso 8 del PDUAO (página 88). Sin embargo, esta interpretación realizada por el área municipal genera discrepancia con la posición de algunos de los integrantes de la Comisión Mixta y que son autores de las notas que dan inicio a esta actuación en cuanto aseguran que debe seguirse el procedimiento del Plan de Manejo de Gestión Asociada de la Reserva Natural Urbana Morenito-Ezquerria que exige la convocatoria a las reuniones para finalizar con un dictamen.

Que siguiendo el camino del establecido por el Plan De Desarrollo Urbano Ambiental Del Oeste una propuesta de estas características se inicia con un Estudio de Sensibilidad Ambiental (E.S.A.) particularizado a las parcelas destino de ubicación del proyecto.

Que a pesar de las discrepancias generadas entre los vecinos y las autoridades de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano Municipal, los proyectistas y el propietario siguieron haciendo presentaciones con el fin de avanzar en la construcción del proyecto.

Que es así que el 12 de mayo de 2022, la Subsecretaría de Proyectos Urbanos, Viviana Gelain, mediante Nota N° 69-SSPU-2022, dio respuesta al Pase N° 59-DPB-2022, presentado por la Defensoría del Pueblo el día 29 de abril de 2022. Allí afirmó que, de acuerdo a lo informado por el Secretario de Ambiente y Desarrollo Sustentable, Arq. Pablo Bullaude, la Consulta Preliminar N° 005/2020 se considera FACTIBLE CON CONDICIONES. Dicha factibilidad





“Municipio activo contra la ludopatía adolescente”  
Ordenanza 3477-CM-2024

tuvo en cuenta factores como “zonas de aptitud, cálculo de superficies y propuestas edilicias en cuanto a sus localizaciones, y propuesta de accesibilidad y movilidad interna”. Aspectos del tipo arquitectónico, constructivo y ambiental que derivan específicamente de las edificaciones, serán evaluados durante la Licencia para Construir. Los condicionantes a los que se hace referencia son los siguientes:

- Revisar la escala del diseño del portal de entrada, para que armonice con el ambiente.
- Elaborar una propuesta de remediación para la zona del muelle.
- Elaborar Estudios de Suelos y Geotécnicos, para determinar la factibilidad de las fundaciones.
- Cumplimentar la Ordenanza 2802-CM-2016, la Resolución 200-I-2018 y la Resolución 885/15 DPA-CoCaPRHi, relacionados con el tratamiento de efluentes y la disposición final.
- Presentar el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente (Art. 3 de la Ordenanza 217-CM-89) una vez definido el proyecto.
- En base a los resultados obtenidos en dicho estudio, se solicitará un Plan de Gestión Ambiental para la etapa de obra y la etapa operativa.

Que en el “Reporte de participación de Acción Urbanística propuesta preliminar CAUMA comisiones RNU El Trébol - RNU Morenito Ezquerra” se detalla cómo fue el proceso participativo. Originalmente se pensó en tres etapas de trabajo:

1. Introducción y exploración de la propuesta preliminar para identificar las externalidades capaces de ser abordadas y enriquecidas por el intercambio de un proceso participativo.
2. Tratamiento de las externalidades, priorizando las de mayor relevancia, para elaborar instrumentos, consensos y acuerdos que puedan ser incluidos en la elaboración del convenio urbanístico.





### 3. Sistematización del proceso y de los resultados obtenidos.

Que desde principios de 2022 las reuniones de la Comisión Mixta no se han realizado. Que las instancias de participación ciudadana convocadas hasta la fecha son a los fines de acercar inquietudes y realizar observaciones sobre la presentación preliminar de la propuesta de factibilidad denominada CAUMA. Las mismas tienen por finalidad hacer oír las inquietudes de cualquier vecino o vecina, instituciones u organizaciones civiles, y que éstos puedan formular las eventuales modificaciones, en caso de corresponder, a través de procesos de revisión, de acuerdo al artículo 9.1 del PDUAO.

Que la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche dio intervención al Área de Ambiente a cargo de la Ing. Amb. Paula González Velásquez a los efectos de emitir una opinión sobre el Abocamiento y la Actuación. Del mismo (INFAMB 1/2025) se desprende lo siguiente:

*“El área en cuestión presenta una complejidad ambiental a considerar, pendientes pronunciadas, bosques, mallín, morro, costa de lago. Cualquier intervención que se desee realizar debe tener en cuenta la fragilidad ambiental que presenta la zona. Resulta primordial conservar el mallín, no sólo de construcciones sobre el mismo, sino de impactos negativos que podrían afectar de forma indirecta. Sería interesante considerar opciones diferentes en cuanto a construcción y turismo sostenibles. La conciencia ambiental va en aumento, cada vez son más las personas que eligen opciones ambientalmente amigables a la hora de elegir destinos turísticos.”*

Que se emitió Dictamen Jurídico (DIJUR 2/2025) y se destaca de su opinión:

*Considero que el Proyecto Hotelero gastronómico CAUMA, tal como es planteado, es un proceso que permite articular las iniciativas de los actores públicos y privados para potenciar el desarrollo del lugar. Crea un ámbito de reflexión acerca del futuro que permite una propuesta colectiva. Para ello, uno de los principales desafíos es lograr la licencia social y legitimidad política y técnica del Proyecto.*





“Municipio activo contra la ludopatía adolescente”  
Ordenanza 3477-CM-2024

Que el 28 de marzo de 2025, la Secretaria de Planeamiento Territorial María Sofía Maggi remite mediante correo electrónico un informe solicitado en forma presencial por quien suscribe quien se apersonó en sus oficinas. En el mismo se refiere lo siguiente:

*“En primer término, el proyecto “Cauma” se ubica en las parcelas 19-1-B-008-001 y 19-1-B-009-002A sito en B° Parque Lago Moreno y ha sido objeto de Consulta Preliminar N.º 05/2020 y de los Expedientes de Licencia para Construir N.º 178/2022 y 446/2022.”*

Que de lo dicho en el párrafo anterior se desprende que el propietario ha obtenido el acto administrativo que le permitiría avanzar en la construcción, pero al mismo tiempo atendiendo a que desde el año 2021 la factibilidad otorgada está condicionada, a lo largo del tiempo se han ido haciendo adecuaciones con el fin de atender a las observaciones del área municipal, así como haciendo especial hincapié en las externalidades, que se encuentran detalladas en el Convenio Urbanístico que es Anexo I de la Disposición N.º 2-SADU-2022.

Que la secretaria de Planeamiento Territorial, María Sofía Maggi, también reconoce en su informe que los vecinos han realizado varias denuncias, lo que derivó en la intervención de la Dirección de Obras Particulares a cargo el Técnico Juan Rodríguez, con fecha 24 de febrero de 2025. Esta intervención motivó la confección del Acta N° 35755 y la decisión de paralizar en forma preventiva los trabajos. Asimismo, refiere la funcionaria, el encuentro que mantuvo con vecinos y vecinas a fin de dar cuenta de los trámites administrativos y exhibirle toda la documentación obrante en los expedientes para garantizar el acceso a la información y dar respuesta a todas las inquietudes que surgieran. Finalmente, refiere el informe mencionado que:

*Por otra parte, se remitió nota al Tribunal de Contralor a efectos que evalúe las actuaciones aquí mencionadas, junto con los puntos planteados por los vecinos y vecinas; sin respuesta a la fecha.-*





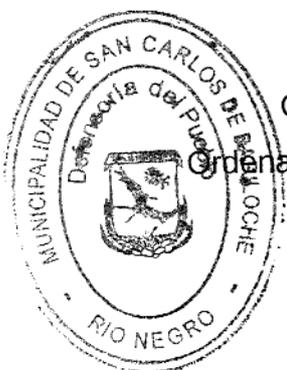
“Municipio activo contra la ludopatía adolescente”  
Ordenanza 3477-CM-2024

Que con fecha 31 de marzo de 2025 en la Comisión de Turismo y Medio Ambiente del Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche el tema fue tratado en el orden del día con la presencia de vecinos y vecinas que fueron a solicitar la intervención y posicionamiento de parte del Concejo Municipal sobre las discrepancias que se mantienen a lo largo de los años y desde que comenzó el tratamiento del proyecto CAUMA. Con la representación de los distintos bloques políticos y frente a la propuesta de moción para remitir una nota a la Secretaría de Planeamiento Territorial solicitando la suspensión de la licencia de construcción de obra en CAUMA hasta tanto se emita el dictamen de las RNU El Trébol y Morenito Ezquerra, la misma fue aprobada por mayoría de acuerdo a lo constatado en el registro audiovisual que dio publicidad al encuentro de la Comisión cuya difusión estuvo a cargo del Concejo Municipal. Sin perjuicio de considerar válida ese acto público, a mayor abundamiento se requirió el acta de la Comisión de Turismo y Medio Ambiente mediante PASE-DPB: 000043/2025 fue solicitada a la Secretaría Legislativa la que informó, vía correo electrónico, que se solicitó al Departamento de Coordinación Legislativa darle prioridad a la redacción del acta ya que aún se encontraba en proceso.

Que finalmente el Tribunal de Contralor se expidió mediante Resolución N.º 24-TC-2025 atendiendo a las notas remitidas por los vecinos, las vecinas y las organizaciones el día 14 de abril del corriente resolviendo lo siguiente:

*Art. 1º) **SUGERIR** a la Secretaría de Planeamiento Territorial arbitre los medios administrativos necesarios, para efectuar la paralización de la Obra denominada Proyecto CAUMA parcela 19-1-008-001 Y 19-1-B-008-002A, sito en Bº Parque Lago Moreno que tramita bajo CP 05/2020 y Exp. Licencia para Construir N.º 178/2022 y N.º 466/2022 hasta tanto se verifiquen los hechos denunciados, ya que se podría estar perjudicando un bien jurídico superior que es el medio ambiente*

Que por todo ello y en uso de las atribuciones conferidas por la Ordenanza 1749-CM-07 y la Carta Orgánica Municipal





“Municipio activo contra la ludopatía adolescente”  
Ordenanza 3477-CM-2024

**LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
RESUELVE:**

1º) **RECOMENDAR** al Departamento Ejecutivo Municipal para que a través de la Secretaría de Planeamiento Territorial se dé cabal cumplimiento a lo resuelto en la Comisión de Turismo y Medio Ambiente del Concejo Municipal de fecha 31 de marzo de 2025 y a la Resolución N.º 24-TC-2025 de fecha 14 de abril del 2025.

2º) La presente resolución será refrendada por la Asesora Letrada de la Defensoría del Pueblo Dra. Graciela Noemí Klein.

3º) Tómese razón. Déjese en el Registro Oficial. Comuníquese a las áreas interesadas. Cumplido, archívese.

San Carlos de Bariloche, 16 de abril de 2025.



  
GRACIELA NOEMÍ KLEIN  
Asesora Letrada  
Defensoría del Pueblo de Bariloche



  
ANALÍA WOŁOSZCZUK  
Defensora del Pueblo  
San Carlos de Bariloche  
ORD. 3227-CM-21