# HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

# SAN ISIDRO

## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

## Año 2026

| EXPEDIENTE | |
|---|---|
| **H.C.D.** | |
| **M 30** | N° 525 |

**Causante:**

**VARIOS SEÑORES CONCEJALES**

**Objeto:**

**PROYECTO DE COMUNICACION**
**S/ UN INFORME RELACIONADO AL PROYECTO DE CENCOSUD S.A.**
**EN EL PREDIO QUE SE ENCUENTRA EN LA CIUDAD DE MARTÍNEZ.-**

525

*Honorable Concejo Deliberante de San Isidro*

67

San Isidro, 29 de julio de 2026.

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El expediente administrativo municipal N° 4118/2025 y su acumulado N° 3/2026, relativos al emprendimiento urbanístico e inmobiliario "Unicenter" (Cencosud S.A.) en la localidad de Martínez; y el Expediente Municipal N° 142/2026 (Resolución 75/2026); y

CONSIDERANDO:

Que el 9 de enero de 2026, mediante la publicación en el Boletín Oficial Municipal N° 1218/2026, se inició formalmente la instancia de participación pública y oposición ciudadana respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto, fijándose el plazo normativo de treinta (30) días hábiles para recibir observaciones;

Que transcurridos cinco (5) meses desde dicha apertura, el Departamento Ejecutivo dictó el Decreto N° 628/2026 con fecha 10 de junio de 2026, aprobando no solo la Declaratoria de Impacto Ambiental sino también, en el mismo acto administrativo la factibilidad del proyecto;

Que, asimismo, resulta jurídica y administrativamente insostenible que el Departamento Ejecutivo haya unificado en un solo acto administrativo (Decreto N° 628/2026) tanto la Declaración de Impacto Ambiental como la Factibilidad del proyecto urbanístico; toda vez que se trata de dos institutos jurídicos distintos, con naturalezas, alcances, procedimientos y presupuestos de evaluación autónomos, donde la Declaración de Impacto Ambiental constituye un requisito previo, vinculante y de tutela ambiental pública, mientras que la Factibilidad responde al análisis de viabilidad técnica, urbanística y de servicios del emprendimiento;

Que el dictado simultáneo de ambos institutos en un único acto no solo conculcaría el orden cronológico y conceptual que exige la técnica administrativa, impidiendo a los vecinos y organizaciones recurrir o impugnar de manera autónoma la evaluación ambiental sin verse enfrentados a un proyecto ya prefactibilizado, sino que evidenciaría de manera manifiesta

que el resultado de la evaluación de impacto y los lineamientos de la factibilidad ya se encontraban preconcebidos y preacordados con el desarrollador privado; lo cual confirmaría que la urgencia comercial de la empresa por iniciar las obras se correspondió directamente con la premura de la administración municipal por convalidar formalmente acuerdos previos, anulando en los hechos la función fiscalizadora y de contralor del Estado Municipal;

Que dicho acto fue retenido sin notificación formal ni publicación durante cuarenta y tres (43) días, saliendo a la luz pública recién el 23 de julio de 2026 al ser insertado en el Boletín Oficial Municipal;

Que, de las fechas de los actos administrativos, surgiría una prueba contundente e incontrastable de posible ilegalidad por decisión preconcebida, dado que con fecha 11 de mayo de 2026, un mes antes de firmar el Decreto aprobatorio de Impacto Ambiental y factibilidad y más de dos meses antes de su publicación oficial, la Secretaría de Planeamiento Urbano dictó la Resolución 75/2026 a través del expediente N° 142/2026 cuya fecha de iniciación es del día 18 de marzo de 2026;

Que mediante dicha Resolución se autorizó a Cencosud S.A. la extracción y/o trasplante de treinta y tres (33) ejemplares arbóreos de gran porte en el predio, fundándose explícitamente en que dichos árboles se ubicaban en sectores donde *"se proyectan futuras ampliaciones del establecimiento"*;

Que haber autorizado la remoción del patrimonio forestal para la ampliación del centro comercial antes de contar con la propia Declaración de Impacto Ambiental constituiría una aberración jurídica que demostraría que la instancia de evaluación ambiental y de participación ciudadana fue una mera formalidad simulada. El Departamento Ejecutivo ya habría tenido acordada la aprobación de la obra con el desarrollador inmobiliario independientemente de los resultados de las observaciones vecinales y técnicas;

Que el procedimiento administrativo no es un mero trámite burocrático, sino una garantía de legitimidad, la evaluación e informe de impacto ambiental actúa como un requisito previo y

condicionante (*presupuesto de validez*) para que la autoridad dictaminante pueda emitir un acto válido;

Que el dictado de una resolución basándose en una factibilidad o evaluación ambiental no sancionada ni promulgada vicia el acto de nulidad absoluta e insanable por omisión o inversión de las formas sustanciales exigidas por el ordenamiento jurídico;

Que la causa del acto administrativo son las circunstancias de hecho y de derecho que justifican su dictado. Si el decreto marco no existía válidamente al momento del dictado de la Resolución Nº 75/2026, la resolución carece de causa real o legítima (*falso supuesto de derecho* o *ausencia de causa*), hecho por el cual la motivación invocada resulta falsa o extemporánea, ya que no se puede fundar un acto en un decreto que formalmente no existía en la esfera jurídica a esa fecha;

Que cuando se demuestra que el trámite formal fue un mero formalismo montado para convalidar una decisión tomada con anterioridad a la tramitación de los requisitos legales exigidos, existe desviación de poder. Esto ocurre cuando el órgano administrativo utiliza sus facultades con una finalidad distinta a la prevista por la ley, direccionando el expediente hacia un resultado prefijado "decisión preconcebida", prescindiendo de los controles previos obligatorios;

Que la alteración temporal en el dictado de los actos, al emitirse la Resolución Nº 75/2026 con anterioridad al Decreto aprobatorio y a su publicación, evidencia una inversión del procedimiento esencial, configurando un vicio de nulidad absoluta en la causa y en las formas sustanciales, como así también una manifiesta desviación de poder al operar bajo una decisión preconcebida sin la previa evaluación de impacto ambiental exigida por la normativa vigente;

Que, en otro orden, según testimonios concordantes de los vecinos y reportes periodísticos, los movimientos de suelo y las obras materiales en el predio comenzaron el 30 de mayo de 2026, supuestamente amparados en autorizaciones previas y parciales como la citada

Resolución de forestación; es decir, once (11) días antes del Decreto aprobatorio y cincuenta y cuatro (54) días antes de su publicación oficial;

Que, en el derecho público, los actos de alcance general o con impacto sobre derechos/medio ambiente requieren publicación oficial para cobrar eficacia. El dictado y aplicación de medidas previas a la publicación oficial del decreto marco vulnera el principio de publicidad de los actos de gobierno y el debido proceso;

Que conforme a la doctrina de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y la Ordenanza General N° 267, la eficacia de todo acto administrativo está subordinada a su correcta publicación formal. Iniciar o consentir ejecuciones materiales sobre el territorio con anterioridad a la publicidad del acto constitutivo configura una vía de hecho administrativa, viciando de nulidad absoluta e insanable todo lo actuado;

Que este diferimiento deliberado en la publicación oficial no sería una falta formal sino, posiblemente, una maniobra encubridora y abusiva que permitiría al desarrollador avanzar con los trabajos en el predio, privando intencionadamente a la ciudadanía de la tutela judicial efectiva (Art. 15 Const. PBA) y neutralizando la posibilidad de interponer medidas cautelares o amparos ambientales oportunos (Art. 28 Const. PBA, Ley N° 25.675 y Ley N° 11.723);

Que dentro del marco participativo se registraron ochenta y cinco (85) intervenciones vecinales y de organizaciones ambientalistas (74 iniciales y 11 tras las réplicas del desarrollador), donde se advirtieron riesgos severos de colapso de la red vial, saturación hídrica y cloacal, e insuficiencia del suministro eléctrico y alteración de la identidad barrial;

Que, vulnerando las garantías del debido proceso ambiental (Ley N° 25.675 y Ley N° 11.723), las reiteradas oposiciones no fueron contempladas para readecuar la envergadura del proyecto, desnaturalizando la eficacia de la consulta pública;

Que aun si se pretendiera validar la actuación a partir de la publicación oficial (23 de julio de 2026), el Anexo IV del Decreto N° 628/2026 exige condiciones previas de extrema complejidad para autorizar el inicio regular de las obras (mensura y cesión de calle Paraná,

prefactibilidades hidráulicas ante la Autoridad del Agua - ADA, plano contra incendios, prefactibilidades de servicios, etc.);

Que resultaría materialmente imposible que un expediente de permiso de obra de esta magnitud, que involucra la reconversión de más de 25.000 m², demoliciones, nuevos edificios de estacionamiento e infraestructura vial e hidráulica, obtenga todas sus aprobaciones en horas, máxime cuando la demora promedio de la administración municipal para obras particulares de menor complejidad oscila entre tres (3) y cuatro (4) meses;

Que esta asimetría evidenciaría una injustificada dispensa de favor hacia la empresa desarrolladora, lo cual habría derivado en el otorgamiento de una autorización irregular por vías de hecho en perjuicio del resto de los contribuyentes del distrito;

Que los hechos descriptos, autorizaciones de desmonte previas al acto ambiental fundante, retención de decretos, simulación de procesos participativos y consentimiento de obras en vías de hecho, configurarían un patrón de conducta por parte de los funcionarios actuantes que podría encuadrarse en severas figuras delictivas y administrativas, a saber:

- Abuso de Autoridad y Violación de los Deberes de Funcionario Público (Art. 248 del Código Penal): Al dictar actos contrarios a las leyes provinciales de medio ambiente (Ley N° 11.723 y Ley N° 25.675) y ejecutar ordenamientos materiales sin la previa publicación oficial del acto administrativo fundante.
- Falsedad Ideológica / Simulación de Actos Administrativos (Art. 293 del Código Penal): Al tramitar y aparentar una consulta pública y una evaluación de impacto ambiental objetiva cuando los permisos materiales y las autorizaciones parciales como la extracción de árboles por la Resolución 75/2026 ya habían sido concedidos precedentemente.
- Negociaciones Incompatibles con el Ejercicio de Funciones Públicas (Art. 265 del Código Penal): Al verificarse un actuar orientado a otorgar ventajas indebidas y dispensas de favor a un grupo económico particular en detrimento del interés público local y las garantías constitucionales de los vecinos.
- Mal desempeño y Responsabilidad Patrimonial e Institucional (Ley Orgánica de las Municipalidades - Decreto-Ley N° 6769/58): Exponiendo a la Municipalidad de San

Isidro a graves demandas resarcitorias y acciones de recomposición ambiental por el actuar ilegal de sus autoridades.

Que, asimismo, existen contundentes antecedentes en la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires (SCBA) y de las Cámaras Contencioso Administrativas que respaldarían una paralización de la obra en cuestión:

- SCBA, B. 64.225 ("Vecinos de La Lucila c/ Mun. de Vicente López"): Establece la inoponibilidad de actos locales no publicados y la invalidez de autorizaciones otorgadas bajo la figura de vías de hecho.
- SCBA, C. 117.400 ("Salas c/ Prov. de Bs. As.") y "S.O.S. Hábitat c/ Mun. de Mercedes": Consagran la vigencia estricta del principio precautorio y la nulidad de autorizaciones ambientales dictadas en contravención a los procedimientos participativos y publicitarios (Ley N° 11.723);

Que la persistencia en estas irregularidades comprometería seriamente la responsabilidad patrimonial e institucional del Municipio de San Isidro;

Por lo expuesto, los concejales abajo firmantes, solicitamos el tratamiento y sanción del siguiente:

## PROYECTO DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 1°.- El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo que informe, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, respecto de los siguientes puntos concernientes al proyecto de Cencosud S.A. en el predio de Martínez (Expedientes N° 4118/2025, N° 3/2026 y N° 142/2026):

a) Fundamentos legales e institucionales por los cuales se dictó la Resolución 75/2026 con fecha 11 de mayo de 2026 autorizando la extracción de 33 árboles para la *"futura ampliación"* del predio, de manera previa e independiente al dictado de la Declaración de Impacto Ambiental (Decreto N° 628/2026 del 10/06/2026) y de su publicación oficial (23/07/2026).

b) Razones técnico-administrativas y legales por las cuales la tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental demoró cinco (5) meses desde la apertura de la oposición (9 de enero de 2026) hasta el dictado del Decreto 628/2026 (10 de junio de 2026), y los motivos de la posterior retención del acto sin publicar durante cuarenta y tres (43) días hasta su aparición en el Boletín Oficial el 23 de julio de 2026.

c) Inspecciones realizadas e informes técnicos labrados en relación al inicio material de las obras y movimientos de suelo constatados en el predio con fecha 30 de mayo de 2026, precisándose si existió acta de paralización, faja de clausura o aplicación de sanciones por ejecución de trabajos sin Decreto publicado y sin Permiso de Construcción otorgado.

d) Estado de tramitación y fecha de ingreso del expediente de Permiso de Construcción y legajos técnicos asociados, detallando cómo se han cumplimentado en tan exiguo plazo las condiciones previas exigidas en los Anexos I, II y IV del Decreto (planos de Mensura y Cesión para el ensanche de calle Paraná, certificado de volcamiento de efluentes de la ADA, prefactibilidad de servicios, aprobación de instalaciones contra incendio, etc.).

ARTÍCULO 2°.- El Honorable Concejo Deliberante de San Isidro vería con agrado que el Departamento Ejecutivo disponga la INMEDIATA PARALIZACIÓN PREVENTIVA Y CLAUSURA de todo tipo de obras, demoliciones, movimientos de suelo y trabajos preliminares en el predio de Cencosud S.A., hasta tanto se acredite la validez de los actos administrativos, se obtenga la aprobación regular del Permiso de Construcción con sus visados previos, y se garantice la plena tutela judicial de los vecinos.

ARTÍCULO 3°.- Requiérase al Departamento Ejecutivo la adopción de medidas urgentes para garantizar la publicación inmediata y sin diferimientos de la totalidad de los decretos y resoluciones en el Boletín Oficial Municipal, dando estricto cumplimiento al principio de publicidad de los actos de gobierno.

ARTÍCULO 4°.- Remítase copia fehaciente de la presente Comunicación, junto con la copia de la Resolución 75/2026 y sus antecedentes, a la Defensoría del Pueblo, al Ministerio de Ambiente, al Tribunal de Cuentas y a la Fiscalía General del Departamento Judicial de San

525

*Honorable Concejo Deliberante de San Isidro*

67

Isidro, a fin de que se investigue la posible comisión de delitos de acción pública por parte de los funcionarios intervinientes.

ARTÍCULO 5°.- De forma.

Dr. Walter Pérez
PRESIDENTE
BLOQUE Unión Cívica Radical
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dra. Bárbara Brusa
CONCEJAL
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Lic. María Fernanda Giordani
PRESIDENTE
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Alberto Tripoli
CONCEJAL
BLOQUE Unión Cívica Radical
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 05/08/2026 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de PLANEAMIENTO URBANO SUSTENTABILIDAD Y AMBIENTE
SAN ISIDRO 06 de Agosto de 2026

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
31 JUL 2026
Hora 11:41
RECIBIDO