



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2020 Año del General Manuel Belgrano

JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Se presentan el CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL DE CABALLITO N° 6 –en adelante CCC6– representado por sus miembros Martín Andrés Iommi, Rodolfo Enrique Diringuer, Marcos César Sebastián Galasso, Rubén Darío Kavanagh, Juan Francisco Pose Doldan; Agustina Quinteros (en su carácter de Miembro de la Junta Comunal), Osvaldo Balossi (en su carácter de titular de Área de Participación Vecinal de la Comuna y Miembro de la Junta Comunal); Fernando Javier Dahini y; la ASOCIACIÓN CIVIL Y VECINAL S.O.S. CABALLITO POR UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA representada por su Presidenta Stella Maris Díaz, todos con el patrocinio letrado de la Dra. Nadia Mileva Solodkow; e interponen la presente acción de amparo contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires –en adelante GCBA– y contra IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. –en adelante IRSA– con el objeto de que se declare la nulidad del Acto Administrativo: 1) que otorga el certificado de aptitud ambiental (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX-2018-10660007-MEGEYA-DGTALAPRA) y 2) que registró los planos de la obra denominada –Caballito Chico– emplazada en la calle Avellaneda 1400 de esta Ciudad, bajo los números de expediente EX-2018-09036563-MGEYA-DGROC, (PARCELA 2): RE-2018-16270322-DGROC; EX-2018-09036079-MGEYA-DGROC, (PARCELA 3): RE-2018-16267792- DGROC; EX-2018-09036150-DGROC, (PARCELA 4): RE-2018-16270322-DGROC, por entender que ambos contienen vicios en sus elementos esenciales, resultan violatorios de las disposiciones contenidas en el Código de Planeamiento Urbano y de la normativa complementaria vigente al momento de iniciar el trámite y causan un daño irreparable al medio ambiente y a derechos de incidencia colectiva.

Entre los antecedentes de hecho en los que funda la presente acción, señalan que la primera semana del mes de marzo del corriente año, la empresa IRSA inició obras en el predio sito en Av. Avellaneda 1400 de esta Ciudad, específicamente en la Circunscripción 5, Sección 57, Manzana 39B, Parcelas 1, 2, 3 y 4, la cuales pertenecen

a un Plan Maestro que involucra viviendas sometidas a propiedad horizontal, galerías comerciales, garages comerciales, servidumbres de paso, entre otros.

Indican que, claramente, el proyecto en cuestión forma parte de un conjunto de obras que conforman un todo inescindible, por lo que su análisis de forma independiente respecto a cada una de las parcelas faltaría a la realidad fáctica y jurídica.

En este sentido, argumentan que este proyecto es de una envergadura inigualable en el barrio, lo que traería aparejado un sinnúmero de perjuicios a los habitantes, no solo del barrio de Caballito sino de toda la Ciudad.

Asimismo, denuncian que a lo largo del trámite de los expedientes administrativos se han cometido errores, incongruencias e irregularidades además de haberse falseado datos. En efecto, sostienen que con la simple lectura de éstos se evidencia que no se han cumplido con los parámetros lógicos y legales que detallan en su escrito.

Como medida cautelar solicitan que, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo, se suspendan los efectos del acto administrativo (i) que otorgó el CAA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-10660007-MEGEYA-DGTALAPRA) y (ii) que registró los planos (Parcela 2: EX- 2018-09036563- MGEYA-DGROC, RE – 2018- - 16270322 – DGROC; Parcela 3: EX – 2018 – 09036079 – MGEYA – DGROC, RE – 2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC) y, en consecuencia, se ordene a IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A a paralizar la obra sobre el mentado predio.

Fundamentan su pedido en el peligro que implica el tiempo que demande la resolución definitiva del presente, circunstancia que podría provocar que los legítimos derechos constitucionales que dan base a esta acción, resulten vulnerados.

En este sentido, con respecto a la concurrencia de los presupuestos de la cautelar solicitada, manifiestan que la verosimilitud en el derecho surge claramente de la simple lectura del expediente administrativo acompañado como prueba documental, en el que pueden verse de forma manifiesta los vicios de los actos administrativos.

Asimismo, afirman que “[...] *el incumplimiento de cualquier normativa relacionada con el planeamiento urbano de la Ciudad constituye de por sí una violación al derecho a un ambiente sano y adecuado. Por lo tanto, encontrándose acreditado tal incumplimiento a través de los expedientes administrativos, el daño, si bien potencial, es ostensible [...]*”.

Con relación al peligro en la demora, indican que interrumpir la continuación de la obra en su estado inicial hasta tanto realice nuevamente el



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

procedimiento de forma legal y sin vicios, es la única forma para prevenir el inminente perjuicio ambiental.

En cuanto a la contracautela ofrecen caución juratoria y, por último, manifiestan la no afectación del interés público.

Finalmente, acompañan documental, ofrecen prueba, fundan en derecho, citan jurisprudencia, hacen reserva de caso federal.

II. Mediante la actuación N° 15664244/2020, el Tribunal tuvo por habilitados los plazos procesales para la tramitación de la presente demanda y, previo a todo trámite, ordenó la remisión de los autos al Ministerio Público Fiscal, A sus efectos.

III. Conferida la pertinente vista, el Sr. Fiscal dictaminó respecto a la competencia del tribunal, la legitimación activa y carácter colectivo de los presentes autos (v. actuación N° 15677428/2020).

IV. Luego de una serie de actos procesales, con fecha 20 de julio del 2020 (v. actuación N° 15683144/2020), el Tribunal resolvió admitir la legitimación activa de los accionantes y rechazarla respecto del carácter de miembros del CCC6 y de la Junta Comunal de la Comuna N° 6. Asimismo, se corrió traslado de la demanda, se hizo saber que el presente proceso tramitará como acción colectiva, se corrió traslado de la petición cautelar y, por último, se ordenó al GCBA –como medida para mejor proveer– que acompañe todas las actuaciones administrativas vinculadas a la presente demanda.

V. Posteriormente, con fecha 27 de julio de 2020, se presentó Fideicomiso “Caballito Chico” –en adelante Fideicomiso– en calidad de tercero interesado (v. actuaciones n° 15716400/2020, 15716573/2020 y 15716646/2020). Al respecto, explica que comparece para ejercer sus derechos respecto del inmueble ubicado en la Av. Avellaneda 1314, de esta Ciudad (matrícula 05-19563), el cual se corresponde con el fraccionamiento de distintas parcelas, cuyo dominio fiduciario le pertenece a la firma Portland Administradora Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Caballito Chico.

A su vez, solicita que se rechace la medida cautelar pretendida por la parte actora, plantea la improcedencia de la vía y solicita su reconversión, ofrece prueba y hace reserva del caso federal.

En relación con la medida precautoria, manifiesta que resulta improcedente, toda vez que se basa en afirmaciones conjeturales e hipotéticas. Sostiene, en este sentido, que la parte actora no ha acreditado la lesión al derecho invocado mediante ningún informe técnico y que el proyecto constructivo que lleva adelante su parte implica la ejecución de actos que se subsumen en la protección del ambiente en términos sociales y económicos, dado que apuesta al desarrollo de viviendas con un financiamiento social que contribuirá a paliar el déficit habitacional de la Ciudad.

Asimismo, indica que la amparista no ha tenido en cuenta las reasignaciones parcelarias y las modificaciones realizadas con posterioridad a los actos que impugna y explica, a su vez, que el fraccionamiento de la parcela se solicitó de manera simultánea con la presentación de los planos.

Por su parte, señala que la Disposición N° 1865/2018 (art. 3°, punto 3), es clara en cuanto a que prevé que el proyecto, en su etapa de funcionamiento, deberá desarrollarse en forma independiente y autónoma con relación a aquéllos a ejecutarse en las otras parcelas (parcela 1, 3 y 4).

Añade que los actores reconocen que el certificado de aptitud ambiental no le permitiría realizar el “Plan Maestro” en las parcelas 1, 2, 3 y 4, por lo que entiende que sustentan su pretensión cautelar en la puesta en marcha de una obra que no se encuentra en ejecución, ni en preparación, ni ha sido autorizada. Asimismo, señala que la individualidad tampoco se ve amenazada por los estudios de pre-factibilidad de los servicios y que el informe de estado de suelos acompañado revela que no hay elementos contaminantes en los suelos de la parcela 1.

Puntualiza, respecto a la verosimilitud del derecho, que no se advierte una arbitrariedad o ilegalidad manifiesta que sustente la concesión de la tutela, sumado a que se trata de una cuestión sumamente compleja, que exige la valoración de pruebas e interpretación de un sistema normativo con normas de índole técnica que excede el acotado y limitado ámbito de conocimiento propio de las medidas cautelares.

A su vez, señala la inexistencia del peligro en la demora y resalta el carácter excepcional de las medidas precautorias y la presunción de legitimidad de los actos administrativos.

VI. Mediante la actuación N° 15716485/2020 se presenta el GCBA y, a través de su letrado apoderado, contesta el traslado conferido y plantea la



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

improcedencia de la medida cautelar peticionada, la falta de legitimación activa de la parte actora y hace reserva de la cuestión constitucional y del caso federal.

Con relación a la medida cautelar, sostiene que la pretensión se sustenta en meras disconformidades con los actos administrativos dictados y que no se encuentran reunidos los presupuestos para su otorgamiento.

Ello así, en virtud de que la cuestión traída a debate por la actora involucra cuestiones complejas que requieren especial hincapié en la necesidad de saberes técnicos ajenos al ámbito del puro derecho, por lo que la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado por la contraria no existe.

En tal sentido, explica que los informes, estudios, actos administrativos y demás constancias de los expedientes fueron dictados, elaborados y suscriptos por profesionales idóneos.

A su vez, indica que la motivación técnica y jurídica para el dictado de las disposiciones que autorizaron el emprendimiento surgen del expediente en el cual tramitó el “certificado de aptitud ambiental y categorización”, a nombre de la co-demandada, en cuyo marco se expidió la Subgerencia Operativa de Impacto Ambiental de Actividades y Proyectos, mediante el Informe técnico N° 16780616/DGEVA/18.

Explica que la obra resultó categorizada como de “Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto” y la Comisión Interfuncional de Habilitación Ambiental informó que no tenía observaciones para el proyecto referido.

Agrega, a su vez, que la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados indicó que no era necesario que se inicien actuaciones en el marco de la Resolución N° 326/APRA/2013 de la Agencia de Protección Ambiental. Sin embargo, aclara que si se detectan residuos peligrosos y/o suelos contaminados, deben ser gestionados de acuerdo con la legislación vigente.

Asimismo, señala que luego del análisis técnico y legal y como consecuencia del dictado de la Disposición N° 1865/DGEVA/18, se categorizó el proyecto como “Obra nueva: Garage Comercial (604070); Vivienda Colectiva (VCOL);

Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)” a desarrollarse en la Av. Avellaneda 1400/14/24/34/44/54/74/84 de esta Ciudad, con una superficie de 48.308,58 m², de “Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto” y se extendió el certificado de aptitud ambiental por el término de 6 años.

Aclara que, en mayo de 2019, la firma IRSA Propiedades Comerciales S.A. solicitó la rectificación de la disposición, toda vez que el proyecto se desarrollará en forma independiente y autónoma con relación a aquéllos a ejecutarse en las parcelas 1, 3 y 4.

Explica, por último, que se trata de un proyecto “inclusivo”, dado que podría ejecutarse o no en distintas parcelas o en diferentes etapas e, incluso, podría realizarse por distintos emprendedores o el mismo.

VII. Por su parte, mediante las actuaciones N° 15716815/2020, 15717047/2020, 15717298/2020, 15717473/2020, 15717505/2020, 15717542/2020, 15717684/2020, 15717704/2020, 15717715/2020, 15717728/2020, 15717780/2020, 15717760/2020, 15717778/2020, 15717843/2020, 15717876/2020, 15717906/2020 y 15717953/2020, se presenta IRSA por medio de su letrada apoderada –quien conjuntamente con sus letrados patrocinantes cedieron sus honorarios al estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados– y solicita que se rechace la medida cautelar y se tenga por contestado el traslado conforme a lo manifestado en el punto V de su escrito de presentación (v. actuación N° 15716815/2020).

Allí, plantea la ausencia manifiesta de los presupuestos de admisibilidad de las medidas cautelares y sostuvo el actuar diligente de su parte en plena observancia a la normativa vigente.

Relata que el predio fue adquirido en el año 1999 y, luego, subdividido en 4 parcelas. A su vez, indica que en junio del 2018 se obtuvieron los permisos de obra para la construcción de ciertas edificaciones en cada una de las cuatro parcelas indicadas. Asimismo, aclara que ninguna de ellas ocupaba terrenos dedicados a la prestación de servicios de transporte ferroviario.

Indica que un año más tarde –en junio de 2019– se suscribió un “compromiso de permuta y opción” respecto de las parcelas 1 y 2 con la firma Portland Administradora Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del fideicomiso, instrumento que se modificó por la “addenda” firmada en diciembre del mismo año. Así, en virtud de la referida escritura traslativa de dominio, Portland Administradora Fiduciaria S.A. es la titular de la parcela 1 y tiene la tenencia y uso de la parcela 2.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N° 47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

Entiende que no se encuentran reunidos los recaudos que tornan procedente la tutela cautelar requerida, en virtud de que cumplió con todas las etapas para la obtención del pertinente certificado ambiental y que las cuatro parcelas en cuestión fueron categorizadas como “actividad sin relevante efecto”, motivo por el cual no fue necesaria la celebración de una audiencia pública.

Menciona que inició cuatro expedientes administrativos por separado y aclara que, desde una perspectiva ambiental, ninguna norma imponía que su tratamiento debía ser en conjunto. Asimismo, resalta los actores únicamente cuestionan el certificado ambiental correspondiente a la parcela 2.

A su vez, afirma que cada uno de los certificados de aptitud ambiental –obtenidos de manera previa al inicio de la obra– tramitó en el marco de un proceso administrativo absolutamente regular, con la debida observancia de las normas de fondo y procedimentales.

Señala que, actualmente, es en la parcela 1 –que no es de su titularidad– donde existirían trabajos en curso, mientras que su parte no está ejecutando trabajo alguno en ninguna de las cuatro parcelas.

Respecto de los planos de obra, sostiene que el procedimiento fue perfectamente regular dado que la Dirección General de Registro de Obras y Catastro autorizó su registro en virtud de que el proyecto se adecuaba al Código de Planeamiento.

Asimismo, puntualiza que los planos de obras aprobados para cada una de las cuatro parcelas no agotan su capacidad constructiva. Sobre este aspecto, afirma que los proyectos aprobados pueden funcionar en forma independiente en cada una de las parcelas y que resultan escindibles.

Por último, indica que no existe ningún vicio en los actos atacados, rechaza haber omitido declarar las superficies reales del proyecto y del rubro comercio minorista-galería comercial y niega que no se haya presentado la factibilidad de los servicios.

VIII. Mediante la actuación N°1572114/2020 el Tribunal tuvo por presentados a los demandados GCBA e IRSA S.A. y por constado el traslado de la medida precautoria.

A su vez, corrió traslado del pedido Fideicomiso “Caballito Chico” para ser incorporado a la *litis* como tercero interesado.

IX. En fecha 31/07/2020, mediante las actuaciones N° 15736002/2020 y 15736009/2020, el GCBA contestó demanda.

Por su parte, mediante las actuaciones N° 15740377/2020 y 15741552/2020, IRSA S.A. y los accionantes contestaron el traslado conferido respecto de la presentación de fideicomiso.

X. Mediante la actuación N° 15743332/2020, el Tribunal, entre otras cuestiones, confirió vista al Ministerio Público Fiscal, a fin de que se expida respecto del pedido cautelar efectuado por la parte actora y de la presentación efectuada por “Fideicomiso Caballito Chico” (v. actuación N° 15750185/2020).

XI. Mediante las actuaciones N° 15751390/2020, 15751786/2020, 15751848/2020, 15751880/2020, 15751898/2020, 15751931/2020, 15752132/2020 y 15752149/2020, IRSA SA contestó demanda, ofreció prueba y acompañó documental. Todas estas presentaciones fueron consideradas por el Tribunal bajo la actuación N° 15754321/2020.

XII. A su vez, en la actuación N° 15763449/2020, el Tribunal tuvo por acompañada la nueva prueba documental presentada por el GCBA (v. actuación N° 15759872/2020) y por contestado el traslado por la parte actora respecto de las impugnaciones realizadas por el GCBA en su contestación de demanda (v. actuación N° 15760113/2020).

XIII. Con fecha 05/08/2020, el Sr. Fiscal a cargo de la Fiscalía de Primera Instancia en lo CAyT N° 2 emitió su dictamen. Los argumentos allí vertidos se dan por reproducidos en honor a la brevedad.

XIV. Mediante la actuación N° 15767253/2020 y como consecuencia de lo dictaminado por el Sr. Fiscal y del consentimiento efectuado por la totalidad de las partes, se tuvo por admitida la intervención solicitada por Fideicomiso “Caballito Chico” en calidad de tercero interesado y, asimismo, se llamaron los autos a despacho para resolver la medida cautelar.

XV. Por otra parte, en fecha 07/08/2020, con carácter previo y sin perjuicio del llamado de autos a resolver, el Tribunal intimó al GCBA para que, en el



**JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47**

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

término de dos (2) días, aclare respecto de una supuesta contradicción que surge de la documental acompañada por su propia parte (v. actuación N° 15775709/2020).

Por medio de la actuación N° 15789009/2020, el GCBA cumplió con dicha intimación. De esta forma, a través de la nota NO-2020-18886697-DGFYCO del 11/08/2020 informó que mediante la primera nota NO-2020-17604621-GCABA-DGFYCO de fecha 23/07/2020, la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras indicó que para la obra consultada el protocolo exigido para su reactivación de las tareas de demolición y excavación durante el ASPO fue presentado en fecha 11/06/2020. A su vez, refirió que en la nota NO-2020-17993054-GCBA-DGFYCO del 30/07/2020 se señaló que toda vez que para la obra en cuestión se cumplieron con los protocolos exigidos para la reactivación de ésta, no se requirió el dictado de un acto administrativo para el caso particular.

XVI. Reseñadas las constancias de la causa corresponde ahora examinar, en primer lugar, la admisibilidad formal de la vía procesal elegida por la parte actora, aspecto que ha sido controvertido por el GCBA, IRSA y Fideicomiso “Caballito Chico” en su carácter de tercero interesado (actuaciones N° 15736002/2020; 15714047/2020; y 15716400/2020, 15447872/2020 y 15786766/2020).

Al respecto, resulta oportuno recordar lo prescripto por el art. 14 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, en cuanto dispone que “[t]oda persona puede ejercer acción expedita, rápida y gratuita de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares que en forma actual o inminente, lesione, restrinja, altere o amenace con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por la Constitución Nacional, los tratados internacionales, las leyes de la Nación, la presente Constitución, las leyes dictadas en su consecuencia y los tratados interjurisdiccionales en los que la Ciudad sea parte (...)”.

Sobre este aspecto, la Sala I de la Cámara de Apelaciones del fuero, tiene dicho que: “(c)omo lo ha destacado la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la arbitrariedad o

ilegalidad manifiesta requiere que la lesión de los derechos o garantías resulte del acto u omisión de la autoridad pública en forma clara e inequívoca, sin necesidad de un largo y profundo estudio de los hechos o de un amplio debate y prueba (Fallos, 306:1253; 307:747). Sin embargo, no puede clasificarse el amparo como una acción excepcional. Por el contrario, toda vez que ésta constituye una garantía constitucional, para tutelar de modo rápido y eficaz los derechos y garantías establecidas para protegerlos, la procedencia de aquél debe ser analizada con un criterio razonablemente amplio, resultando admisible siempre que el proceder impugnado reúna las características y efectos que prevén los textos constitucionales” (CCAyT Sala I “Goldin, Marcela Irene c/ GCBA y otros s/ amparo- suspensión de obras”, expte. N° EXP 20729/2017-0, sentencia del 26/06/2020).

Por su parte, dicha Sala también ha sostenido que el amparo resulta procedente cuando la acción u omisión cuestionada reúna *prima facie* los caracteres de ilegitimidad o arbitrariedad manifiesta y ocasione una lesión, restricción, alteración o amenaza de derechos o garantías constitucionales o legales (CCAyT Sala I “Albornoz, Nicolás Gabriel c/ GCBA s/ amparo- otros-”, expte. N° EXP 18831/2018-0, del voto de la mayoría de la sentencia del 19/07/2019; CCAyT Sala I “Goldin, Marcela Irene c/ GCBA y otros s/ amparo- suspensión de obras”, expte. N° EXP 20729/2017-0, sentencia del 26/06/2020, entre otros).

De tal manera, esta acción al constituir una garantía constitucional de tutela de los derechos fundamentales, la existencia de una actuación que se considera irregular, por afectar derechos de raigambre constitucional, hace admisible esta vía cuando lo hace en forma manifiesta.

En este sentido, se ha dicho que el amparo “(...) *resultará idóneo siempre que, conforme a la prudente ponderación de las circunstancias del caso, la acción u omisión cuestionada reúna prima facie los caracteres de ilegitimidad y/o arbitrariedad manifiesta y, asimismo, ocasione -en forma actual o inminente- una lesión, restricción, alteración o amenaza de derechos o garantías constitucionales o legales (...) una interpretación diferente importaría limitar indebidamente el carácter operativo de la garantía constitucional*” (CCAyT Sala I, “López Hebe Adela c/GCBA s/ amparo (ART. 14 CCABA)”, expte N° EXP 18688, sentencia del 03/04/2008).

A su vez, corresponde destacar que las partes han sido oídas y contaron con la debida oportunidad para exponer sus defensas y ofrecer pruebas, de modo tal que no se advierte que la tramitación del litigio en estas condiciones pueda tener como resultado una indebida restricción de la garantía del debido proceso en perjuicio de los litigantes o de alguno de ellos.

Por lo que no cabe más que concluir que el cauce procesal resulta procedente.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N° 47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

XVII. Tal como fue resuelto el punto anterior, corresponde adentrarse en el planteo cautelar de la parte actora, consistente en la suspensión de los efectos de los actos administrativos que:

1. Otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-1066007-MEGEYA-DGTALAPRA);

2. Registraron los planos (Parcela 2: EX2018-09036563-MGEYA-DGROC, RE-2018-16270322-DGROC; Parcela 3: EX2018-09036079-MGEYA-DGROC, RE-2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC) y, como consecuencia de ello;

3. Se ordene a IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. a que paralice la obra sobre el predio sito en la Av. Avellaneda 1400 CABA.

XVII.1. Con relación a este tipo de medidas, la doctrina, la jurisprudencia y la legislación tradicionalmente han exigido como recaudos de admisibilidad la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la no afectación del interés público, sin perjuicio de la complementaria fijación de una contracautela. Estos recaudos coinciden con los que actualmente prevé el art. 14 de la ley N° 2145.

En lo que respecta al primero de los requisitos, corresponde señalar que el dictado de las providencias precautorias no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido; aún más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto, que supone atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro del cual agota su virtualidad (CSJN *Fallos*: 316:2060, entre otros precedentes). En efecto, la verosimilitud del derecho sólo requiere la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor (CCAyT, Sala I, *in re* “García Mira, José Francisco c/ Consejo de la Magistratura s/ impugnación de actos administrativos”, expte. N° 8569/0, pronunciamiento del 03/03/2004).

El peligro en la demora, por su parte, exige una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que

pudieran llegar a producir los hechos que se pretenden evitar, pueden restar eficacia al ulterior reconocimiento del derecho en juego, originado por la sentencia dictada como acto final y extintivo del proceso (CSJN, *Fallos*: 319:1277).

Estos requisitos se encuentran de tal modo relacionados que “a mayor verosimilitud del derecho, es menor la exigencia del peligro del daño, e inversamente cuando existe el riesgo de un daño extremo e irreparable el rigor del *fumus* se debe atemperar (CCAyT, Sala I *in re* “Gómez Julieta Paula y otros c/GCBA s/incidente de apelación-empleo público-diferencias salariales”, expte. N° 37080/2018-1, sentencia del 27/12/2018, entre otros precedentes).

Asimismo, debe señalarse que lo resuelto en materia cautelar no implica adelantar una decisión sobre el fondo del asunto, y que al tratarse de una medida preventiva puede modificarse o cesar de acuerdo a las constancias de la causa y los planteos que efectúen las partes (conf. arts. 177 y siguientes del CCAyT).

XVII.2. No obstante lo expuesto, es importante destacar que la particularidad de las cuestiones ambientales, el carácter de los bienes jurídicos tutelados y la incidencia general de las afectaciones ambientales, operan para acotar o incluso, disculpar, la exigibilidad de los recaudos de las medidas cautelares previamente mencionados.

En este aspecto, la verosimilitud del derecho será analizada bajo un prisma no tan riguroso, admitiéndose medidas precautorias en materia ambiental, aún cuando no exista una certeza científica sobre los efectos perjudiciales cuya producción quiera prevenirse en esta materia.

Además, la tutela preventiva del medio ambiente, cuando se trata de soluciones jurisdiccionales, llevará siempre implícito el cumplimiento del recaudo del *periculum in mora*. Ello así por cuanto, si cursar los procedimientos legalmente previstos para proveer a la tutela ambiental implica que transcurra un lapso de tiempo más o menos extenso, a fin de que pueda concretarse la misma, inevitablemente la “*prevención*” habrá de exigir que pueda accederse al despacho de medidas cautelares, que impidan que los derechos, intereses difusos, o intereses colectivos afectados en materia ambiental, se tornen ilusorios o resulten protegidos cuando ya es demasiado tarde (Peyrano, Guillermo, “Medios Procesales para la tutela ambiental”, J.A, 21/03/01).

XVII.3. En cuanto a las medidas suspensivas de los efectos de un acto administrativo –tal como pretende cautelarmente la parte actora–, la legislación las declara procedentes en los siguientes supuestos: a) si la ejecución o cumplimiento del acto causare o pudiere causar graves daños al particular, en tanto la suspensión no provoque grave perjuicio para el interés público; b) si el hecho, acto o contrato ostentare una



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

ilegalidad manifiesta, o su ejecución o cumplimiento tuviera como consecuencia mayores perjuicios que su suspensión (art. 189 del CCAyT). De ello se deduce que es preciso ponderar las consecuencias que generarían tanto para el interés público como para el interés particular la decisión de acceder o denegar la medida requerida.

XVIII. Normativa aplicable al caso.

XVIII.1. Respecto del marco legal, debe indicarse que existe un amplio plexo normativo que tutela el derecho de toda persona a gozar de un ambiente sano que está garantizado por la Constitución Nacional y la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y también por diversos instrumentos de derecho internacional de los derechos humanos.

XVIII.2. En el plano internacional, el derecho a un medio ambiente sano está también garantizado en instrumentos internacionales ratificados por el Estado Argentino que gozan de jerarquía constitucional (artículo 75 inc. 22 CN).

Así, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su artículo 12 reconoce el derecho de toda persona al disfrute del más alto nivel posible de salud física y mental. A tal fin, coloca en cabeza de los Estados Partes el deber de adoptar medidas para “*b) El mejoramiento en todos sus aspectos de la higiene del trabajo y el medio ambiente*”.

A su vez, el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos, denominado Protocolo de San Salvador, establece que “[t]oda persona tiene derecho a vivir en un medio ambiente sano y a contar con servicios públicos básicos” a la vez que impone a los Estados partes a promover “*la protección, preservación y mejoramiento del medio ambiente*” (artículo 11, apartados 1° y 2°).

Sobre este aspecto, no debe perderse de vista que, conforme lo establece el artículo 10 de la Constitución de la Ciudad, rigen en el ámbito local “*todos los derechos, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional, las leyes de la Nación y los tratados internacionales ratificados y que se ratifiquen. Estos y la presente Constitución se interpretan de buena fe.*”

Los derechos y garantías no pueden ser negados ni limitados por la omisión o insuficiencia de su reglamentación y ésta no puede cercenarlos”.

En cuanto al derecho a la salud, junto con el derecho a la vida, se encuentran ampliamente garantizados por diversos instrumentos de derecho internacional de los derechos humanos que le impone a la Ciudad el deber de adoptar e implementar medidas pertinentes para su efectiva realización. Así lo dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 12 inciso c), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (artículo 6 inciso 1) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (artículo 4 inciso 1 y artículo 5). La protección no sólo se extiende a la faz individual del derecho a la salud, sino también a la colectiva (artículo XI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos).

En virtud de lo expuesto, hoy en día el derecho a la salud encierra un concepto amplio, configurando un derecho de naturaleza prestacional, un derecho a exigir servicios médicos suficientes para una adecuada protección y preservación de la salud de la población (Carnota, Walter, “Proyecciones del derecho humano a la salud”, El Derecho n° 128, pág. 877).

Por su parte, el Protocolo de San Salvador ya mencionado establece en su artículo 10.1 el derecho a la salud en los siguientes términos *“toda persona tiene derecho a la salud entendida como el disfrute del más alto nivel de bienestar físico, mental y social”*. Seguidamente, en el punto 10.2 del Protocolo, dice que *“[c]on el fin de hacer efectivo el derecho a la salud los Estados parte se comprometen a reconocer la salud como un bien público y particularmente a adoptar las siguientes medidas para garantizar este derecho: a) la atención primaria de la salud, entendiéndola como tal la de asistencia sanitaria esencial puesta al alcance de todos los individuos y familiares de la comunidad; b) la extensión de los beneficios de los servicios de salud a todos los individuos sujetos a la jurisdicción del Estado; c) la total inmunización con las principales enfermedades infecciosas; d) la prevención y tratamiento de enfermedades endémicas...”*. Se trata de una norma que amplía y profundiza el contenido esencial del Pacto, imponiendo al Estado obligaciones positivas y concretas, destinadas a hacer efectivo el derecho consagrado.

En este sentido, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales interpretó el artículo 12 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales mediante la Observación General 14/2000. Allí estableció que *“[l]a salud es un derecho humano fundamental e indispensable para el ejercicio de los demás derechos humanos”* y que debe asegurarse el derecho al disfrute del más alto nivel posible de salud, poniendo la



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

obligación de su garantía en cabeza de los Estados Parte, como también, en la de los demás actores que prestan servicios de salud.

Todo esto se ve claramente complementado con las decisiones adoptadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en relación a la efectividad del derecho a la salud, reafirmando en sus pronunciamientos el derecho a su preservación y destacando la obligación impostergable que tiene la autoridad pública de garantizar ese derecho con acciones afirmativas (CSJN *Fallos*, 323:1339 y 3229, entre otros).

XVIII.3. La Constitución Nacional, en su artículo 41, dispone que “[t]odos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley”. Se agrega allí que “[l]as autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales”.

Por su parte, es sabido que el derecho al ambiente sano está estrechamente vinculado con la satisfacción de otros derechos fundamentales, consagrados expresamente en la Constitución de la Ciudad. En este sentido, su artículo 20 garantiza “el derecho a la salud integral que está directamente vinculada con la satisfacción de necesidades de alimentación, vivienda, trabajo, educación, vestido, cultura y ambiente” (el énfasis me pertenece).

Asimismo, el artículo 26 de la Constitución de la CABA, establece que el ambiente es patrimonio común y que “[t]oda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras. Toda actividad que suponga en forma actual o inminente un daño al ambiente debe cesar. El daño ambiental conlleva prioritariamente la obligación de recomponer”.

Por su parte, el artículo 27 del mismo plexo normativo, coloca en cabeza de la Ciudad el desarrollo en forma indelegable de una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple la inserción del área metropolitana. A su vez, establece en sus incs.

2° y 7° que se debe instrumentar un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que promueva una serie de aspectos allí enunciados, entre los cuales se encuentran los siguientes: “2. *La preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora; (...); 7. (l) a regulación de los usos del suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de todo espacio urbano, público y privado*”.

Finalmente, el artículo 29 establece que “[l]a Ciudad define un Plan Urbano Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria de las entidades académicas, profesionales y comunitarias aprobado con la mayoría prevista en el artículo 81, que constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas”, mientras que el artículo 30 dispone que “la obligatoriedad de la evaluación previa del impacto ambiental de todo emprendimiento público o privado susceptible de relevante efecto y su discusión en audiencia pública”.

XVIII.4. Por su parte, la Ley Nacional General del Ambiente, Ley N° 25.675, establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y la protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable (artículo 1°).

Según lo dispuesto por esta norma, la política ambiental nacional debe cumplir una serie de objetivos, a saber: “a) *Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas; b) Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria; c) Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión; d) Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales; e) Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos; f) Asegurar la conservación de la diversidad biológica; g) Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo; h) Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal; i) Organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma; j) Establecer un sistema federal de coordinación interjurisdiccional, para la implementación de políticas ambientales de escala nacional y regional; k) Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental*” (artículo 2°).

En cuanto a su ámbito de aplicación, cabe señalar que rige para todo el territorio de la Nación, sus disposiciones son de orden público, operativas y se utilizan para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia, la



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2020 Año del General Manuel Belgrano

JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

cual mantiene su vigencia en tanto no se oponga a los principios y disposiciones de ésta (artículo 3°).

En cuanto a los principios de la política ambiental a los que debe sujetarse la interpretación y aplicación de esta ley y de otra norma a través de la cual se ejecute la política ambiental, el artículo 4 de la mentada norma enuncia los siguientes: el principio de congruencia, de prevención, el principio precautorio, de equidad intergeneracional, de progresividad, de responsabilidad, de subsidiariedad, sustentabilidad, solidaridad y de cooperación.

XVIII.5. Con respecto a la temática a resolver, resulta necesario señalar que la cuestión traída a discusión por la parte actora, se originó con anticipación a la sanción del Código Urbanístico de la CABA (Ley N° 6099, en vigencia desde 27/12/2018 conf. su art.6).

Así, en su cláusula transitoria 1° prevé “*El Código Urbanístico que se aprueba se aplica a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Los actos administrativos dictados con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Urbanístico, conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados. Los trámites administrativos en curso a la entrada en vigencia del Código Urbanístico seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite*”.

En tal sentido, conforme lo que surge del Código Urbanístico y el planteo inicial de autos, el análisis de la cuestión se efectuará acuerdo al régimen vigente al momento de su dictado.

Allí se estableció que las disposiciones de dicho Código “*alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad*” (conf. art.1.1.1).

A su vez en el ámbito de la CABA se sancionó la Ley N° 2930 sobre el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires (PAU) constituye “*la ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas*” (artículo 1 de la Ley N° 2930). Éste tiene por objetivo “*constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes*” (artículo 3°).

A su vez, en el artículo 4 se enuncian los distintos rasgos que se postula que la Ciudad desarrolle, a saber: ciudad integrada, ciudad policéntrica, ciudad plural, ciudad saludable y ciudad diversa (artículo 4). En particular, el rasgo “*ciudad saludable*” alude a “*las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la previsión de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos*” (artículo 4°).

En materia de hábitat y vivienda, establece que los objetivos del P.A.U. se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, con la debida preservación de las características singulares que otorgan identidad y diversidad a los distintos espacios urbanos. A fin de cumplir con dicho propósito, la norma establece una serie de lineamientos, entre los que cabe mencionar, entre otros: “*a. La promoción de la función residencial (...); b. El mantenimiento de la diversidad funcional y de fisonomía del hábitat residencial (...); c. El otorgamiento de niveles de calidad ambiental a todos los sectores residenciales*” (artículo 8°).

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 30 de la CCABA, la Ley N° 123 (de conformidad con la redacción vigente al momento de los hechos que originaron la presente acción) establece los procedimientos técnico-administrativos de evaluación ambiental a fin de coadyuvar a: “*a. Establecer el derecho de las personas a gozar de un ambiente sano, preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras; b. Preservar el patrimonio natural, cultural, arquitectónico y de calidad visual y sonora; c. Proteger la fauna y flora urbanas no perjudiciales; d. Racionalizar el uso de materiales y energía en el desarrollo del hábitat; e. Lograr un desarrollo sostenible y equitativo de la Ciudad; f. Mejorar y preservar la calidad del aire, suelo y agua; g. Regular toda otra actividad que se considere necesaria para el logro de los objetivos ambientales consagrados por la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*” (artículo 1°).

La citada norma dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A.) es un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar,



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos públicos o privados pueden causar al ambiente (artículo 2°).

Según el artículo 4 de la mencionada ley “[s]e encuentran comprendidos en el régimen de la presente ley todas las actividades, proyectos, programas o emprendimientos susceptibles de producir impacto ambiental de relevante efecto, que realicen o proyecten realizar personas físicas o jurídicas públicas o privadas”.

En efecto, de conformidad con lo establecido por las actividades, emprendimientos, proyectos y programas susceptibles de producir un impacto ambiental de relevante efecto, deben cumplir con la totalidad del trámite allí regulado, que incluye una audiencia pública. En tanto que las actividades, emprendimientos, proyectos y programas de impacto ambiental sin relevante efecto, únicamente deben cumplir aquellas etapas del procedimiento previstas en el artículo 9 del texto legal que indique la autoridad de aplicación (artículo 8°).

Las etapas del procedimiento que la ley regula son las siguientes: “a. La presentación de la solicitud de categorización. b. La categorización de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos con relevante efecto y sin relevante efecto, según correspondiere. c. La presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental acompañado de un Estudio Técnico de Impacto Ambiental. d. El Dictamen Técnico. e. La Audiencia Pública de los interesados y potenciales afectados. f. La Declaración de Impacto Ambiental (DIA). g. El Certificado de Aptitud Ambiental” (artículo 9°).

La ley establece a su vez que “toda persona y/o responsable de una nueva actividad, proyecto, programa, emprendimiento o modificación de proyectos ya ejecutados, presenta ante la Autoridad de Aplicación una declaración jurada de su categorización” (artículo 10). Y, dentro de los diez días hábiles de recibida la documentación, la autoridad de aplicación procede a la categorización de las actividades, proyectos, programas o emprendimientos en función de los potenciales impactos ambientales a producirse (artículo 11), considerando los siguientes factores: “a) la clasificación del rubro; b) la localización; c) el riesgo potencial sobre los recursos aire, agua, suelo y subsuelo, según las normas sobre el particular vigentes en la Ciudad de Buenos Aires; d) la

dimensión; e) la infraestructura de servicios públicos de la ciudad a utilizar; f) las potenciales alteraciones urbanas y ambientales” (artículo 12, el énfasis me pertenece).

Por su parte, el artículo 13, presume como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto, entre otras y en cuanto interesa al presente, las siguientes actividades, proyectos o programas: “*d) Los supermercados totales, supertiendas, centros de compras (...); f) Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares; p) Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes”*.

A su vez, el Decreto N° 222/12 –anexo I– reglamentario de la Ley N° 123 (vigente al momento de tramitación de los expedientes administrativos en cuestión), preveía que “*Las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 123, y las que se establecen en el ‘Cuadro de Categorización’ como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto (CRE), se consideran así categorizados sin necesidad de una declaración expresa por parte de la Autoridad de Aplicación”* (artículo 2°).

XIX. Ahora bien, llegado a este punto, luego de reseñar el marco normativo aplicable al caso, cabe abordar el requisito de la verosimilitud del derecho. La verificación de dicho extremo –necesaria para la procedencia de la tutela cautelar solicitada en autos– dependerá de la comprobación *prima facie* de acuerdo al estadio actual del proceso, de dos extremos, a saber: a) si nos encontramos ante un proyecto que, por sus características, permiten afirmar que se trataría de un “master plan” como refiere la actora; b) que la tramitación de los CAA de forma individual por cada parcela podría conllevar a una categorización de la obra que no se ajusta al espíritu del proyecto.

Dicho esto, cabe señalar que, de las constancias incorporadas a la causa hasta el momento, se desprendería preliminarmente que:

1. El proyecto cuestionado en la presente acción de amparo, podría encuadrarse en las previsiones del art. 13 de la Ley N° 123, que constituye el marco normativo de aplicación para la obtención de la categorización, el certificado de aptitud ambiental y sus condicionamientos.

En este sentido, del análisis de la documental aportada por las partes, surge que la codemandada IRSA tramitó los CAA en cuatro diferentes expedientes, a saber:

a) En el EX-2018-10598147-MGEYA-DGTALAPRA-CAA tramitó el CAA y la categorización de la obra a realizarse en la entonces **Parcela 1**. De esta forma, mediante DI-2018-1866-DGEVA del 22/06/2018 se categorizó el proyecto a



JUZGADO DE IRA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

realizarse allí como “Obra nueva: Vivienda Colectiva (CVOL); Garage Comercial (604.070); Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)” sin relevante efecto y se otorgó el CAA Nro. 20885 por seis años a nombre de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (anexo CAB 27.24 presentado por IRSA en su presentación obrante en la actuación N° 15717750/2020);

b) En el EX-2018-1066007-MGEYA-DGTALAPRA-CAA se tramitó el CAA y la categorización de la obra a realizarse en la entonces **Parcela 2**. En dicho expediente se dictó la DI-2018-1865-DGEVA el 22/06/2018 por medio de la cual se categorizó el proyecto como “Obra nueva: Garage Comercial (604070); Vivienda Colectiva (VCOL); Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320) sin relevante efecto y se otorgó el CAA Nro. 20884 por seis años a nombre de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (expediente electrónico acompañado el 31/07/2020 por el GCBA y anexo CAB.22 acompañado por IRSA en la actuación N° 15717704/2020);

c) En el EX-2018-10661864-MGEYA-DGTALAPRA-CAA se tramitó el CAA y la categorización de la obra a realizarse en la entonces **Parcela 3**. Mediante DI-2018-1869-DGEVA del 22/06/2018 se categorizó el proyecto a realizarse allí como “Obra nueva: Vivienda Colectiva (CVOL); Garage Comercial (604.070); Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)” sin relevante efecto y se otorgó el CAA N° 20889 por seis años a nombre de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (constancia acompañada por IRSA en el anexo CAB 27.1 obrante en la actuación N° 15717715/2020).

d) En el EX-2018-10093511-MGEYA-DGTALAPRA-CAA se tramitó el CAA y la categorización de la obra a realizarse en la entonces **Parcela 4**. Mediante DI-2018-1867-DGEVA del 22/06/2018 se categorizó el proyecto a realizarse allí como “Obra nueva: Vivienda Colectiva (CVOL); Garage Comercial (604.070); Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)” sin relevante efecto y se otorgó el CAA N° 20886 por seis años a nombre de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (documental acompañada por IRSA bajo el anexo CAB 27.6 en la actuación N° 15717715/2020).

2. No obstante lo expuesto, las partes han traído al proceso constancias documentales de las que, en este estado preliminar de conocimiento, harían pensar que la obra a desarrollarse en el predio en cuestión resultaría ser un posible “Master Plan”. Es más, dicho extremo es reconocido por la propia codemandada IRSA en la presentación administrativa de la empresa del 17/05/2019 dirigida al Sr. Director General de la DG de Evaluación Ambiental del GCBA solicita, en el marco del trámite para obtener el CAA (EX-2018-10660007-MGEYA-DGTALAPRA-CAA), la rectificación de los alcances del punto 38) del CAA para la Parcela 2, donde se dispone que “*El proyecto en su etapa de funcionamiento, deberá desarrollarse en forma independiente y autónoma en relación a aquellos proyectos a ejecutarse en las otras tres parcelas*” es decir, conforme aclara la propia demandada “*las parcelas linderas que forman parte del proyecto en carácter de Master Plan*” (el destacado me pertenece).

Luego, fundamenta su pedido en que el proyecto en cuestión “*ha sido concebido e imaginado de una manera donde los edificios de vivienda y galería comercial puedan contribuir a espacios abiertos, funcionalidad e interacción entre sí. Con la comunicación entre las cuatro parcelas, buscamos desarrollar una red de espacios vinculados que puedan brindar soporte a propuestas atractivas, convocantes y de cooperación. El objetivo del proyecto, siempre ha sido encontrar combinaciones de funciones ofertando una variedad de tipologías, superficies y espacios que satisfagan las necesidades de usuarios, propietarios e inquilinos. Este criterio (...) ha buscado lograr usos amigables y compatibles a la zona, que expresen una variedad de expresiones, programas y funciones que atraigan usuarios o visitas*” (el destacado me pertenece). Y, finalmente, se agrega que “*La limitante detallada en el punto 38) del Certificado de Aptitud Ambiental entendemos que puede dar lugar a confusión en la aplicación práctica del funcionamiento del proyecto y pone en peligro el espíritu para el cual fue creado*”.





JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N° 47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0


CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

en el artículo 1°."

Ahora bien, dentro de las condiciones a cumplir el Certificado de Aptitud Ambiental detalla en su punto 38) que "El proyecto en su etapa de aquellos proyectos a ejecutarse en las otras tres parcelas" haciendo mención a las parcelas linderas que forman parte del proyecto en carácter de Master Plan.

Entendemos importante informar al Señor Director que, el proyecto que ha sido analizado por vuestra Dirección General ha sido concebido e imaginado de una manera donde los edificios de vivienda y galería comercial puedan contribuir a espacios abiertos, funcionalidad e interacción entre sí.

 desarrollar una red de espacios vinculados que puedan brindar soporte a propuestas atractivas, convocantes y de cooperación. El objetivo del proyecto, siempre ha sido encontrar combinaciones de funciones ofertando una variedad de tipologías, superficies y espacios que satisfagan las necesidades de usuarios, propietarios e inquilinos. Este criterio, validado con la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro del GCBA, ha buscado lograr usos amigables y compatibles a la zona, que expresen una variedad de expresiones, programas y funciones que atraigan usuarios o visitas.

Ahora bien, dentro de las condiciones a cumplir el Certificado de Aptitud Ambiental detalla en su punto 38) que "El proyecto en su etapa de funcionamiento, deberá desarrollarse en forma independiente y autónoma en relación a aquellos proyectos a ejecutarse en las otras tres parcelas" haciendo mención a las parcelas linderas que forman parte del proyecto en carácter de Master Plan.

Con la comunicación entre las cuatro parcelas, buscamos desarrollar una red de espacios vinculados que puedan brindar soporte a propuestas atractivas, convocantes y de cooperación. El objetivo del proyecto, siempre ha sido encontrar combinaciones de funciones ofertando una variedad de tipologías, superficies y espacios que satisfagan las necesidades de usuarios, propietarios e inquilinos. Este criterio, validado con la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro del GCBA, ha buscado lograr usos amigables y compatibles a la zona, que expresen una variedad de expresiones, programas y funciones que atraigan usuarios o visitas.

La limitante detallada en el punto 38) del Certificado de Aptitud ambiental entendemos que puede dar lugar a confusión en la aplicación práctica del funcionamiento del proyecto y pone en peligro el espíritu para el cual fue creado.

solicitar al Sr. Director de Evaluación Ambiental tenga a bien rectificar por quien corresponda los alcances del punto 38) a los efectos de continuar con las presentaciones municipales destinadas a obtener la habilitación Comercial de los usos detallados.

Sin otro particular saluda a Ud. Atte.

ALBANO GRUCCIO
apoderado

Martin Giannotti
Apoderado

(las fotografías que anteceden pertenecen al EX-2018-10660007-MGEYA-DGTALAPRA-CAA y el destacado y subrayado me pertenecen)

Ahora bien, el pedido fue rechazado mediante IF-2019-28644014-GCABA-DGEVA del 13 de septiembre de 2019, en oportunidad en que se ratificó la totalidad de las condiciones ambientales obrantes en la Disposición DI-2018-1865-DGEVA. Allí, se agregó que “*Al respecto cabe mencionar que la actividad ‘Comercio Minorista: Galería Comercial (603.320)’ se encuentra permitida en el Distrito de zonificación R2a hasta una superficie máxima de 2500 m², razón por la cual cada parcela que forme parte del proyecto deberá funcionar por separado a fin de que esta actividad no sobrepase el límite de superficie permitido en el distrito*” (v. constancias obrantes en el Anexo II de la documental presentada por la actora, actuación N° 15664075/2020, también acompañadas por IRSA bajo anexo CAB 25 que obra en la actuación N° 15717704/2020).

Aún más, esta presentación se reedita en el EX-10598147-MGEYA-DGTALAPRA-CAA respecto de la Parcela 1 (v. anexo CAB.27.25 acompañado por IRSA, actuación N° 15717750/2020); en el EX-2018-10661864-MGEYA-DGTALAPRA-CAA respecto de la Parcela 3 (v. anexo CAB.27.3 presentado por IRSA que obra en la actuación N° 15717715/2020); y en el EX-10093511-MGEYA-DGTALABRA-



JUZGADO DE IRA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

CAA para la Parcela 4 (v. anexo CAB 27.7 acompañado por IRSA que obra en la actuación N° 15717715/2020).

No obstante, en estos tres supuestos, se observa con inquietud que IRSA solo acompañe la primera página del pedido de rectificatoria y no las páginas 2 y 3 en las que hace alusión al *Master Plan* como fue citado en el párrafo anterior, respecto de la Parcela 1. Sin embargo, para las cuatro parcelas, la Dirección General de Evaluación Ambiental del GCBA, rechaza el pedido bajo el argumento referido, es decir, que la actividad “comercio minorista: Galería Comercial” no puede superar los 2500m² en ese Distrito de zonificación R2a.

A su vez, cabe tener presente que como los CAA fueron tramitados de forma independiente, se presentaron en los cuatro expedientes los estudios de impacto ambiental para cada una de las parcelas (v. documental acompañada por IRSA en anexos CAB.11 y 12 en la actuación N° 15717473/2020, donde consta el estudio de impacto ambiental de la parcela 1; anexo CAB.27.13, actuación N° 15717728/2020 donde obra el estudio de impacto ambiental para la parcela 3; anexo CAB.27.20 en la actuación N° 15717750/2020, donde obra el estudio de impacto ambiental para la parcela 4; y actuación N° 15738454/2020 en la que el GCBA ha acompañado el expte. EX-2018-10660007-MGEYA-DGTALAPRA donde obra dicho informe para la parcela 2).

En cada uno de ellos, se describe la obra como “(un) *proyecto de construcción y funcionamiento de locales comerciales a la calle, galería comercial a cielo abierto y edificio de vivienda de 10 pisos, con estacionamiento en primer y segundo subsuelo a desarrollar en...*”, con indicación de la dirección que corresponde a cada parcela. Es decir que, si –como en el caso– se elabora un estudio de impacto ambiental por separado para cada parcela –y no teniendo en consideración la obra en su totalidad– se podría llegar a generar un posible conocimiento equivocado del verdadero impacto ambiental que tendría el proyecto completo, así como también, perderían cierta virtualidad en los hechos, las medidas de mitigación de los impactos durante el desarrollo de las obras y el funcionamiento del complejo.

3. Además, en línea con el criterio de que nos encontraríamos ante un “Master Plan” -como refiere la actora-, cabe remarcar la forma en que el proyecto, bajo el nombre “Ciudad Palmera”, es publicitada en los diarios de mayor circulación del país y donde, además, se describe que consiste en la construcción de diez edificios de diez pisos cada uno, que suman más de mil unidades y un zócalo comercial tipo *street mall*.

En particular, el diario La Nación describe el proyecto de la siguiente forma: “*El emprendimiento tendrá 115.000 metros cuadrados de obra y más de 80.000 metros cuadrados de viviendas en venta en un terreno de 300 metros de frente por 80 metros de ancho. Ocupará 35.000 metros cuadrados de una manzana*”. Se agrega en el mismo periódico que “*Se harán más de 1000 unidades en 6 años. El proyecto que ya tiene la aprobación de la Legislatura, contempla la construcción de diez edificios de diez pisos que sumarán más de 1000 unidades, y un zócalo comercial tipo street mall. Se construirá en seis años y en cinco etapas*”¹.

Propiedades: lanzan departamentos que se pagan en pesos en 22 años y sin crédito de bancos



Apartamen de Venta en Doral

fortunedoral.com

Unidades Exclusivas
Privadas

Lista de Apts en Las
Mejores Areas de Do
Florida. Propiedades
Nuevas Todos Los D

mudarse. Por eso, afinó el lápiz y se animó. Lanzó Palmeras Ciudad. El emprendimiento tendrá 115.000 metros cuadrados de obra y más de 80.000 metros cuadrados de viviendas en venta en un terreno de 300 metros de frente por 80 metros de ancho. Ocupará 35.000 metros cuadrados de una manzana. En los

¹<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/propiedades-lanzan-departamentos-se-pagan-pesos-22-nid2396389>



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2020 Año del General Manuel Belgrano

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

ES Buscar

LA NACION

SUSCRIBITE

LA NACION | PROPIEDADES | PROPIEDADES

Propiedades: lanzan departamentos que se pagan en pesos en 22 años y sin crédito de bancos



Apartamen
de Venta en
Doral

fortunedoral.com

Unidades Exclusivas
Privadas

Lista de Apts en Las
Mejores Areas de Do
Florida. Propiedades

Se harán más de 1000 unidades en 6 años

El proyecto que ya tiene la aprobación de la Legislatura, contempla la construcción de diez edificios de diez pisos que sumarán más de 1000 unidades, y un zócalo comercial tipo street mall. Se construirá en seis años y en cinco etapas.

Los primeros departamentos estarán listos en 16 meses

Por su parte, el diario Infobae refiere que “*El emprendimiento tendrá 115.000 metros cuadrados de obra y más de 80.000 metros cuadrados de viviendas en venta en un predio con 300 metros de frente por 80 metros de ancho. Lo bautizaron con el nombre Ciudad Palmera y se construye en el barrio de Caballito, en la avenida Avellaneda al 1.300*”² (el destacado me pertenece).

² <https://www.infobae.com/economia/2020/07/10/mercado-inmobiliario-ofrecen-financiacion-en-pesos-a-22-anos-para-la-compra-de-propiedades>

INFOBAE ECONÓMICO

Mercado inmobiliario: ofrecen financiación en pesos a 22 años para la compra de propiedades

En un segmento en el que el crédito para adquirir una vivienda es escaso, comienzan a aparecer opciones generadas por referentes de la industria, con proyecto Ciudad Palmera, de Lepore Propiedades

10 de Julio de 2020

El emprendimiento tendrá 115.000 metros cuadrados de obra y más de 80.000 metros cuadrados de viviendas en venta en un predio con 300 metros de frente por 80 metros ancho. Lo bautizaron con el nombre Ciudad Palmera y se construye en el barrio de Caballito, en la avenida Avellaneda al 1.300. Ya está en su primera etapa, ya que las

Que “El proyecto contempla subsuelos de cocheras y viviendas, distribuidas en 10 edificios, cada uno de 10 pisos de altura. Serán alrededor de 1.000 unidades de vivienda”

INFOBAE ECONÓMICO

Mercado inmobiliario: ofrecen financiación en pesos a 22 años para la compra de propiedades

En un segmento en el que el crédito para adquirir una vivienda es escaso, comienzan a aparecer opciones generadas por referentes de la industria, con proyecto Ciudad Palmera, de Lepore Propiedades

10 de Julio de 2020

El proyecto contempla subsuelos de cocheras y viviendas, distribuidas en 10 edificios, cada uno de 10 pisos de altura. Serán alrededor de 1.000 unidades de vivienda. También contará con amenities como pileta, solarium, gimnasio y terrazas con

Que tendrá “un espacio para locales, con un modelo de centro comercial a cielo abierto (un street mall) con negocios de indumentaria y gastronomía y espacios verdes y de juegos”. “Esta ubicado en Caballito Norte, donde se puede generar un polo comercial gastronómico” detallaron.



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2020 Año del General Manuel Belgrano

JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

infobae Económico

Miércoles 12 de Agosto de 2020 INFOBAE AMÉRICA TELESHOW DEPORTES TENDENCIAS

COTIZACIONES Dólar Banco Nación Dólar Bolsa Euro Real Libra Peso Uruguayo [Regístrate a nuestro Newsletter](#)

INFOBAE ECONÓMICO

Mercado inmobiliario: ofrecen financiación en pesos a 22 años para la compra de propiedades

En un segmento en el que el crédito para adquirir una vivienda es escaso, comienzan a aparecer opciones generadas por referentes de la industria, con proyecto Ciudad Palmera, de Lepore Propiedades

10 de Julio de 2020

Finalmente, habrá un espacio para locales, con un modelo de centro comercial a cielo abierto (un *street mall*) con negocios de indumentaria y gastronomía y espacios verdes y de juegos. "Está ubicado en Caballito Norte, donde se puede generar un polo comercial gastronómico", detallaron.

El diario Clarín refiere que "En el centro geográfico de la ciudad de Buenos Aires, en un terreno de 24.000 metros cuadrados ubicado sobre la calle Avellaneda, vecino al predio donde está emplazado el estadio club Ferro, la empresa **IRSA pensaba levantar un shopping**". Allí se describe la obra ante lo cual señalan que "La propuesta de accesibilidad a la vivienda, para el complejo que llevará el nombre comercial de **Ciudad Palmera**" y luego agregan lo siguiente: "Como se mencionó, esta es la primera etapa: una obra de **18.900 metros cuadrados, 178 departamentos y cerca de 100 cocheras**. El proyecto global incluye más de 1.000

unidades distribuidas en otros ocho edificios similares”³ (el destacado pertenece al original).

Viviendas

Nueva etapa en obras “desde el pozo”: lanzan un proyecto en Caballito que se podrá pagar en pesos y a 22 años

Es en los terrenos aledaños al Estado de Ferro donde IRSA pensaba levantar un shopping. Los detalles de la iniciativa.



La propuesta de accesibilidad a la vivienda, para el complejo que llevará el nombre comercial de Ciudad Palmera.



ii quedará el proyecto de viviendas Ciudad Palmera, en Caballito



Gustavo Bazzan

COMENTARIOS (31)



10/07/2020 - 16:54

Clarín.com | Economía | Economía

En el centro geográfico de la ciudad de Buenos Aires, en un terreno de 24.000 metros cuadrados ubicado sobre la calle Avellaneda, vecino al predio donde está emplazado el estadio del club Ferro, la empresa IRSA pensaba levantar un shopping.

3 https://www.clarin.com/economia/economia/nueva-etapa-obras-pozo-lanzan-proyecto-caballito-podra-pagar-pesos-22-anos_0_VQdnD0Fk.html



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2020 Año del General Manuel Belgrano

JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

Secciones



Clarín Economía

Viviendas

Nueva etapa en obras “desde el pozo”: lanzan un proyecto en Caballito que se podrá pagar en pesos y a 22 años

Es en los terrenos aledaños al Estado de Ferro donde IRSA pensaba levantar un shopping. Los detalles de la iniciativa.



Como se mencionó, esta es la primera etapa: una obra de **18.900 metros cuadrados, 178 departamentos y cerca de 100 cocheras.** El proyecto global incluye más de 1.000 unidades distribuidas en otros ocho edificios similares.



Gustavo Bazzan

COMENTARIOS (31)



10/07/2020 - 16:54
Clarín.com | Economía | Economía

En el centro geográfico de la ciudad de Buenos Aires, en un terreno de 24.000 metros cuadrados ubicado sobre la calle Avellaneda, vecino al predio donde está emplazado el estadio del club Ferro, la empresa **IRSA pensaba levantar un shopping.**

Por otra parte, la magnitud y escala del proyecto puede apreciarse, también, en las diversos renders de la obra terminada, así como su distribución en el terreno, que fueron publicados en los medios antes mencionados y otros.





JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N° 47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

En definitiva, la forma en que es descripto el proyecto por los medios de comunicación –sin que pueda dudarse seriamente de que la información fue provista por los propios demandados- parecería configurar un plan maestro como refiere la actora, que, a su vez me permite concluir que difícilmente podría denominarse al proyecto como “Ciudad Palmera” si sólo se tratase de dos edificios. Aun cuando quiera alegarse que es solo una política comercial de venta y publicidad del emprendimiento, la magnitud y envergadura del Master Plan, induce a pensar que por ello que se le otorgó la denominación de “Ciudad”.

A mayor abundamiento, cabe agregar también que la factibilidad del servicio de agua y cloacas fue solicitada a AYSA por IRSA por las cuatro parcelas en conjunto (v. nota N° 327841/18 del 05/16/2020 que consta en el Anexo II de la documental presentada por la actora, actuación N° 15664075/2020 y que fue acompañada también por IRSA en el anexo CAB.18.6 en la actuación N° 15717658/2020). A su vez, en oportunidad de requerir la factibilidad del servicio de gas por las cuatro parcelas por separado, la empresa prestataria –Metrogas– le indicó a IRSA que “*por tratarse de un complejo de más de un edificio deberá solicitar proyecto de extensión de red para todos en conjunto –factibilidades 495905/4959047/495909 y 495910*” (v. constancias documentales presentadas por IRSA en los anexos 52, 52.1, 52.3 y 52.4 que obran en la actuación N° 15751898).

4. Por otra parte, de las constancias hasta aquí arrimadas a la causa, en este estado liminar del proceso, surge que todos estos aspectos relativos al proyecto en cuestión, fueron puestos en conocimiento de la autoridad de aplicación parcela por parcela y no en forma conjunta e integral, tal como señala la propia codemandada IRSA que ha sido concebido e imaginado (v. pedido de rectificación del CAA formulado por IRSA y acompañado por ésta bajo anexo CAB 25 en la actuación N° 15717704/2020) y que incluso tal como se promociona en los medios de comunicación. Esta circunstancia permite presumir que, de haberse tramitado el Certificado de Aptitud Ambiental por la

totalidad del predio en su conjunto, arrojaría otro resultado la categorización del proyecto y la evaluación del impacto ambiental.

En efecto, al tramitar los CAA de manera individual por cada parcela la Agencia de Protección Ambiental no habría podido ponderar el destino de la totalidad del predio y del proyecto y, a su vez, su verdadero impacto ambiental, cuya calificación, por tanto, en principio no correspondería a “sin relevante efecto”.

Asimismo, no hay constancia –por lo menos hasta aquí– de que la autoridad competente haya analizado estas pautas en la categorización del proyecto (cfr. arts. 11 y sgtes., ley 123), acto sumamente relevante en tanto de su contenido depende la necesidad de completar, o no, las restantes etapas del procedimiento.

Ello, en razón de que el proyecto, como se indicó, consiste en la construcción de diez edificios de diez pisos cada uno, galerías con comercios minoristas y garajes comerciales en un predio que, según la escritura de redistribución parcelaria del 23/12/2019 (v. escritura pública acompañada por IRSA en el anexo CAB.6 obrante en la actuación N° 15717298/2020) tiene 282,27 metros de frente sobre la Av. Avellaneda, 81,46 metros al costado este sobre la calle Fragata Sarmiento (Puente Caballito); 323,46 metros al contrafrente ; y al costado oeste consta de tres fracciones de 41,47 metros, 41,92 metros y 38,18 metros, todo lo cual suma un total de 23.791,08 m². Esta circunstancia fáctica no varía por el hecho de que el emprendimiento sea llevado adelante por una o varias empresas, en este caso, IRSA y Fideicomiso Caballito.

De acuerdo al cuadro de categorización del decreto N° 222/2012 – que reglamenta la ley N° 123 y que se encontraba vigente a la época de tramitación de los CAA– los proyectos y/o emprendimientos a los que alude el art. 13 de la Ley N° 123 ya citado y aquellos que se establecen en el “Cuadro de Categorización” como de impacto ambiental con relevante efecto *“se consideran así categorizados sin necesidad de una declaración expresa por parte de la Autoridad de Aplicación”* (art. 2 del anexo I). Según se señala allí, dicha circunstancia dependerá también del distrito donde se lleve adelante dicho proyecto, el tipo de actividad de que se trate y su tamaño, circunstancia que requerirá un análisis técnico y más profundo que no es propio de esta etapa preliminar del proceso.

De la reseña efectuada, se desprende que, en principio, la magnitud del emprendimiento proyectado podría ser encuadrado en la presunción de Relevante Efecto Ambiental, en tanto es razonable presumir que se trataría de una obra denominada “Master Plan”.

De tal manera, si bien en el limitado marco cognoscitivo de esta etapa liminar del proceso no resulta factible el análisis de todas las observaciones



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA N° 47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

efectuadas por la parte actora –dada su complejidad–, las contradicciones que se advierten a lo largo del trámite de los Expedientes Administrativos en cuestión acerca de si se trata o no de un “Master Plan” permite vislumbrar una posible irregularidad, en violación a la normativa que protege el medio ambiente.

5. Por todos los extremos expuestos –tal como se indicó precedentemente– permiten inferir que el proyecto impugnado encuadraría en la presunción contenida en el artículo 13 de la Ley N° 123, lo cual implicaría su categorización como de impacto ambiental Con Relevante Efecto (CRE).

Esta circunstancia, incidiría en el procedimiento técnico administrativo aplicable para la evaluación de dicho impacto, dado que, si tal fuese la categorización correspondiente, no cabría eludir la instancia participativa que prevé el artículo 30 de la Constitución de la Ciudad (cfr. artículo 8° de la Ley N° 123).

Sobre este aspecto y haciendo propias las palabras del más alto tribunal federal –pronunciadas en un caso donde se discutía si resultaba obligatoria la celebración de una audiencia pública– corresponde interpretar que el texto constitucional puesto en vigencia reconoce en esta materia la participación ciudadana en la toma de decisiones públicas con un contenido amplio, lo cual traduce una faceta del control social que puede manifestarse de maneras distintas y cuya ponderación ha sido dejada en manos del legislador, a quien le compete prever el mecanismo que mejor asegure aquella participación en cada caso. Las anteriores etapas del procedimiento llevado a cabo constituirían puro ritualismo si la autoridad no considerara fundadamente en oportunidad de tomar las decisiones del caso, las situaciones y argumentaciones que se expongan en la audiencia y cómo ellas inciden en las medidas que se adoptan (CSJN, “CEPIS y otros c/ Estado Nacional”, sentencia del 18/08/2016).

Por cierto, el cumplimiento del procedimiento administrativo que disponen las normas vigentes que imponen la realización de audiencias públicas para las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos susceptibles de producir un impacto ambiental relevante, no implica de forma alguna una decisión prohibitiva del

emprendimiento en cuestión. Antes bien, ésta tiende a garantizar la existencia de una instancia de análisis y observación previa a la ejecución de la obra con participación ciudadana.

XIX.1. Así las cosas, de acuerdo a las previsiones de la normativa aplicable –apreciando la cuestión dentro del limitado marco de análisis que admite la índole del instituto cautelar y sobre la base de los elementos de juicio reunidos hasta el momento en esta etapa inicial del proceso– cabe concluir en que se encuentra *prima facie* acreditada en grado suficiente la verosimilitud del derecho invocado por los amparistas.

XX. Respecto del peligro en la demora, cabe señalar que se encuentra también configurado de modo suficiente teniendo en consideración la circunstancia de autos, la normativa identificada y la jurisprudencia reseñada. Ello, por cuanto, si la medida cautelar solicitada por la actora no fuese admitida, podría producirse –según se desprende del análisis efectuado al tratar la verosimilitud del derecho–, una afectación al medio ambiente, y a otros derechos también fundamentales como consecuencia de éste, como la vida, la salud y la integridad física de los habitantes del Barrio de Caballito, en particular, y de todos los habitantes de la Ciudad en general, como así también, habría una afectación a la instancia participativa previa que prevé la normativa positiva para este tipo de emprendimientos.

Sobre este requisito, resulta útil señalar que “...*para el dictado de una medida cautelar relacionada con cuestiones atinentes a la salud de las personas, resulta suficientemente acreditada con la incertidumbre y la preocupación que tales situaciones generan probando sólo que la medida es necesaria para disipar el temor del daño inminente, acreditado prima facie o presunto*” (conf. CCAyT, Sala I *in re*, “Cáceres, Germán Luciano c/ GCBA y otros s/ impugnación de actos administrativos”, sentencia del 19/12/2018).

La CSJN ha señalado también que “*en cuestiones de medio ambiente, cuando se persigue la tutela del bien colectivo, tiene prioridad absoluta la preservación del daño futuro*” (CSJN, *Fallos*: 329:201; 329:2316, entre otros).

A mayor abundamiento, no debe perderse de vista que los principios de congruencia, prevención, precautorio y de sustentabilidad destacados en el art. 4 de la Ley General de Ambiente, informan todo el sistema de derecho ambiental (CSJN, “Municipalidad de Famaillá y Empresa San Miguel s/ incidente de incompetencia”, sentencia del 11/06/2020). Es decir, actúan como principios rectores y deben tenerse como norte en los procesos de tutela ambiental como el presente. Con relación al principio precautorio se ha señalado que debe ser aplicado cuando se está ante un riesgo, amenaza o



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

peligro de daño grave o irreversible; o bien cuando se está ante la falta de certidumbre absoluta o ausencia de información científica sobre su acaecimiento (Cafferata, Néstor A., “El principio precautorio en el derecho ambiental”, LL, 19/02/14, AR/DOC/4311/2013).

De esta forma, la incertidumbre científica sobre la posibilidad de que se produzca un daño ambiental, conforme se ha expuesto en los considerandos precedentes y en este estado de conocimiento preliminar del proceso, no sólo no puede constituir un obstáculo para la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del ambiente, conforme señala el artículo 4 de la Ley General de Ambiente N° 25.675, sino que obliga –preventiva y anticipadamente– a adoptarlas a fin de evitar la posible destrucción del medio ambiente para garantizar su goce a las generaciones futuras (principio de sustentabilidad).

Sobre este aspecto, se ha señalado que “*el mayor mérito del principio de precaución consiste en haber logrado expresar la preocupación, muy difundida en los últimos años, de dar una mayor prioridad a la protección del medio ambiente y de la salud pública por encima de los intereses comerciales, a la hora de optar entre diversas alternativas tecnológicas, así como que para su aplicación deben concurrir una serie de condiciones, entre las que se cuentan una situación de incertidumbre acerca del riesgo; la evaluación científica del riesgo; la perspectiva de un daño grave o irreversible; la proporcionalidad de las medidas; la transparencia de las medidas y la inversión de la carga de la prueba (cfr. Andorno, Roberto, “Pautas para una correcta aplicación del principio de precaución”, JA 2003-III-962)”* (CSJN, “Werneke, Adolfo Guillermo y otros c/ Ministerio de Asuntos Agrarios y Producción de la Provincia de Buenos Aires s/ amparo - med. cautelar” considerando IV del dictamen de la Procuradora General del 17/12/2002).

Todo ello, permite tener por configurado el requisito del peligro en la demora en los términos de la normativa procesal antes mencionada.

XXI. Respecto de la no frustración del interés público, en la medida en que se trata de resguardar el medio ambiente, no se advierte que la concesión de la tutela cautelar peticionada pudiera ocasionar una frustración del interés público, ni que

resultara idónea para afectar la prestación de un servicio público o perjudicar una función esencial de la Administración, sino que, por el contrario, procura tutelarlos en los términos del principio precautorio.

XXII. Establecido lo anterior, teniendo en cuenta la importancia de los derechos e intereses que aquí se ventilan y habiendo encontrado acreditados los requisitos que condicionan la procedencia de la tutela precautoria pretendida –conforme lo estipulado por el artículo 14 de la Ley N° 2.145– habré de hacer lugar a la medida cautelar solicitada y, en consecuencia, ordenar: **a)** la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-1066007-MEGEYA-DGTALAPRA) y que registraron los planos (Parcela 2: EX2018-09036563-MGEYA-DGROC, RE-2018-16270322-DGROC; Parcela 3: EX2018-09036079-MGEYA-DGROC, RE-2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC) y; **b)** la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400 de esta Ciudad.

Ello, hasta tanto recaiga en autos sentencia definitiva, o bien hasta tanto se modifiquen las cuestiones aquí consideradas para arribar a esta decisión.

XXIII. Finalmente, la caución juratoria prestada por la actora en la demanda resulta contracautela adecuada a las circunstancias del caso y a la naturaleza jurídica de los derechos objeto de protección –el medio ambiente– que es calificado por la Constitución local como “patrimonio común” (artículo 26 CCABA).

A mayor abundamiento, con relación a la exigencia de contracautela como garantía, algunos autores afirman que si se trata de medidas cautelares protectorias, como regla, no se requeriría caución alguna pues la verosimilitud de que exista amenaza o trasgresión de un derecho colectivo, sumado a la acreditación de la necesidad imperiosa de que se modifique -o mantenga, en su caso- la situación para evitar concretos detrimentos, daría suficientes razones para que el pedimento sea satisfecho sin que quien lo reclama tenga que prestar contracautela (Francisco Verbic y Matías A. Sucunza, “Medidas Cautelares en Procesos Colectivos: Ausencia de régimen adecuado y modulaciones necesarias” en “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y la Nación. Comentados y Anotados”, 4ta Edición, Abeledo Perrot, 2016, Tomo III, pp. 809-818, con cita de Camps, Carlos, Eficacia cautelar de los procesos colectivos, en Procesos Colectivos, Eduardo Oteiza (Coordinador), Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2006, p. 304).



JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 SECRETARÍA
N°47

IOMMI, MARTIN ANDRES Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL

Número: EXP 4653/2020-0

CUIJ: EXP J-01-00029037-4/2020-0

Actuación Nro: 15797808/2020

Por lo expuesto, **RESUELVO:**

1) Rechazar la incidencia suscitada por las accionadas en relación con la improcedencia de la vía escogida por la amparista, en los términos expuestos en el considerando XVI, con costas (conf. artículos 62, primer párrafo y 63, primer párrafo, conf. aplicación supletoria art. 26 de la ley 2145, texto consolidado por ley 6017).

2) Hacer lugar a la medida cautelar solicitada y, en consecuencia, ordenar: **a)** la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-1066007-MEGEYA-DGTALAPRA) y que registraron los planos (Parcela2: EX2018-09036563-MGEYA-DGROC, RE-2018-16270322-DGROC; Parcela 3: EX2018-09036079-MGEYA-DGROC, RE-2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC) y; **b)** la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400 de esta Ciudad. Ello, hasta tanto recaiga en autos sentencia definitiva, o bien hasta tanto se modifiquen las cuestiones aquí consideradas para arribar a esta decisión.

3) Tener por prestada la caución juratoria, de conformidad con lo expuesto en el considerando XXIII.

4) Regístrese oportunamente y **notifíquese por Secretaría mediante cédula electrónica a las partes y al Sr. Fiscal mediante la remisión digital de las actuaciones.** -

Darío E. Reynoso

Juez Contencioso Administrativo y Tributario
Ciudad Autónoma de Bs. As.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires