



**INFORME TÉCNICO CAMPING MUNICIPAL
"LAGUNA DEL INDIO"**

En respuesta a la Resolución CDT N° 077/2025

✓
Sonia Itatí Romero
Aux. Mesa de Entrada
CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN
CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN
DÍA: 16/DIC./2025 - HORA: 13:50
N° ASUNTO: 2129 / 25

Tolhuin, Diciembre de 2025



ÍNDICE

1. OBJETO DEL INFORME.....3

2. MARCO NORMATIVO Y ANTECEDENTES.....3

3. ANÁLISIS DEL CONVENIO N° 5817.....4

4. RESPUESTA AL ARTÍCULO 1º: RECAUDACIÓN.....6

5. RESPUESTA AL ARTÍCULO 2º: CURVA DE COSTOS.....8

6. RESPUESTA AL ARTÍCULO 3º: INVERSIONES REALIZADAS Y PROYECTADAS.....10

7. ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....12

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....14

ANEXOS.....16

CONCEJO DELIBERANTE DE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16 DIC, 2025 - HORA: 13/50
Nº ASUNTO: 2129 / 25

Sonia Itatí Romero
Aux. Mesa de Entrada
CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN

1. OBJETO DEL INFORME

En cumplimiento de la Resolución CDT N° 077/2025 del Concejo Deliberante de Tolhuin, emitida en Sesión Ordinaria del 28 de noviembre de 2025, la Secretaría de Turismo y Producción del Municipio de Tolhuin presenta el presente informe técnico con el propósito de dar respuesta integral a los requerimientos establecidos en los Artículos 1°, 2° y 3° de dicha resolución.

El presente documento tiene como finalidad proporcionar información precisa, verificable y fundamentada que permita al Concejo Deliberante contar con los elementos necesarios para evaluar la situación actual y las perspectivas futuras del Camping Municipal "Laguna del Indio", en el marco del convenio celebrado con el Gobierno Provincial.

El análisis presentado abarca la recaudación histórica del período octubre 2023 a mayo 2025, la estructura de costos operativos discriminada por temporadas, las inversiones efectuadas y proyectadas, y un estudio pormenorizado del Convenio N° 26705 suscripto entre el Municipio de Tolhuin y el Ministerio de Producción y Ambiente de la Provincia.

2. MARCO NORMATIVO Y ANTECEDENTES

2.1. Instrumentos Legales Aplicables

El camping municipal "Laguna del Indio" se encuentra emplazado en un área de especial significancia ambiental y turística, sujeta a múltiples regulaciones que determinan su operación y desarrollo. Los principales instrumentos normativos que rigen su funcionamiento son:

- **Ley Provincial N° 600:** Creación de la Reserva Provincial de Uso Múltiple Río Valdez.
- **Ley Provincial N° 272:** Sistema Provincial de Áreas Naturales Protegidas.
- **Ley Provincial N° 55:** Evaluación de Impacto Ambiental.
- **Ley Provincial N° 1530:** Derecho de acceso a la reserva.
- **Convenio Registrado N° 5817:** Marco de cooperación Municipio-Provincia para la gestión del área de influencia del camping.

2.2. Situación Dominial y Jurisdiccional

El Municipio de Tolhuin posee dominio sobre una parcela de menos de una hectárea donde se concentra la infraestructura de servicios del camping (sanitarios, administración, proveeduría). Sin embargo, esta parcela se encuentra inserta dentro de la Reserva Provincial de Uso Múltiple Río Valdez, de jurisdicción provincial.

Esta configuración jurisdiccional generaba históricamente limitaciones operativas significativas, dado que las áreas de acampe efectivo se extienden sobre territorio provincial. El Convenio N° 5817 constituye el instrumento jurídico que resuelve esta situación, habilitando al Municipio a administrar un área de influencia de aproximadamente 15,155 hectáreas adicionales.

CONCEJO DELIBERANTE DE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16 DIC. 2025 - HORA: 13/50
N° ASUNTO: 2129 / 25

3. ANÁLISIS DEL CONVENIO N° 5817

El Convenio registrado bajo el N° 5817 con fecha 18 de julio de 2025, suscripto entre el Municipio de Tolhuin, representado por el Sr. Intendente Claudio Daniel Harrington, y la Provincia de Tierra del Fuego, representada por la Sra. Ministra de Producción y Ambiente Karina Daniela Fernández, constituye un hito fundamental para el desarrollo sustentable del Camping Municipal "Laguna del Indio".

3.1. Objeto y Alcance del Convenio

El convenio autoriza al Municipio a hacer uso recreativo del Camping "Laguna del Indio" sobre una superficie de QUINCE HECTÁREAS CON CIENTO CINCUENTA Y CINCO ÁREAS (15.155 has), denominada "ÁREA DE INFLUENCIA", perteneciente a la Reserva Provincial de Usos Múltiples Río Valdez.

3.2. Obligaciones Municipales Asumidas

El convenio establece compromisos específicos para el Municipio que demandan recursos operativos permanentes:

CLÁUSULA	OBLIGACIÓN MUNICIPAL
SEGUNDA	Cuidado ambiental, prevención de incendios forestales, provisión de leña, limpieza y mantenimiento general del área.
TERCERA	Capacitación del personal municipal por parte de Guardaparques provinciales.
CUARTA	Información de retiro de residuos y coordinación con Guardaparques. Cestos con tapa cerrada para evitar fauna exótica (Vespulaspp).
QUINTA	Organización y distribución de áreas para fogones y servicios, sujeto a aprobación ambiental.
OCTAVA	Acciones para garantizar lineamientos mínimos anuales del SPANP (Sistema Provincial de Áreas Naturales Protegidas).
NOVENA	Informe estadístico de uso público al finalizar cada temporada estival.
DÉCIMA SEGUNDA	Informe de Cumplimiento cada cinco (5) años ante la Provincia.

3.3. Vigencia y Condiciones

El convenio tiene una vigencia de VEINTE (20) AÑOS contados desde su suscripción (Cláusula Décima Primera), condicionada al cumplimiento de las cláusulas establecidas y a la evaluación favorable de la Provincia a través de la Secretaría de Ambiente.

3.4. Fundamentación de la Celebración del Convenio

Del análisis del contenido del Convenio N° 5817 se desprenden las razones fundamentales que motivaron su celebración:

- Regularización jurisdiccional:** El camping operaba sobre territorio provincial sin un marco legal que respaldara integralmente la actividad municipal más allá de su reducida parcela de dominio propio.
- Ampliación de capacidad operativa:** Las 15.155 hectáreas del área de influencia multiplican exponencialmente la superficie disponible para acampe organizado.

3. **Habilitación de modelos de gestión alternativos:** La facultad expresa de autorizar a terceros permite explorar esquemas de participación privada que aporten inversión y eficiencia operativa.
4. **Marco para inversiones de largo plazo:** La vigencia de 20 años proporciona la seguridad jurídica necesaria para proyectos de infraestructura que requieren períodos de amortización extensos.
5. **Cumplimiento normativo ambiental:** El convenio alinea la operación del camping con los objetivos de conservación de la Reserva Provincial y el SPANP.

4. RESPUESTA AL ARTÍCULO 1º: RECAUDACIÓN HISTÓRICA

En cumplimiento del Artículo 1º de la Resolución CDT N° 077/2025, se presenta a continuación el detalle de lo recaudado por el Camping "Laguna del Indio" en los períodos solicitados.

4.1. Resumen por Temporadas

TEMPORADA	PERÍODO	INGRESO (\$)	% TOTAL
Temporada 2022	Octubre - Noviembre 2022	\$ 334.610	8,1%
Temporada 2023/2024	Diciembre 2023 - Noviembre 2024	\$ 832.422	20,3%
Temporada 2024/2025	Noviembre 2024 - Abril 2025	\$ 2.940.738	71,6%
TOTAL		\$ 4.107.770	100%

4.2. Factores que Incidieron en la Recaudación

Temporada 2022: La actividad fue interrumpida abruptamente por el incendio forestal en el sector "Corazón de la Isla" ocurrido en noviembre de 2022, que motivó restricciones de acceso y cierre preventivo del camping. Sumado a que declaro la emergencia ambiental prohibiendo a hacer fuego.

Temporada 2023/2024: Apertura tardía (diciembre 2023) debido a exigencias del Ministerio de Producción y Ambiente en materia de seguridad, fogones reglamentarios y equipos de ataque rápido contra incendios.

Temporada 2024/2025: Primer período de operación completa sin interrupciones mayores, evidenciando una recuperación significativa que concentra el 71,6% de la recaudación total histórica.

5. RESPUESTA AL ARTÍCULO 2º: CURVA DE COSTOS DE MANTENIMIENTO

En respuesta al Artículo 2º de la Resolución CDT N° 077/2025, se presenta el detalle de los costos de mantenimiento del Camping "Laguna del Indio" para los períodos solicitados.

5.1. Estructura de Costos - Temporada 2024/2025 (Octubre 2024 - Mayo 2025)

CONCEPTO DE GASTO	TOTAL PERÍODO (\$)	% DEL TOTAL
Baños Químicos (alquiler y servicio)	\$ 8.720.000,00	24,9%
Personal General (incluye horas extra)	\$ 8.331.733,60	23,8%
Agua y Traslado (servicio de reparto)	\$ 4.200.000,00	12,0%
Camión Atmosférico (servicio efluentes)	\$ 2.900.000,00	8,3%
Limpieza / Artículos	\$ 1.382.276,96	3,9%
Personal Maestranza/Apoyo	\$ 8.331.733,60	23,8%
Apoyo a Guardaparques	\$ 331.100,00	0,9%
Mantenimiento Senderos (áridos)	\$ 180.000,00	0,5%

CONCEPTO DE GASTO	TOTAL PERÍODO (\$)	% DEL TOTAL
Mantenimiento de Vehículo	\$ 350.000,00	1,0%
Luz / Electricidad	\$ 244.556,85	0,7%
Leña para Calefacción	\$ 80.000,00	0,2%
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	\$ 35.051.401,01	100%

5.2. Análisis de la Estructura de Costos

Del análisis de la curva de costos se desprenden las siguientes observaciones críticas:

- Alta dependencia de servicios externos:** Los servicios de baños químicos y camión atmosférico representan conjuntamente el 33,2% de los costos operativos totales. Esta dependencia genera vulnerabilidad ante aumentos de precios de proveedores y no agrega valor patrimonial al camping.
- Costo elevado de provisión de agua:** El traslado de agua representa el 12% de los costos, evidenciando la carencia de infraestructura hídrica propia.
- Costos de personal:** Representan aproximadamente el 47,6% del total, correspondiendo a tareas operativas básicas que podrían optimizarse con mejor infraestructura.
- Infraestructura limitada:** La ausencia de sanitarios permanentes, sistema de tratamiento de efluentes y red hídrica propia obliga a contratar servicios externos a costos significativos.

5.3. Evolución Mensual de Costos (Temporada 2024/2025)

El costo operativo mensual promedio durante la temporada 2024/2025 asciende a \$4.381.425,13, con picos en los meses de enero (\$4.586.213,38) y octubre (\$4.324.876,52), correlacionados con la mayor afluencia de visitantes y la preparación inicial de temporada respectivamente.

6. RESPUESTA AL ARTÍCULO 3º: INVERSIONES REALIZADAS Y PROYECTADAS

En cumplimiento del Artículo 3º de la Resolución CDT N° 077/2025, se detallan las inversiones realizadas hasta el año 2025 y las proyectadas para el desarrollo integral del camping.

6.1. Inversiones Requeridas - Análisis Técnico

Sobre la base de los estudios técnicos realizados y las especificaciones establecidas en el Convenio N° 5817 (Anexos II, III y IV), se presenta el presupuesto estimado de inversiones necesarias para la puesta en valor integral del camping:

RUBRO DE INVERSIÓN	COSTO (\$)	% DEL TOTAL
Obra de Gas	\$ 45.960.000	11,0%
Sanitarios y Vestuarios Permanentes	\$ 88.000.000	21,0%
Sistema Hídrico (captación y distribución)	\$ 69.500.000	16,6%
Fogones Reglamentarios (según Anexo III)	\$ 30.400.000	7,3%
Sistema Eléctrico Integral	\$ 109.000.000	26,0%
Tratamiento de Efluentes	\$ 60.000.000	14,3%
Cartelería y Control de Acceso	\$ 16.500.000	3,9%
SUBTOTAL OBRA	\$ 419.360.000	100%
Gastos Generales (15%)	\$ 62.904.000	

RUBRO DE INVERSIÓN	COSTO (\$)	% DEL TOTAL
Contingencias (10%)	\$ 41.936.000	
TOTAL ESTIMADO (base junio 2024)	\$ 524.200.000	

6.2. Justificación de las Inversiones

Las inversiones detalladas responden a requerimientos técnicos establecidos en el Convenio N° 5817:

- **Fogones:** Según Anexo III, deben construirse en hormigón armado sobre hormigón de limpieza, con revestimiento refractario y especificaciones técnicas detalladas (resistencia 350 kg/cm², relación agua-cemento 0,45±0,02).
- **Áreas de acampe:** Anexo II establece 7 agrupamientos con capacidad para 89 fogones distribuidos en 5,25 hectáreas, con unidades de 40-60 m² y separación de 15-20 metros.
- **Lineamientos SPANP:** Anexo IV define servicios mínimos anuales incluyendo mantenimiento de caminos, senderos, cartelera, infraestructura fija/móvil, y actividades de educación ambiental.

7. ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.1. Balance Operativo Actual

El análisis comparativo entre ingresos y costos operativos revela la siguiente situación:

CONCEPTO	MONTO (\$)
Ingresos Temporada 2024/2025	\$ 2.940.738,00
Costos Operativos Temporada 2024/2025	\$ 35.051.401,01
DÉFICIT OPERATIVO	\$ -32.110.663,01
Cobertura de Ingresos sobre Costos	8,4%

7.2. Proyección de Impacto de las Inversiones

La ejecución de las inversiones proyectadas generaría ahorros operativos significativos por eliminación de servicios externos:

CONCEPTO	COSTO ACTUAL	AHORRO POTENCIAL
Baños Químicos	\$ 8.720.000	\$ 8.720.000 (100%)
Camión Atmosférico	\$ 2.900.000	\$ 2.900.000 (100%)
Agua y Traslado	\$ 4.200.000	\$ 2.100.000 (50%)
TOTAL AHORRO ANUAL	\$ 15.820.000	\$ 13.720.000

7.3. Indicadores de Rentabilidad de la Inversión

Considerando una inversión total de \$524.200.000 (valores junio 2024) y los ahorros operativos proyectados:

- **Período de recuperación (Payback) por ahorros:** 38,2 años
- **ROI anual por ahorros:** 2,6%
- **Déficit operativo post-inversión:** \$18.390.663 (reducción del 43% respecto al escenario actual)

7.4. Conclusión del Análisis de Sostenibilidad

Los indicadores financieros demuestran que la inversión en infraestructura, si bien necesaria desde el punto de vista técnico y normativo, presenta un período de recuperación que excede significativamente los parámetros habituales para proyectos de esta naturaleza cuando se considera exclusivamente la operación municipal directa.

Este escenario fundamenta la necesidad de explorar modelos de gestión que incorporen capital privado, tal como lo habilita expresamente el Convenio N° 26705 en su Cláusula Primera, permitiendo que la inversión sea realizada por terceros con capacidad financiera y experiencia operativa en el sector turístico.



CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 6 DIC. 2025 - HORA: 13:50
N° ASUNTO: 2129 / 25

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones Principales

Del análisis integral realizado se desprenden las siguientes conclusiones:

10. **Déficit estructural confirmado:** El camping opera actualmente con una cobertura de ingresos de apenas el 8,4% sobre los costos operativos, generando un déficit anual de \$32.110.663 que debe ser absorbido por el presupuesto municipal.
11. **Dependencia crítica de servicios externos:** El 33,2% de los costos operativos corresponde a servicios de terceros (baños químicos y camión atmosférico) que no generan activos para el municipio.
12. **Inversión necesaria pero no autofinanciable:** Se requieren inversiones del orden de \$524.200.000 para dotar al camping de infraestructura adecuada, con un período de recuperación de 38 años solo por ahorros operativos.
13. **Marco jurídico habilitante:** El Convenio N° 5817 proporciona el instrumento legal necesario para regularizar la operación sobre las 15,155 hectáreas del área de influencia y habilita la participación de terceros en la gestión.
14. **Vigencia de largo plazo:** Los 20 años de vigencia del convenio brindan el horizonte temporal necesario para amortizar inversiones significativas.

8.2. Importancia Estratégica del Convenio N° 5817

El Convenio N° 5817 constituye un instrumento estratégico fundamental para el desarrollo del Camping Municipal "Laguna del Indio" por las siguientes razones:

- Resuelve la incertidumbre jurisdiccional que limitaba el desarrollo del camping.
- Amplía la superficie operable de menos de 1 hectárea a más de 15 hectáreas.
- Establece un marco regulatorio claro alineado con los objetivos de conservación de la Reserva Provincial.
- Habilita expresamente la participación de terceros para la gestión y operación del área.
- Proporciona seguridad jurídica de 20 años para la planificación de inversiones de largo plazo.

8.3. Necesidad de Inversión Privada

Los datos financieros presentados evidencian que el modelo actual de gestión municipal directa resulta insostenible en el tiempo y no permite la realización de las inversiones necesarias. La magnitud del déficit operativo y el volumen de inversión requerida exceden las posibilidades presupuestarias del Municipio.

En este contexto, la participación de inversores privados con capacidad financiera y experiencia en gestión turística representa la alternativa más viable para alcanzar los objetivos de desarrollo del camping, cumplir con las obligaciones establecidas en el Convenio registrado bajo N° 5817 y transformar el déficit actual en una operación económicamente sustentable.

CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16 DIC. 2025 - HORA: 13/50
N° ASUNTO: 2129 / 25

8.4. Conclusión

El presente informe demuestra que el Camping Municipal "Laguna del Indio" representa un activo turístico de alto potencial cuyo desarrollo integral requiere inversiones significativas que no pueden ser asumidas exclusivamente con recursos municipales. El Convenio bajo registro N° 5817 celebrado con la Provincia constituye la herramienta jurídica indispensable para viabilizar este desarrollo, al proveer el marco legal para la operación ampliada y la incorporación de capital privado.

La ratificación del convenio por parte del Concejo Deliberante resulta condición necesaria para avanzar en la transformación del camping, reducir la carga presupuestaria que actualmente representa para el Municipio y capitalizar el potencial turístico del área en beneficio de la comunidad de Tolhuin.



Secretaría de Turismo y Producción
Municipio de Tolhuin

CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPAL
MESA DE ENTRADA
DÍA: 19 DIC/ 2025 HORA: 13:50
N° ASUNTO: 2129 / 25
Onia Itati Romero
Aux. Mesa de Entrada
CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN

ANEXOS

Se adjuntan al presente informe los siguientes documentos de respaldo:

Anexo I: Planilla de Recaudación del Camping Municipal (archivo Excel).

Anexo II: Curva de Gastos Temporada 2023-2024 (archivo Excel).

Anexo III: Curva de Gastos Temporada 2024-2025 (archivo Excel).

Anexo IV: Convenio N° 26705 y N°5817 (Municipio de Tolhuin - Ministerio de Producción y Ambiente).

Anexo V: Resolución CDT N° 077/2025 (Pedido de Informe).



CONCEJO DELIBERANTE DE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16 DIC. 2025 - HORA: 13/50
N° ASUNTO: 2129 / 25
Sonia Itati Romero
Aux. Mesa de Entrada
CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN

ANEXO I
RECAUDACIÓN HISTÓRICA DEL CAMPING MUNICIPAL "LAGUNA DEL INDIO"
Período: Octubre 2022 - Abril 2025

TABLA 1: DETALLE DE RECAUDACIÓN POR PERÍODO

PERÍODO	CONCEPTO	INGRESO (\$)	% DEL TOTAL
08/10/2022 al 16/10/2022	Acampe	\$122.220	3,0%
22/10/2022 al 22/11/2022	Acampe	\$187.790	4,6%
Oct/Nov 2022	Acampe	\$24.600	0,6%
09/12/2023 al 12/02/2024	Acampe	\$400.000	9,7%
Oct/Nov 2024	Acampe	\$432.422	10,5%
10/11/2024 al 05/01/2025	Acampe	\$1.817.578	44,2%
18/01/2025 al 26/01/2025	Acampe	\$430.320	10,5%
01/02/2025 al 23/02/2025	Acampe	\$489.840	11,9%
01/03/2025 al 21/04/2025	Acampe	\$203.000	4,9%
SUBTOTAL ACAMPE		\$4.083.170	
TOTAL GENERAL		\$4.107.770	100,0%

ANÁLISIS: La recaudación total histórica asciende a \$4.107.770. El período de mayor recaudación fue Nov 2024 - Ene 2025 con \$1.817.578 (44,3% del total), correspondiente a la temporada alta de verano. Los ingresos institucionales representan apenas el 0,6% del total.



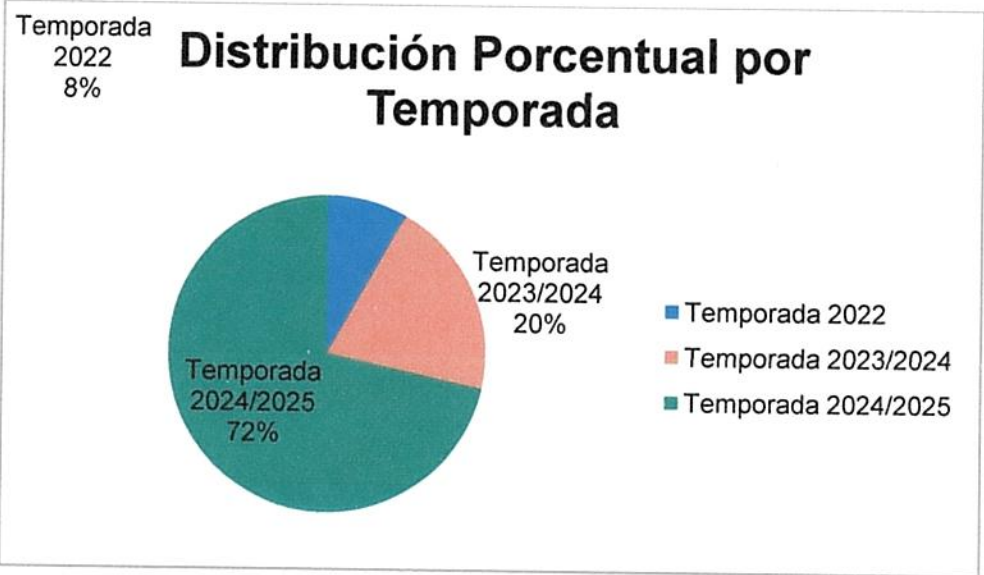
CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPAL
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16 DIC./2025- HORAS: 150
Nº ASUNTO: 2129 / 25

TABLA 2: RESUMEN POR TEMPORADAS

TEMPORADA	PERÍODO	INGRESO (\$)	% TOTAL	OBSERVACIONES
Temporada 2022	Oct - Nov 2022	\$334.610	8,1%	Interrumpida por incendio forestal
Temporada	Dic 2023 - Nov	\$832.422	20,3%	Apertura tardía por

2023/2024	2024			requerimientos
Temporada	Nov 2024 - Abr			
2024/2025	2025	\$2.940.738	71,6%	Primera temporada completa
TOTAL		\$4.107.770	100,0%	

ANÁLISIS: La Temporada 2024/2025 concentra el 71,6% de la recaudación histórica, evidenciando una recuperación operativa significativa. Las temporadas anteriores fueron afectadas por factores externos (incendio forestal 2022) y regulatorios (exigencias de seguridad 2023). La tendencia es claramente ascendente.



CONCEJO DELIBERANTE DE TOLIMA

MESA DE ENTRADA

DÍA: 16/DIC./2025 - HORA: 15:50

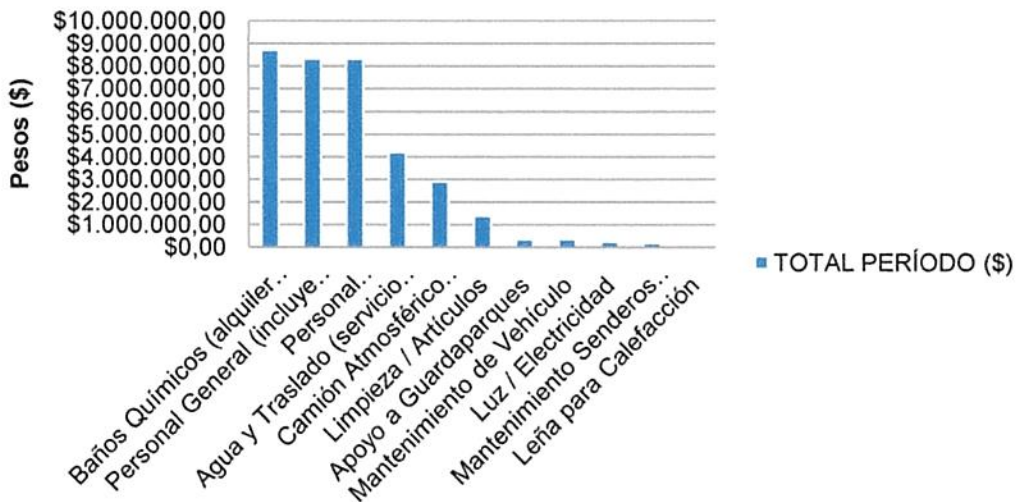
Nº ASUNTO: 2129 / 25

ANEXO II
CURVA DE COSTOS OPERATIVOS - CAMPING MUNICIPAL 'LAGUNA DEL
INDIO'

TABLA 1: ESTRUCTURA DE COSTOS OPERATIVOS POR CONCEPTO

CONCEPTO DE GASTO	TOTAL PERÍODO (\$)	% DEL TOTAL	COSTO MENSUAL PROM.
Baños Químicos (alquiler y servicio)	\$8.720.000,00	24,9%	\$1.090.000,00
Personal General (incluye horas extra)	\$8.331.733,60	23,8%	\$1.041.466,70
Personal Maestranza/Apoyo	\$8.331.733,60	23,8%	\$1.041.466,70
Agua y Traslado (servicio reparto)	\$4.200.000,00	12,0%	\$525.000,00
Camión Atmosférico (efluentes)	\$2.900.000,00	8,3%	\$362.500,00
Limpieza / Artículos	\$1.382.276,96	3,9%	\$172.784,62
Apoyo a Guardaparques	\$331.100,00	0,9%	\$41.387,50
Mantenimiento de Vehículo	\$350.000,00	1,0%	\$43.750,00
Luz / Electricidad	\$244.556,85	0,7%	\$30.569,61
Mantenimiento Senderos (áridos)	\$180.000,00	0,5%	\$22.500,00
Leña para Calefacción	\$80.000,00	0,2%	\$10.000,00
SUBTOTAL SERVICIOS EXTERNOS	\$11.620.000,00	33,2%	
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	\$35.051.401,01	100,0%	\$4.381.425,13

Costos Operativos por Concepto
(2024-2025)



ANÁLISIS: Los costos operativos totales de la temporada 2024-2025 ascienden a \$35.051.401,01 con un costo mensual promedio de \$4.381.425. Los servicios externos (Baños Químicos + Camión Atmosférico) representan el 33,2% del gasto total (\$11.620.000), evidenciando una ALTA DEPENDENCIA de proveedores externos que no genera activos para el municipio. El personal representa el 47,6% del costo total.

CONCEJO DELIBERANTE DE TOLUÍN

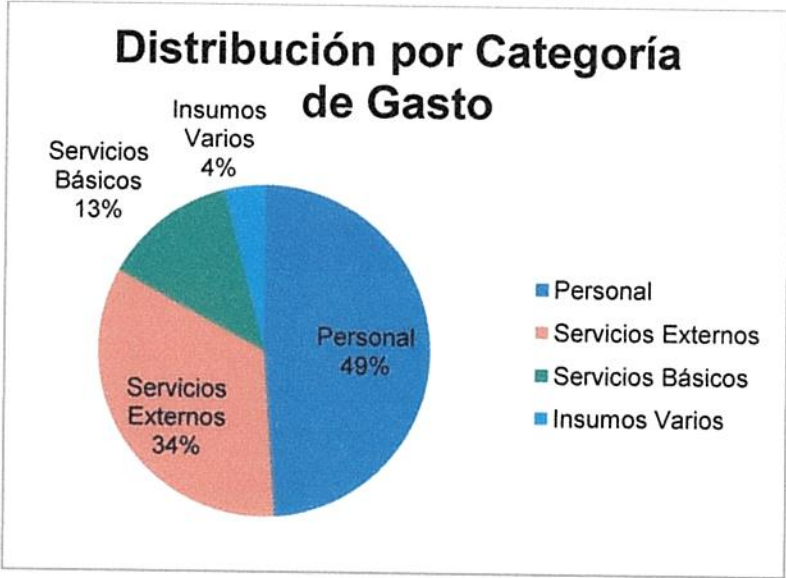
MESA DE ENTRADA

DÍA: 16 DIC. 2025 - HORA: 3:50

Nº ASUNTO: 2129 / 25

TABLA 2: DISTRIBUCIÓN POR CATEGORÍA DE GASTO

CATEGORÍA	MONTO (\$)	% DEL TOTAL	OBSERVACIÓN
Personal	\$16.663.467,20	48,9%	Incluye horas extras
Servicios Externos	\$11.620.000,00	34,1%	Baños químicos +
Servicios Básicos	\$4.444.556,85	13,0%	Atmosférico
Insumos Varios	\$1.382.276,96	4,1%	Agua, luz, gas
			Limpieza y mantenimiento
TOTAL	\$34.110.301,01	100,0%	



CONCEJO DELIBERANTE DE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 18/DIC. 2025 - HORA: 13:50
Nº ASUNTO: 2129 / 25

TABLA 3: EVOLUCIÓN MENSUAL DE COSTOS OPERATIVOS

MES	OCT 2024	NOV 2024	DIC 2024
-----	----------	----------	----------

Costo Total \$4.324.876,52 \$4.442.856,06 \$4.419.724,98

ANÁLISIS MENSUAL: El costo operativo mensual oscila entre \$4.241.176 (mayo) y \$4.586.213 (enero), con un promedio de \$4.381.425. El pico en enero coincide con la temporada alta de mayor afluencia turística. La variación entre el mes de menor y mayor costo es del 8,1%, indicando una estructura de costos relativamente estable.



TABLA 4: ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD - BALANCE OPERATIVO

CONCEPTO	MONTO (\$)	OBSERVACIÓN
Ingresos Temporada 2024/2025	\$2.940.738,00	Recaudación por acampe
Costos Operativos	\$35.051.401,01	Total período oct-may
DÉFICIT OPERATIVO	-\$32.110.663,01	Monto a cubrir por Municipio
Cobertura de Ingresos	8,4%	Porcentaje autofinanciamiento

CONCLUSIÓN CRÍTICA: El camping opera con un déficit operativo de \$32.110.663, cubriendo apenas el 8,4% de sus costos con ingresos propios. El 91,6% restante debe ser subsidiado por el presupuesto municipal. Esta situación evidencia la INSOSTENIBILIDAD del modelo actual de gestión directa y fundamenta la necesidad de explorar alternativas que incorporen inversión privada.

CONCEJO DELIBERANTE DE TOLIMUN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 17 DIC/2025 HORA: 13:40
Nº ASUNTO: 2129 / 25

ANEXO III

CONCEJO DELIBERANTE DE TOLHUIN

SESA DE ENTRADA

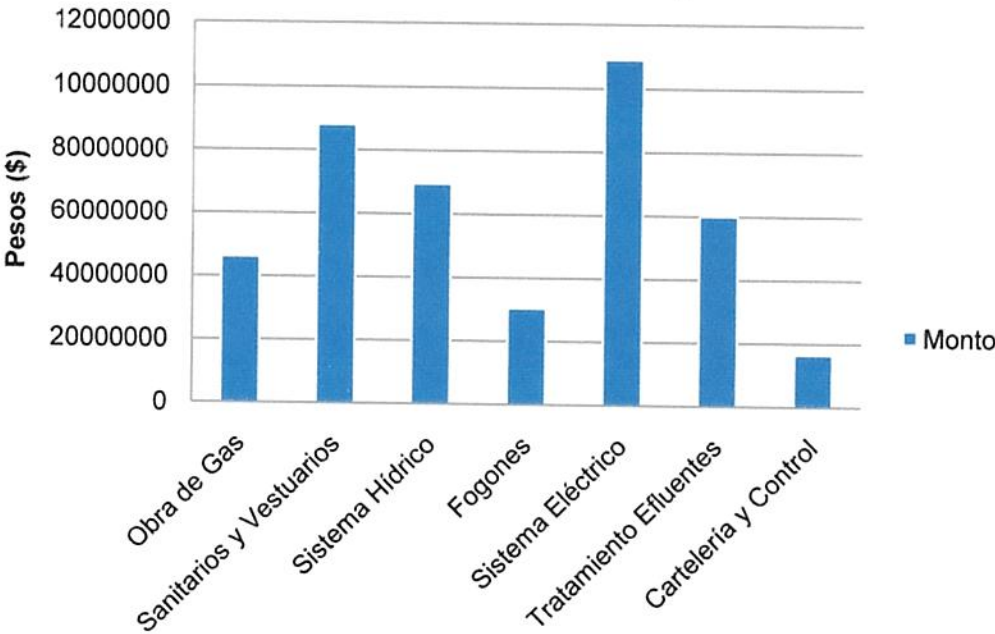
CÓMPUTO Y PRESUPUESTO DE INVERSIONES
CAMPING MUNICIPAL 'LAGUNA DEL INDIO' - TOLHUIN

Conforme Convenio N° 26705 - Municipio de Tolhuin / Ministerio de Producción y Ambiente

DIAG. 2025 HORA: 13:50
DIA. 7/10/2025
N° 2129 / 25
ACUNTO

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (\$)	PRECIO TOTAL (\$)	% DEL SUBTOTAL
1. OBRA DE GAS						
1.1	Tendido de red de gas	m	350	\$111.428,57	\$38.999.999,50	84,9%
	Conexiones individuales (6 puntos)	ítem	6	\$1.160.000,00	\$6.960.000,00	15,1%
1.3	Materiales y accesorios	global	1	\$0,00	\$0,00	0,0%
SUBTOTAL 1 - OBRA DE GAS					\$45.960.000,00	11,4%
2. SANITARIOS Y VESTUARIOS						
2.1	Batería sanitaria completa (2 módulos)	ítem	2	\$21.500.000,00	\$43.000.000,00	48,9%
2.2	Baños para personal	ítem	2	\$5.500.000,00	\$11.000.000,00	12,5%
2.3	Baños para comensales/visitantes	ítem	2	\$7.500.000,00	\$15.000.000,00	17,0%
2.4	Insumos sanitarios iniciales	lote	1	\$19.000.000,00	\$19.000.000,00	21,6%
SUBTOTAL 2 - SANITARIOS Y VESTUARIOS					\$88.000.000,00	21,8%
3. SISTEMA HÍDRICO						
3.1	Perforación para pozo	ítem	1	\$15.000.000,00	\$15.000.000,00	21,6%
	Tanque de reserva (capacidad 10.000 lts)	ítem	1	\$6.525.000,00	\$6.525.000,00	9,4%
3.3	Red de distribución	m	600	\$66.666,67	\$40.000.002,00	57,6%
3.4	Conexiones y accesorios	ítem	110	\$72.500,00	\$7.975.000,00	11,5%
SUBTOTAL 3 - SISTEMA HÍDRICO					\$69.500.000,00	17,3%
4. FOGONES (Según especificaciones técnicas Anexo III del Convenio)						
4.1	Construcción de fogones reglamentarios	ítem	74	\$350.000,00	\$25.900.000,00	85,2%
4.2	Mantenimiento general y reposición	ítem	15	\$300.000,00	\$4.500.000,00	14,8%
SUBTOTAL 4 - FOGONES					\$30.400.000,00	7,5%
5. SISTEMA ELÉCTRICO						
5.1	Adecuación acometida principal	ítem	1	\$13.050.000,00	\$13.050.000,00	12,0%
5.2	Conexiones internas	ítem	5	\$3.190.000,00	\$15.950.000,00	14,6%
5.3	Instalación eléctrica (iluminación y tomas)	ítem	25	\$3.120.000,00	\$78.000.000,00	71,6%
SUBTOTAL 5 - SISTEMA ELÉCTRICO					\$109.000.000,00	27,1%
6. SISTEMA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES						
6.1	Planta de tratamiento modular	ítem	1	\$38.000.000,00	\$38.000.000,00	63,3%
6.2	Red de evacuación nueva	m	250	\$88.000,00	\$22.000.000,00	36,7%
SUBTOTAL 6 - TRATAMIENTO DE EFLUENTES					\$60.000.000,00	14,9%

Distribución de Inversión por Rubro

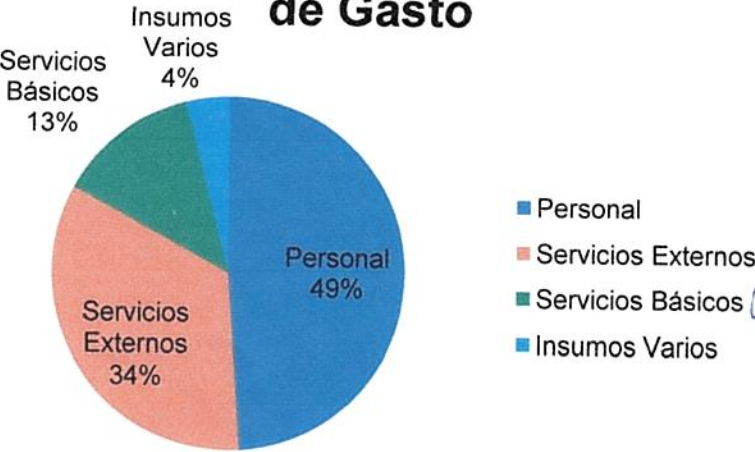


NOTA: El rubro 7. CARTELERÍA Y CONTROL DE ACCESO (\$16.500.000) se encuentra en proceso de definición técnica.

RESUMEN DE INVERSIÓN TOTAL

CONCEPTO	MONTO (\$)	% TOTAL
Subtotal General de Obra	\$419.360.000,00	32,0%
Gastos Generales y Utilidad (15%)	\$62.904.000,00	4,8%
Contingencias (10%)	\$41.936.000,00	3,2%
TOTAL ESTIMADO BASE JUNIO 2024	\$524.200.000,00	40,0%
Factor de Actualización a Dic 2026 (2.5x)		
TOTAL ESTIMADO A DICIEMBRE 2026	\$1.310.500.000,00	100,0%

Distribución por Categoría de Gasto



CONCEJO DELIBERANTE DE TOLHUIN
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16/DIC. 2025 - HORA: 3150
Nº ASUNTO: 2129 / 25
Sonia Itatí Romero
Aux. Mesa de Entrada
CONCEJO DELIBERANTE TOLHUIN

ANÁLISIS DE IMPACTO EN COSTOS OPERATIVOS

CONCEPTO	COSTO ACTUAL ANUAL	AHORRO POST-INVERSIÓN	JUSTIFICACIÓN
Baños Químicos	\$8.720.000,00	\$8.720.000,00	Reemplazo por sanitarios permanentes
Camión Atmosférico	\$2.900.000,00	\$2.900.000,00	Sistema propio de tratamiento
Agua y Traslado	\$4.200.000,00	\$2.100.000,00	Sistema hídrico propio (50% ahorro)
TOTAL AHORRO ANUAL	\$15.820.000,00	\$13.720.000,00	

CONCLUSIÓN: La inversión total proyectada de \$1.048.400.000 (a diciembre 2026) permitirá eliminar costos operativos

externos por \$13.720.000 anuales, reduciendo el déficit operativo actual del 91,6% al 52,8%. El período de recuperación por ahorros operativos es de 76 años, lo que fundamenta la necesidad de incorporar inversión privada según lo habilitado por el Convenio N° 26705 en su Cláusula Primera.



CONCEJO DELIBERANTE DE TOROY
MESA DE ENTRADA
DÍA: 16 DIC. 2025 - HORA: 13:50
N° ASUNTO: 2129 / 25