

Santa Fe, 28 de octubre de 2025.

Nota CAD1 D/Nº 075/25.

Nota Nº 122/ Expte. Nº 352.

Ref.: Remisión de documento conjunto sobre gestión de expedientes municipales
– Solicitud de tratamiento en comisiones ROU y Habitabilidad

Al Sr. Intendente de la Municipalidad de Santa Fe

Dr. Juan Pablo Poletti

S / D

De nuestra mayor consideración:

El Directorio del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe – Distrito 1, se dirige a Ud., con el objeto de remitir copia del documento conjunto elaborado por los colegios profesionales de Técnicos (CPT), Ingeniería Civil (CPIC D1), Arquitectura (CAU D1) y la Cámara Argentina de la Construcción – Delegación Santa Fe (CAMARCO), presentado recientemente ante autoridades del Honorable Consejo de la Municipalidad de Santa Fe – (HCMSE) -.

Dicho documento, titulado “En defensa del ejercicio profesional – Por una mayor eficiencia en la gestión de los expedientes municipales en la ciudad de Santa Fe”, expone problemáticas recurrentes relevadas por nuestras instituciones y propone medidas concretas orientadas a mejorar la tramitación de permisos y habilitaciones en el ámbito municipal.

1

En virtud de su relevancia para el ejercicio profesional, la planificación urbana y la transparencia institucional, solicitamos que el contenido del documento sea tenido en cuenta en las próximas reuniones de la Comisión del Reglamento de Ordenamiento Urbano – (ROU) y de la Comisión Municipal de Habitabilidad, y que se incorpore formalmente al orden del día de dichas instancias y según corresponda.

Reafirmamos nuestro compromiso con el diálogo institucional y quedamos a disposición para ampliar los fundamentos y colaborar en la implementación de las propuestas allí contenidas.

Sin otro particular, saludamos a Ud. con distinguida consideración.


Arq. MARIA VICTORIA ALCONCHEL
PRESIDENTE DISTRITO 1
COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE LA PCIA. DE SANTA FE


MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE SANTA FE
29 OCT 2025
DIRECCIÓN DE LEGISLACIÓN Y
MESA DE ENTRADAS ÚNICA


Arq. GUILLERMO WALDO ZEHNDER
SECRETARIO DISTRITO 1
COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE LA PCIA. DE SANTA FE



COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO - DISTRITO 1
SANTA FE - PROVINCIA DE SANTA FE



Colegio Profesional de Maestros Mayores de
Obras y Técnicos de la Arquitectura, Industria
e Ingeniería de la Provincia de Santa Fe

Santa Fe, septiembre de 2025

A la Sra. Presidenta del Honorable Concejo Municipal

Abog. Adriana Molina

Al Sr. Presidente de la Comisión de Planeamiento

Abog. Lucas Simoniello

De nuestra mayor consideración:

Las instituciones que nuclean a las empresas, profesionales de la arquitectura, la ingeniería y las disciplinas técnicas vinculadas a las construcciones nos dirigimos a Uds. a fin de expresar nuestra preocupación por la situación actual en la gestión de expedientes municipales en la ciudad de Santa Fe.

En los tiempos que corren, signados por crisis económicas, pérdida de oportunidades laborales y un marcado desaliento en la industria de la construcción, resulta imprescindible garantizar la mayor eficacia institucional posible, en la tramitación de permisos y habilitaciones.

La complejidad inherente que caracteriza la gestión administrativa de estas tramitaciones genera retrasos, incertidumbres y asimetrías que impactan directamente en la labor profesional, en la formalidad de la producción de ciudad y en las capacidades de control de municipios, colegios y cajas previsionales. Ante este escenario entendemos como prioritario abrir un canal de diálogo institucional que conduzca a soluciones conjuntas y de corto plazo.

En función de lo relevado en nuestras instituciones durante los últimos años, es que ponemos en su conocimiento los principales obstáculos detectados en la gestión de expedientes:

1. Extensión excesiva de plazos de respuesta.
2. Incertidumbre derivada de criterios interpretativos ambiguos, en el marco de normativas y regulaciones incompletas.
3. Tolerancia de situaciones informales que generan competencia desleal.
4. Injerencia indebida de las grandes empresas prestadoras de servicios en los procesos de habilitación.

Por su lado, y con el compromiso de aportar al diseño de soluciones, acercamos a consideración de este Honorable Concejo las siguientes propuestas:

- Pago de derechos contra finalización del trámite solicitado.
- Tratamiento diferencial de expedientes según escala y complejidad.
- Información municipal actualizada y ágil sobre el estado normativo de inmuebles.
- Reactivación de comisiones municipales de seguimiento -ROU, Código de Habitabilidad, Patrimonio y otras- como instancias de resguardo institucional.
- Creación de un mecanismo de mediación ante vacíos o ambigüedades normativas.



COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO - DISTRITO 1
SANTA FE - PROVINCIA DE SANTA FE



Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil
de la Provincia de Santa Fe - Ley Nº 11.008



Colegio Profesional de Maestros Mayores
de Obras y Técnicos de la Arquitectura, Industria
e Ingeniería de la Provincia de Santa Fe

- Posicionamiento activo del municipio frente a exigencias de las grandes prestadoras de servicios -EPE, Litoral Gas, ASSA-.
- Resguardo contra excesos de rigorismo formal, interpretaciones sesgadas o acciones arbitrarias en los procedimientos administrativos de revisión de los expedientes.
- Establecimiento de plazos razonables, proporcionales a la relevancia, escala y urgencia de cada caso.

Estas propuestas buscan garantizar mayor previsibilidad, transparencia y equidad en la gestión municipal. La diferenciación por escalas optimiza recursos; la información clara y accesible brinda seguridad jurídica; las comisiones de seguimiento generan control y cooperación institucional; la mediación en caso de criterios interpretativos disímiles evita arbitrariedades mientras que el posicionamiento del municipio frente a las prestadoras protege el interés público. Asimismo, el resguardo contra el rigorismo, así como la fijación de plazos razonables alientan la inversión, la formalidad y el desarrollo urbano ordenado.

En tal sentido, solicitamos respetuosamente que estas inquietudes sean incorporadas a la agenda legislativa y de gestión, abriendo una mesa de trabajo conjunta para avanzar en la mejora de los procesos mencionados.

Confiamos en que el Honorable Concejo Municipal, a través de sus autoridades, sabrá valorar el aporte de nuestras instituciones con miras a una ciudad más justa, equitativa y sostenible.

Sin otro particular, saludamos a Uds. con nuestra mayor consideración.

Arq. MARÍA VICTORIA ALCONCHEL
PRESIDENTE DISTRITO 1
COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE LA PCIA. DE SANTA FE

Ing. JORGE A. ZAVALA
TESORERO
C.P.T. - Dist. 1

ABQ. OCTAVIO BENÍTEZ.

COPIA , MUNICIPALIDAD DE SANTA FE

FICHA DE INGRESO DOCUMENTO

FECHA: 24/09/2025 - HORA: 09:04:20

Documento: CO-0062-02072238-5 (N)

DATOS PERSONALES

Origen: A2-MEU - CONCEJO

DATOS DEL DOCUMENTO

Carátula: DEPALO CARINA:ARQUITECTOS,INGENIEROS

SOLICITAN AUDIENCIA

Folio: 2

24/09/2025 - 09:04:21

PARA REALIZAR EL SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE:

En Internet: www.santafeciudad.gov.ar/siem
Línea de Atención Ciudadana: 0800-777-5000



COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO - DISTRITO 1
SANTA FE - PROVINCIA DE SANTA FE



Colegio Profesional de Técnicos de la
Obra y Remate de la Ingeniería Civil
y Remate de la Ingeniería Civil
y Remate de la Ingeniería Civil

Santa Fe, 27 de octubre de 2025

En defensa del ejercicio profesional

Por una mayor eficiencia en la gestión de los expedientes municipales en la ciudad de Santa Fe

Documento conjunto de postura institucional

Colegios profesionales de Técnicos (CPT), Ingeniería (CPIC D1), Arquitectura (CAUD1) y Cámara Argentina de la Construcción delegación Santa Fe (CAMARCO)

Introducción

En los tiempos que corren, signados por crisis económicas, pérdida de oportunidades laborales y un fuerte desaliento a las inversiones en la construcción, se hace más acuciante que nunca la necesidad de una mayor eficacia institucional en el ámbito de la tramitación de permisos y habilitaciones municipales.

Promover la formalidad en la producción de ciudad, y en las prácticas profesionales asociadas, constituye un desafío creciente a la acción profesional y el desempeño de las matrículas que se agrava por factores externos como la inflación, la incertidumbre normativa y la sobrecarga de tareas administrativas.

La complejidad y lentitud inherente a la gestión de expedientes incrementa retrasos, negativas y distorsiones que impactan directamente en el trabajo profesional, en la recaudación de las cajas previsionales y en la capacidad de control de las propias instituciones. Todo ello retroalimenta procesos de crisis y desalienta las buenas prácticas.

Ante esta situación es que formalizamos un pedido urgente a las autoridades competentes con la finalidad de lograr soluciones tangibles y de corto plazo en los siguientes puntos, relevados fehacientemente en los últimos años, en el seno de nuestras instituciones:

Problemáticas detectadas

1. **Extensión excesiva de los plazos de respuesta** que comprometen la viabilidad de los proyectos, desacreditan las competencias profesionales y multiplican las tareas de gestión más allá de los estándares establecidos.
2. **Incertidumbre respecto de los resultados de cada tramitación**, por efecto combinado de criterios interpretativos ambiguos, normas incompletas o recursos insuficientes en la gestión municipal.
3. **Tolerancia de situaciones informales en la producción de ciudad**, que crean escenarios de competencia desleal entre profesionales que cumplen con las normativas y actores que las eluden.
4. **Injerencia de las grandes empresas prestadoras de servicios**, que obstaculizan o encarecen los procesos de habilitación, distorsionando principios básicos de gestión tanto en lo administrativo como en lo económico.



COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO - DISTRITO 1
SANTA FE - PROVINCIA DE SANTA FE



Colegio Profesional de Identificación de
Obras y Normativa de Argentina, Mediadora
de Ingeniería de la Provincia de Santa Fe

5. **Erogaciones de escala desmedida**, previas o paralelas a las solicitudes de permisos y habilitaciones, que naturalizan situaciones de excepción inadmisibles y afectan diferencialmente a profesionales y jóvenes emprendedores.

Propuestas

1. Pago de derecho contra finalización del trámite solicitado.
2. Tratamiento diferencial de los expedientes según escala y complejidad.
3. Información municipal sobre estado normativo de los inmuebles.
4. Reactivación de las comisiones como instancias de resguardo y seguimiento de los temas planteados.
5. Mecanismo de mediación frente a vacíos, ambigüedades o insuficiencias en la normativa.
6. Posicionamiento activo del municipio frente a las demandas y exigencias de las grandes empresas prestadoras de servicios.
7. Resguardo contra el exceso de rigorismo formal en los procedimientos.
8. Establecimiento de plazos razonables para la tramitación, de acuerdo con la relevancia, complejidad, escala y urgencia de cada caso.

Fundamentos

1. Pago de derecho contra finalización del trámite solicitado

Evita que profesionales y comitentes abonen tasas sin obtener una respuesta concreta, garantizando una contraprestación justa y transparente. Un esquema vinculado a la culminación efectiva del trámite promueve la confianza y la formalidad.

2. Tratamiento diferencial de expedientes según escala y complejidad

No todos los proyectos requieren el mismo nivel de análisis. Aplicar criterios de proporcionalidad, establecer rutas críticas y secuencias de actividades interdependientes permitiría acelerar gestiones simples, prever tiempos y concentrar recursos técnicos en proyectos de mayor impacto.

3. Información municipal sobre el estado normativo de inmuebles

Contar con un registro actualizado y accesible evitaría interpretaciones erróneas, facilitando la toma de decisiones tanto de profesionales como de desarrolladores, promoviendo a la vez seguridad jurídica y previsibilidad.

4. Reactivación de las comisiones del ROU y del Código de Habitabilidad

Estas instancias permiten canalizar reclamos, monitorear avances y garantizar la participación activa de los colegios profesionales, generando un ámbito institucional de control, cooperación y acuerdos que atenúan las disidencias y aceleran soluciones razonables.

5. Mecanismo de mediación frente a criterios interpretativos



COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO - DISTRITO 1
SANTA FE - PROVINCIA DE SANTA FE



Colegio Provincial de Trabajadores de la
Construcción y el Saneamiento de la Provincia de Santa Fe

El corpus de normativa urbanística y edilicia suele presentar vacíos, ambigüedades e inadecuaciones por aparición de situaciones no previsibles. Un mecanismo de mediación asegura soluciones consensuadas y evita arbitrariedades, reduciendo la conflictividad.

6. Posicionamiento activo del municipio ante prestadoras de servicios

El municipio debe resguardar la autonomía de sus procesos administrativos procurando el total y libre acceso a la información, evitando que grandes empresas, responsables de las infraestructuras urbanas, condicionen la habilitación de los proyectos.

La coordinación debe estar al servicio del interés público y no de intereses sectoriales. De esta manera, instrumentos como el ROU y sus códigos asociados podrían retomar su menguada eficacia instrumental y política por medio de la asignación de edificabilidad, usos y otros recursos propios, emanados de las actividades de planificación a corto, mediano y largo plazo.

7. Resguardo contra excesos de rigorismo formal

Los requisitos administrativos deben ser razonables, proporcionados a los fines de cada proyecto, evitando trabas innecesarias y procesos frustrados que alientan la informalidad constructiva.

8. Plazos razonables de tramitación

La previsibilidad de los tiempos es un factor clave para la inversión, la generación de empleo y la planificación urbana. La fijación de plazos ajustados a la escala y relevancia de cada expediente contribuirá a una gestión más eficiente y transparente.

Conclusión

Las instituciones firmantes ratificamos nuestro compromiso con la calidad profesional, la seguridad de las construcciones y el desarrollo urbano ordenado de la ciudad de Santa Fe.

En este marco, solicitamos a las autoridades municipales la apertura urgente de un canal de diálogo institucional para avanzar en la implementación de las propuestas aquí presentadas.

Creemos firmemente que una gestión ágil, transparente y colaborativa es la mejor garantía para el fortalecimiento del ejercicio profesional, la atracción de inversiones y la construcción de una ciudad más equitativa y sostenible.

Antecedentes

Reuniones

Reunión CAU D1 con Intendente MCSF. Enero 2024.



COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO - DISTRITO 1
SANTA FE - PROVINCIA DE SANTA FE



Comisión Provincial de Tránsito - Dependencia del
Gobierno de la Provincia de Santa Fe

Reunión CAU D1 con Autoridades Concejo MCSF. Agosto 2024.

Reunión CAU D1 con Subsecretarías de Edificaciones privadas y Planeamiento MCSF. Agosto 2024.

Reunión CAMARCO con Honorable Concejo Municipal Santa Fe. Octubre 2024.

Reunión CAU D1 con Subsecretarías de Edificaciones privadas y Planeamiento MCSF. Marzo de 2025.

Reunión CAU D1, CEPIC D1 y CPT con Secretaría de Desarrollo urbano y Gestión Hídrica MCSF. Mayo de 2025.

Reunión CAMARCO y UOCRA con Intendente MCSF. Junio 2025.

Presentaciones

Nota solicitud apertura de comisiones ROU y Código de Habitabilidad. Cumplimiento Art. 5to de la Ordenanza No 11.748. Mayo 2024.

Nota conjunta al Intendente MCSF (DE-1484-02036142-4). Propuesta de acceso a la información, Informe Municipal del Inmueble (IMI). Reglamentación y aplicación de la Ord. 12329/16. Abril 2025

Nota solicitud apertura de comisiones ROU y Código de Habitabilidad. Cumplimiento Art. 5to de la Ordenanza No 11.748. Septiembre de 2025.

*Redactado en sede de CAUD1, con aportes de participantes del "Taller de tramitaciones municipales, edición 2025".

COPIA

MUNICIPALIDAD DE SANTA FE

FICHA DE INGRESO DOCUMENTO

FECHA: 29/10/2025 - HORA: 08:38:20

Documento: DE-1484-02080324-3 (N)

DATOS PERSONALES

Tipo y Nro Documento: C-0

Nombre o Razón Social: COLEGIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO

DATOS DEL DOCUMENTO

Carátula: SOLICITUD DE TRATAMIENTO EN COMSIONES ROU Y
HABITABILIDAD- EXPTE.N° 0062-02072238-5

Folio: 5

29/10/2025 - 08:38:23

PARA REALIZAR EL SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE:

En Internet: www.santafeciudad.gov.ar/siem

Línea de Atención Ciudadana: 0800-777-5000