

Mar del Plata, 16 de marzo de 2026

A la

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Atención: Sr. Intendente Municipal

Sr. Secretario de Obras y Planeamiento Urbano

De nuestra consideración:

***Ref.: funcionamiento de la Dirección de Obras Privadas –
Solicitud de adopción de medidas correctivas –
Propuesta de colaboración –***

Nos dirigimos a Ustedes, en representación de los colegios y consejos profesionales que agrupan a los profesionales de la industria de la construcción y desarrollan su actividad en el ámbito del Partido de General Pueyrredon, con el objeto de poner en su conocimiento una situación de funcionamiento deficiente de la Dirección de Obras Privadas que, lejos de constituir un hecho aislado o circunstancial, se viene reiterando desde hace tiempo y actualmente ha alcanzado niveles que comprometen seriamente el normal desarrollo de la actividad profesional, el cumplimiento de las normas urbanísticas y edilicias vigentes y el adecuado desenvolvimiento de la actividad constructiva en el ámbito del Partido de General Pueyrredon.

Las entidades que suscribimos la presente reunimos a una parte sustancial de los profesionales responsables de la elaboración, dirección y ejecución de proyectos y obras dentro del distrito. En tal carácter, mantenemos un vínculo institucional permanente con la administración municipal en todos aquellos procedimientos administrativos vinculados con la evaluación técnica y la aprobación de proyectos, la tramitación de permisos de obra, la regularización de construcciones existentes y el cumplimiento del marco normativo urbanístico y edilicio vigente, en particular el Código de Ordenamiento Territorial (COT, Ordenanzas 13.231 y modif.), el Reglamento General de Construcciones (RGC, Ordenanzas 6.997 y modif.) y las restantes normas regulatorias aplicables.

En ese contexto, debemos manifestar nuestra creciente preocupación por el funcionamiento actual de la Dirección de Obras Privadas, cuyas deficiencias operativas y administrativas se traducen en demoras injustificadas, pérdida de expedientes, inconsistencias en la información que se brinda a los profesionales y propietarios, mermas en la recaudación municipal y un conjunto de situaciones que afectan de manera directa, tanto a la matrícula profesional, como a los particulares que impulsan construcciones de todo tipo dentro del distrito.

Cabe señalar que muchas de las situaciones que se describen a continuación, conforme se ha expresado previamente, no constituyen problemáticas recientes ni aisladas. Tales circunstancias han motivado en reiteradas oportunidades

reclamos institucionales por parte de los distintos colegios profesionales vinculados a la actividad constructiva, tanto de manera individual como conjunta, así como también en el marco de los espacios de articulación interinstitucional existentes.

Tal es así que, desde la municipalidad se han anunciado o comprometido modificaciones destinadas a mejorar el funcionamiento del área, sin embargo, la experiencia práctica de los profesionales matriculados nos indica – constantemente – que muchas de esas mejoras no se han materializado o no han logrado revertir de manera efectiva las dificultades que persisten en la actualidad.

Entre las principales dificultades detectadas debemos señalar las siguientes:

1. Proliferación de obra clandestina

Advertimos una creciente proliferación de obras ejecutadas al margen de los procedimientos administrativos previstos en la normativa vigente -obras clandestinas y antirreglamentarias-, sin la debida intervención profesional, ni la correspondiente tramitación de permisos municipales. Esta situación no solo compromete la correcta aplicación de las normas urbanísticas y edilicias, sino que además afecta de manera directa el ejercicio profesional regulado, debilita los mecanismos de control técnico y genera un impacto negativo sobre el financiamiento institucional de los colegios profesionales y de las cajas previsionales vinculadas al ejercicio de la actividad. Asimismo, produce efectos negativos sobre la recaudación municipal.

Debe destacarse, asimismo, que la ejecución de obras al margen de los procedimientos de control técnico previstos por la normativa vigente no solo afecta el ordenamiento urbanístico y el ejercicio profesional regulado, sino que además puede comprometer condiciones básicas de seguridad constructiva. La ausencia de intervención profesional matriculada y de los mecanismos de verificación técnica que corresponden a la autoridad administrativa incrementa los riesgos asociados a la ejecución de obras, circunstancia que reviste evidente interés público en tanto puede impactar no solo sobre los propietarios de los inmuebles sino también sobre terceros y sobre el entorno urbano en general.

2. Demoras excesivas en la tramitación de expedientes de obra

Advertimos demoras significativas en la evaluación técnica y aprobación de legajos de obra, así como en la tramitación de documentación destinada a la regularización de construcciones existentes. Estas demoras afectan el desarrollo de obras que se encuentran contractualmente comprometidas, generan incertidumbre en los profesionales responsables de los proyectos y dificultan la realización de actos jurídicos vinculados a los inmuebles, tales como escrituras, subdivisiones, afectaciones al régimen de propiedad horizontal o trámites registrales que dependen de la existencia de documentación municipal finiquitada. Como es evidente, esta situación también incide negativamente sobre la recaudación municipal.

3. Falta de sistemas adecuados de seguimiento de expedientes

Actualmente no existe una plataforma digital que permita a los profesionales verificar en línea el estado de los trámites administrativos vinculados a expedientes de obra. La inexistencia de herramientas de seguimiento transparentes y accesibles genera incertidumbre respecto del estado de los expedientes, obliga a concurrencias reiteradas a dependencias municipales y dificulta la planificación de las tareas profesionales vinculadas con cada proyecto. De hecho, se han implementado parcialmente procedimientos electrónicos, que -paradojalmente- constituyen un retroceso en el acceso a la información, respecto de las posibilidades que los profesionales tenían cuando las tramitaciones se llevaban totalmente en papel.

En relación con lo anterior, también se ha señalado la necesidad de dotar al área de los recursos tecnológicos y equipamiento informático adecuados para garantizar el funcionamiento efectivo de los sistemas de gestión digital de expedientes. La implementación de herramientas informáticas destinadas a modernizar los procedimientos administrativos requiere necesariamente de infraestructura tecnológica suficiente, tanto en materia de equipamiento como de soporte técnico, a fin de evitar que los procesos de digitalización se traduzcan en nuevas dificultades operativas o en mayores demoras en la tramitación de actuaciones.

4. Deficiencias en la información normativa disponible

Se verifica una significativa distorsión en la información necesaria para abordar proyectos conforme a la normativa vigente. Este déficit se evidencia, por un lado, no existe una disponibilidad suficiente de información oficial actualizada en los canales institucionales del municipio y, por otro, en que se registran diferencias o inconsistencias en la información que se brinda en los espacios de atención al público, lo que genera incertidumbre respecto de los criterios aplicables en la evaluación de proyectos.

Esta situación resulta particularmente problemática en una materia -como la urbanística y edilicia- que exige previsibilidad normativa y uniformidad en los criterios de aplicación.

5. Incertidumbre procedimental ante la persistencia de un sistema administrativo dual en papel y soporte digital

A las deficiencias ya señaladas se suma una cuestión adicional de especial gravedad institucional: la falta de implementación clara, uniforme y efectiva del régimen de procedimiento administrativo electrónico previsto en la Ordenanza 26.348 y en el Decreto 2940/22 de implementación del sistema de Gestión Documental Electrónica (GDE).

Si bien dichas normas incorporaron reglas relativas a domicilios electrónicos, presentaciones digitales, tramitaciones electrónicas y firmas digitales, entre otras cuestiones relevantes para la modernización del procedimiento administrativo municipal, lo hicieron de manera equívoca e insuficiente. Prueba de ello es que la experiencia cotidiana muestra que ese marco normativo no se encuentra

acompañado por condiciones materiales, organizativas y tecnológicas suficientes que permitan su aplicación de manera clara, uniforme y previsible. En la práctica, persiste incertidumbre acerca de cómo, dónde y ante qué dependencia deben iniciarse numerosos trámites administrativos. Y no siempre existe información oficial accesible y unívoca que permita identificar de antemano la autoridad competente, ni se aplican criterios homogéneos en relación con el ingreso, recepción, digitalización, radicación y seguimiento de actuaciones.

Esta situación se vincula también con las dificultades que plantea la aplicación del régimen previsto en la Ordenanza 26.348 respecto del inicio de actuaciones administrativas, el cual exige la presentación de escritos iniciales ante la “dependencia competente”, sin que en muchos casos exista una identificación clara y accesible de dicha dependencia para los administrados. El resultado es un esquema híbrido, fragmentario y discrecional, en el cual conviven soportes papel, intercambios digitales informales, criterios cambiantes de una dependencia a otra o -aún- de un funcionario a otro, remisiones por correo electrónico y circuitos internos que no siempre resultan conocidos, ni transparentes para los profesionales y los particulares interesados.

Todo ello afecta severamente la seguridad jurídica, genera demoras evitables, incrementa los costos de transacción, dificulta la planificación profesional y conspira contra principios elementales que deben regir la actuación administrativa, tales como los de buena administración, simplicidad procedimental, transparencia y previsibilidad. Por cierto, también incide negativamente en la recaudación de las arcas públicas.

6. Extravío reiterado de expedientes

Se han registrado en reiteradas oportunidades situaciones de extravío de expedientes. La pérdida de actuaciones administrativas genera graves perjuicios para los profesionales y para los particulares involucrados en los proyectos, obliga a reconstruir documentación previamente presentada y produce demoras adicionales en los procedimientos.

7. Demoras en trámites administrativos complementarios

Finalmente, se advierten demoras significativas en gestiones vinculadas con el control de deuda por parte de la Agencia de Recaudación Municipal y en la atención de los mostradores de atención al público del área. No son infrecuentes para nuestros profesionales y los propietarios las esperas prolongadas para la realización de trámites básicos, que en ocasiones concluyen con la constatación de que el expediente no se encuentra disponible o que el funcionario responsable de su revisión se encuentra ausente.

Las situaciones descriptas reflejan un funcionamiento administrativo que, en la práctica, reproduce una lógica burocrática fragmentada, en la

que los particulares deben desplazarse entre dependencias, reiterar información o enfrentar criterios administrativos cambiantes.

Ello se aparta de los estándares contemporáneos de organización administrativa orientados al servicio al ciudadano y a la simplificación de los procedimientos, al tiempo que configura un escenario que afecta de manera directa el funcionamiento del sistema de control edilicio municipal, compromete la previsibilidad necesaria para el desarrollo de la actividad profesional, afecta la eficacia de la actuación administrativa y genera un impacto negativo sobre la actividad constructiva local.

Ello resulta particularmente preocupante si se tiene en cuenta que el adecuado funcionamiento de las áreas administrativas encargadas de la evaluación técnica, la aprobación y el control de las obras privadas constituye un elemento central para la aplicación efectiva del COT, el RGC y las restantes normas urbanísticas vigentes en el Partido de General Pueyrredon. A su vez, parece desentenderse de que la actividad de la construcción representa uno de los motores económicos más relevantes del distrito, con efectos directos sobre el empleo, la recaudación municipal, la inversión privada y la dinámica productiva local, lo que torna particularmente necesario que los procedimientos administrativos vinculados con la aprobación de proyectos y el control de obras se desarrollen con niveles adecuados de eficiencia, previsibilidad y transparencia.

Diversos actores vinculados al sector de la construcción nos han señalado que parte de las dificultades operativas observadas podría vincularse con limitaciones en materia de recursos humanos y estructura administrativa dentro del área competente. Sin perjuicio de que la determinación de tales circunstancias corresponde a la propia administración, entendemos que resulta necesario evaluar si la dotación actual de personal y la organización interna del área resultan suficientes para atender de manera eficiente el volumen de trámites y tareas técnicas que demanda el funcionamiento del sistema de control de obras privadas en un distrito con la dinámica constructiva del Partido de General Pueyrredon.

En virtud de lo expuesto, solicitamos a las autoridades municipales que adopten, con carácter urgente, las medidas administrativas, organizativas y tecnológicas necesarias para corregir las deficiencias señaladas y restablecer un funcionamiento regular y eficiente de las áreas municipales intervinientes en la evaluación técnica, aprobación y control de las obras privadas, todo lo cual resulta indispensable para dotar de certeza y uniformidad al régimen de ingreso y tramitación de actuaciones administrativas y restablecer condiciones adecuadas de legalidad, eficiencia, transparencia y previsibilidad en el desarrollo de la actividad profesional y constructiva en el Partido de General Pueyrredon.

Asimismo, manifestamos nuestra plena disposición institucional para colaborar con el municipio en la identificación de soluciones técnicas y administrativas que permitan mejorar los procedimientos existentes y avanzar hacia un sistema de gestión más eficiente, transparente y acorde con los estándares que actualmente exige la ciudadanía.

Anticipamos que, de no obtener una respuesta adecuada, ni verificar la adopción de medidas concretas dentro de un plazo razonable, nos veremos

obligados a promover las acciones institucionales, administrativas y judiciales que resulten necesarias para la tutela de los derechos e intereses comprometidos, la debida protección del ejercicio profesional y la corrección de las irregularidades aquí expuestas, sin perjuicio de formular, en su caso, las denuncias que pudieren corresponder ante los órganos competentes.

Sin otro particular, saludamos a Ustedes atentamente.

Ing. Marta Di Luca
Tesorera Colegio de
Ingenieros de la Prov.
Bs. As. - D2

Técnico Diego Haag
Presidente Colegio de
Técnicos de la Prov.
de Bs. As. - D5

Arq. Diego Domingorena
Presidente Colegio de
Arquitectura y Urbanismo
de la Prov. de Bs. As. - D9