



---

SECRETARÍA DE HACIENDA

---

MUNICIPALIDAD DE SANTA FE  
**Instructivo sobre  
Derecho de Edificación**

---

Noviembre de 2022

## INSTRUCTIVO S.A.T. Sistema de Administración Tributaria

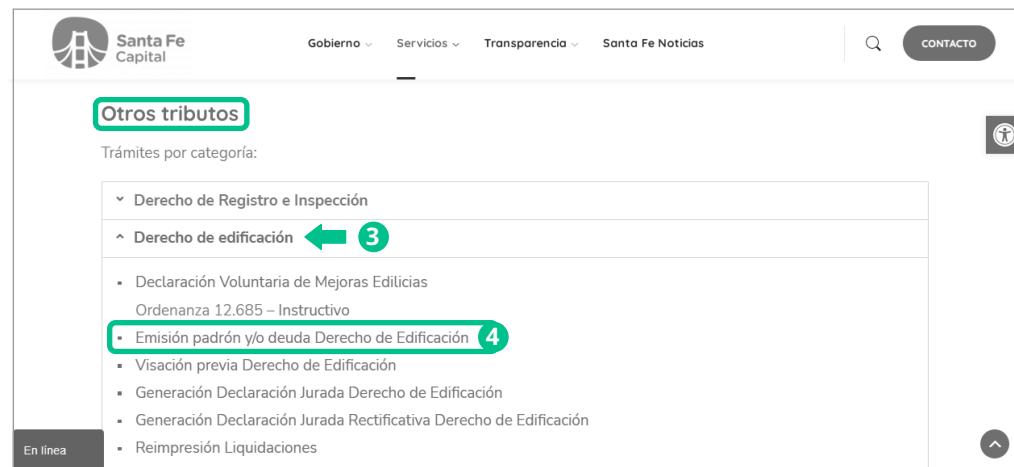
### PASO 1

Luego de ingresar al sitio web del Sistema SAT:

- 1 Dirigirse a la página del municipio [www.santafeciudad.gov.ar](http://www.santafeciudad.gov.ar)
- 2 Ir a **Servicios** y seleccionar la opción **Tributos Municipales**.
- 3 En la parte inferior del sitio web encontrará el título **Otros Tributos**. Allí deberá cliquear la opción **Derecho de Edificación**.
- 4 Seleccionar **Emisión padrón y/o deuda Derecho de Edificación**.



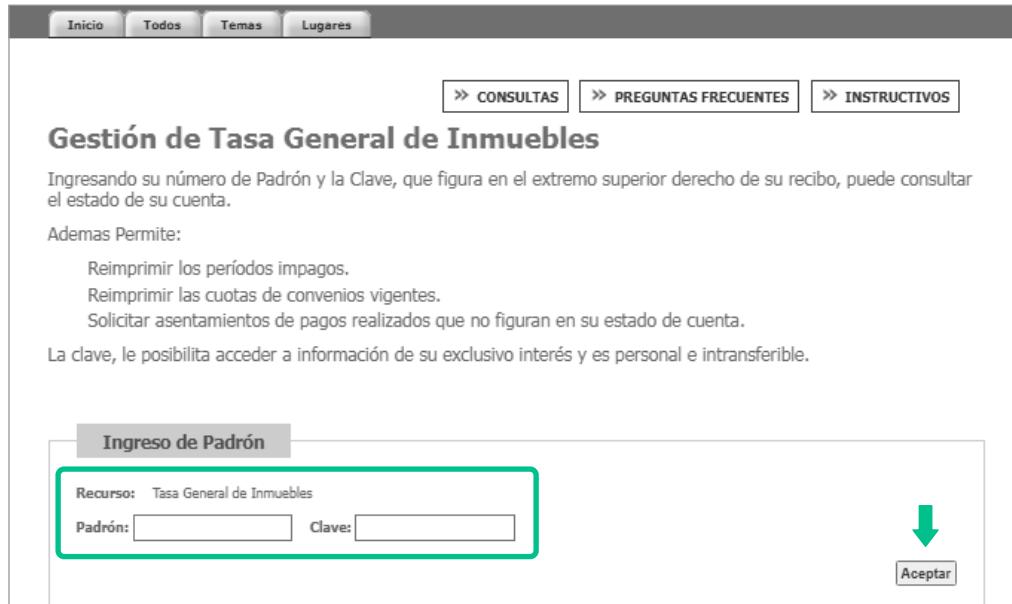
The screenshot shows the homepage of the Santa Fe Capital website. At the top, there is a navigation bar with links for 'Gobierno', 'Servicios' (which is highlighted with a green box and a red number '2'), 'Transparencia', and 'Santa Fe Noticias'. Below the navigation bar, there is a search bar and a contact button. A sidebar on the left contains links for 'Oficina Virtual', 'Ventanilla única de eventos', 'Desvíos de colectivos', 'Tributos Municipales' (which is highlighted with a green box and a red number '1'), 'Expedientes Municipales', 'Sideat', 'Gestión de Residuos', 'Turnero', and 'Denuncia control de precios'. The main content area features a large banner with text about a forum and a link to 'TORNOS A NTRAN ABIERTAS'. A green arrow points from the number '1' to the 'Tributos Municipales' link.



The screenshot shows the 'Otros tributos' page. At the top, there is a navigation bar with links for 'Gobierno', 'Servicios' (highlighted with a green box and a red number '2'), 'Transparencia', and 'Santa Fe Noticias'. Below the navigation bar, there is a search bar and a contact button. A sidebar on the left contains a link for 'Otros tributos' (highlighted with a green box and a red number '3'). The main content area shows a list of trámites por categoría under 'Derecho de edificación': 'Declaración Voluntaria de Mejoras Edilicias Ordenanza 12.685 – Instructivo', 'Emisión padrón y/o deuda Derecho de Edificación' (highlighted with a green box and a red number '4'), 'Visación previa Derecho de Edificación', 'Generación Declaración Jurada Derecho de Edificación', 'Generación Declaración Jurada Rectificativa Derecho de Edificación', and 'Reimpresión Liquidaciones'. A green arrow points from the number '3' to the 'Derecho de edificación' link.

## PASO 2

Ingresado al sitio web del Sistema SAT se deberá colocar el **Padrón** y la **Clave** que figura en la Tasa General de Inmueble (TGI) para poder iniciar con el trámite.



The screenshot shows a web interface for managing property taxes. At the top, there are navigation tabs: Inicio, Todos, Temas, and Lugares. Below them are three buttons: » CONSULTAS, » PREGUNTAS FRECUENTES, and » INSTRUCTIVOS». The main title is "Gestión de Tasa General de Inmuebles". A sub-section titled "Ingreso de Padrón" contains fields for "Recurso: Tasa General de Inmuebles", "Padrón: [redacted]", and "Clave: [redacted]". To the right of these fields is a green downward arrow pointing to a "Aceptar" button.

## PASO 3

Una vez ingresado aparecerá la página principal de **Gestión por Recurso / Padrón** con los datos del Padrón seleccionado. Por ejemplo:



The screenshot shows the main management page for a selected property tax record. At the top, there are navigation tabs: Inicio, Todos, Temas, and Lugares. Below them are three buttons: » CONSULTAS, » PREGUNTAS FRECUENTES, and » INSTRUCTIVOS». The main title is "Gestión por Recurso / Padrón". A sub-section titled "Padrón Seleccionado: 68616" displays detailed information: "Recurso: Tasa General de Inmuebles", "Titular Principal: [redacted]", "Domicilio Envío: [redacted]", "Broche: 934", "Jubilado o Pensionado: No", "Ubicación: [redacted]", "Nomenclador catastral: 0002539-075-000-000", "Partida de Impuesto Inmobiliario Provincial.: 1011021018690001", "Avalúo Fiscal Municipal: 3292868,241", and "Superficie del Terreno: 100.34".

En este punto, deberá dirigirse a la parte inferior del sitio web y seleccionar **Emitir Derecho Edificación.**

<input type="checkbox"/>		11/11/2022	11/12/2022	\$ 2058,04	\$ 0,00	\$ 2.058,04
<input type="checkbox"/>		77112766	12/2022	12/12/2022	\$ 2058,04	\$ 0,00
				\$ 40.921,91	\$ 15.233,90	<b>\$ 56.155,81</b>
						Subtotal: \$ 56.155,81

\* Periodos incluidos en convenios de pago recomuestos.

Total: \$ 56.155,81

Comprende pagos asentados al: 22/11/2022

↓

[Reimpresión](#) [Opciones de Pago](#) [Emitir Derecho Edificación](#) [Emitir Ocup. Aceras](#) [Reclamar Asentamiento](#)

#### PASO 4

Colocar en **Datos de la Deuda** el periodo/mes que desea liquidar, seleccionar **Emitir** y luego cliquear en **Volver**.

### Emitir Derecho Edificación

[Volver](#)

**Datos del Padrón Seleccionado**

Recurso: Tasa General de Inmuebles  
Padrón: 68616  
Titular Principal: CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO  
Domicilio Envío: SGO. DE CHILE 2575 SANTA FE 3000

**Datos Padrón: Derecho Edificación**

Recurso: Derecho de Edificación  
Padrón: 68616  
Titular Principal: CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO  
Domicilio Envío: SGO. DE CHILE 2575 3000

**Datos de la Deuda**

Período:  /  Vencimiento:

1 ↓ [Emitir](#)

2 ↓ [Volver](#)

## PASO 5

Al seleccionar **Volver**, regresará a la página principal de Gestión de Recurso / Padrón y desde aquí deberá dirigirse a **Padrones Relacionados** y seleccionar **Recursos Adm. por Edificaciones Privadas - Derecho de Edificación**.

Padrón 14-90037484-06 - Honorarios Profesionales	Padrón 14-90037484-06 - Iniciación de Juicios					
<b>Padrones Relacionados</b>						
68616 <b>Recursos Adm. por Edificaciones Privadas - Derecho de Edificación</b>						
<b>Gestión Administrativa</b>						
<input type="checkbox"/> Sel.	<input type="checkbox"/> Cod. Ref. Pago	<input type="checkbox"/> Deuda	<input type="checkbox"/> F.Vto	<input type="checkbox"/> Importe	<input type="checkbox"/> Act.	<input type="checkbox"/> Total

## PASO 6

Bajo el título **Gestión Administrativa**, se generará un recuadro con el importe en cero pesos (\$0), el cual deberá seleccionar y cliquear en **Declaración Jurada** para editar el derecho.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77243044	11/2022	27/09/2022	\$ 171738,37	\$ 0,00	\$ 171738,37	\$ 10.304,30	\$ 182.042,67
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77245085	1/2023	06/10/2022	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	77331026	2/2023	23/11/2022	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Subtotal: \$ 190.995,20									

(\*) No incluye posible deuda por períodos no declarados  
 - N/D = Período No Declarado  
 \* Períodos incluidos en convenios de pago recomuestos.

Total: \$ 190.995,20
Total Crédito Fiscal: \$ 0,00
Comprende pagos asentados al: 22/11/2022

<a href="#">Reimpresión</a>   <a href="#">Opciones de Pago</a>   <a href="#">Declaración Jurada</a>   <a href="#">Reclamar Asentamiento</a>

## PASO 7

- 1 Si el trámite de Permiso y/o Documentación fue iniciado, deberá colocar la fecha de inicio de dicho trámite (Permiso/Documentación). Caso contrario, deberá dejarse ese espacio en blanco.
- 2 Seleccionar la categoría de obra y completar con la superficie cubierta y/o semicubierta. En caso de tener más de una categoría seleccionar **Agregar** (2a) . Asimismo se podrán corregir errores o quitar filas presionando el botón **Eliminar**.  
**IMPORTANTE:** cuando se deba liquidar solamente el Derecho de Espacio Aéreo, Panteones - Mausoleos - bóvedas, el Derecho por Cómputo y Presupuesto o se trate de Demoliciones (Parciales o Totales) se deberá saltar este inciso (2) y seleccionar **Siguiente**.
- 3 Seleccionar **Siguiente**.

**Declaración Jurada - Cálculo de base imponible**

Permite calcular la base imponible para la Declaración Jurada

**Padrón Nro. : 68616**

Razón Social: CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO	Periodo Fiscal: 2/2023
Recurso: Derecho de Edificación	
Declaración Jurada: Original	

**Titular/es del Padrón :**

20062553031 CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO  
27044872787 PEÑA LUCY GUADALUPE

**1** Fecha inicio de trámite (si no fue iniciado dejar en blanco):  dd/mm/aaaa La fecha de inicio está determinada por el ingreso en Oficina Virtual y sujeta a actualizaciones de acuerdo al art. 23 de la 12783

**Número Base:** \$ 54.804,00

**Detalle Superficies a Edificar (\*)**

Categoría	Cubierta (m <sup>2</sup> )	Semicubierta (m <sup>2</sup> )	Índice	Subtotal
2 Arq. 1º cat - Caballerizas, cuarteles, establos, galpones y	0	0	0,30	\$ 0,00
<b>2a</b> Agregar TOTALES				\$ 0,00

(\*) Sólo para declarar metros cuadrados de Derecho de Edificación. Para otro trámite, presione SIGUIENTE

**Volver** **3** **Siguiente**

## PASO 8

En esta nueva pestaña podrá realizar la declaración del derecho utilizando los valores de la **Base Imponible** para los casos:

- A.1 - **Panteón, Mausoleo, bóveda.**
- B.1 - **Derecho de Edificación:** queda determinado automáticamente con el Paso 7.
- B.1.1 - **Derecho de Edificación (Por Cómputo y presupuesto: Cat. Arq. 4º / Arq. 5º / Ing. 1º):** es la Base Imponible según el cálculo de Cómputo y Presupuesto presentado en el Colegio Profesional correspondiente. Este caso se puede aplicar también para *Reformas Internas*.

- C.1 - **Demoliciones:** en caso de *Demolición Total* se coloca el valor del Avalúo Fiscal en la casilla de Demolición y el sistema calculará automáticamente el 1 x 1000.  
 En caso de ser una *Demolición Parcial*, se deberá realizar una regla de tres simple para obtener el valor del Avalúo Fiscal:

Sup. Total \_\_\_\_\_ Avalúo Fiscal Total  
 Sup. Parcial \_\_\_\_\_ X  
 a Demoler

- D1 - **Derecho de Ocupación de Espacio Aéreo:** se obtiene multiplicando el valor en un metro cuadrado (1m<sup>2</sup>) del monto de obra Municipal, por los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de superficie que vuela por fuera de la Línea Municipal.

$$\frac{\text{Monto de Obra Municipal} \quad (\text{Paso 7.2})}{\text{m}^2 \text{ Totales de Obra}} = \frac{\text{Valor de } 1\text{m}^2 \text{ de Obra}}{\text{ }} \times \frac{\text{Superficie que vuela por fuera de la L.M.}}{\text{ }} = \text{Base Imponible del Derecho del Voladizo}$$

Una vez completados estos campos, o en caso de que no sea necesario, seleccionar **Siguiente**.

Detalle Superficies a Edificar					
Conceptos					
Concepto	Cant.	Unidad	Base Imponible	Indice	SubTotal
<b>Detalle de la Declaración</b>					
Conceptos					
Concepto	Cant.	Unidad	Base Imponible	Ali.	SubTotal
A.1 - Panteón, Mausoleo, bóveda	--	--	0,0	10.0%	0.00
B.1 - Derecho de Edificación ( por m <sup>2</sup> )	--	--	0,00	1.0%	0.00
B.1.1 - Derecho de Edificación (Por Cómputo y presupuesto - Cat. Arq. 4° / Arq. 5° / Ing. 1° )	--	--	0,0	1.0%	0.00
C.1 - Demoliciones	--	--	0,0	1.0%	0.00
D.1 - Derecho de Ocupación de Espacio Aéreo	--	--	0,0	2.0%	0.00
			Total		0.00

**Volver**  **Siguiente**

## PASO 9

Se cargará una nueva página con el resumen detallado del derecho a pagar. En caso de que algún dato no sea el correcto puede corregirlo regresando a las ventanas anteriores con el botón **Atrás**. Si los datos son correctos seleccionar **Siguiente** nuevamente.

**Determinación de Derecho**

Concepto	Valor	Ali.	Sub Total
Derecho determinado:			411,03
Visación Previa 	No existen anticipos imputados		
	Deducciones:		0,00
	Derecho Neto:		411,03
	Actualización:		0,00
	Total a Pagar:		411,03

**Atras** **Vista Previa** **Siguiente**

## PASO 10

Para concluir con el trámite seleccionar el botón de **Finalizar**.

**Declaración Jurada Mensual**

Permite realizar la Declaración Jurada Mensual para el período seleccionado.

**Padrón Nro.: 68616**

Razón Social: CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO	Periodo Fiscal: 11/2022
Recurso: Derecho de Edificación	Fecha Vto.: 27/09/2022
Declaración Jurada: Rectificativa	

**Titular/es del Padrón:**

20062553031 CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO  
27044872787 PEÑA LUCY GUADALUPE

**Simulación de Generación de deuda**

	Periodo	F.Vto	Importe	Saldo	Actualización	Total
Modificado	11/2022	27/09/2022	\$ 411,03	\$ 411,03	\$ 24,66	\$ 435,69
		Total:	\$ 411,03	\$ 411,03	\$ 24,66	\$ 435,69

 **Atras** **Finalizar**

## PASO 11

Finalizado el trámite se cargará una nueva ventana con la **Boleta del Derecho de Edificación**, la cual puede imprimir y/o pagar de manera virtual seleccionando la opción **Pagar en Línea**.

## Reimpresión de boletas y cuotas de Convenios Vigentes

Volver

1

/ 1

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD  
DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ  
www.santafeciudad.gov.ar

Declaración Jurada

CONTRIBUYENTE ▾

CAMUÑAS LORENZO FAUSTINO SGO. DE CHILE 2575 3000	Nº PADRÓN: <b>68616</b>		
	ADHESIÓN PAGO ELECTRÓNICO:		
	CÓD. REFERENCIA PAGO: 9422930		
TIPO DECLARACIÓN JURADA	PERÍODO FISCAL		
Recategorización	11/2022		
DETALLES DECLARADOS			
ACTIVIDAD	BASE IMPONIBLE	ALÍCUOTA	SUBTOTAL
A.1 - Parteón, Mausoleo, bóveda	0,00	10.0%	0,00
B.1 - Derecho de Edificación ( por m2)	41.103,00	1.0%	411,03
B.1.1 - Derecho de Edificación (Por Cómputo y presupuesto - Cat. Anq. 4° / Anq. 5° / Ing. 1° )	0,00	1.0%	0,00
C.1 - Demoliciones	0,00	1.0%	0,00
D.1 - Derecho de Ocupación de Espacio Aéreo	0,00	2.0%	0,00
CONCEPTO	VALOR	ALÍCUOTA	SUBTOTAL

Volver

Pagar en Línea

## RECTIFICATIVA

- 1 En el **Paso 6**, seleccionar la casilla con la deuda generada por el Derecho de Edificación se encuentre o no paga y cliquear en **Declaración Jurada**.
  - 2 En el Paso 7, completar con la superficie actualizada y seleccionar **Siguiente** hasta finalizar con el trámite.

En los **pasos 9 y 10** se podrá apreciar la diferencia a abonar donde, si ya fue pagado el Derechose descontará lo abonado y se emitirá la boleta solamente con la diferencia, caso contrario, de no haber sido pagada, se actualizará la deuda.

### ACLARACIÓN

El sistema arroja la siguiente advertencia para evitar errores en la confección de este tipo de declaraciones juradas:

ACLARACION: Las Declaraciones Juradas Rectificativas sustituyen los valores declarados. Recuerde declarar las bases imponibles de manera íntegra y no por la diferencia.

Por lo cual deberá informar los DATOS TOTALES NUEVOS, superficie cubierta y semicubierta, al valor base que determine edificaciones privadas. En caso de **no haber abonado la liquidación** correspondiente a la declaración jurada original, la generación de una Declaración Jurada Rectificativa, reemplaza el registro de deuda previamente determinado debiendo abonar el nuevo total. Asimismo, seleccionando la lupa que se encuentra a la izquierda del registro, pueden consultarse las declaraciones realizadas. En caso de **haber abonado la liquidación** y que el pago se haya asentado en los registros del sistema: **dicho importe abonado se deducirá de manera automática de la nueva liquidación.**