

Santa Fe, 16 de abril de 2025.

Al Sr. Intendente Municipal

Dr. Juan Pablo Poletti

Municipalidad de Santa Fe

PRESENTE

Propuesta para acceso a la información sobre el estado tributario, documentación edilicia y normativa de los inmuebles de la ciudad de Santa Fe

De nuestra mayor consideración:

Las entidades firmantes de este documento, que nuclean especialidades y roles profesionales distintos, compartimos un interés común en mejorar el proceso relacionado con la compraventa y transferencia de dominio de los inmuebles en nuestra ciudad.

El hecho de que hoy el libre deuda Municipal refleje solamente la deuda tributaria del inmueble, no aporta información completa del estado de situación del mismo. Consideramos necesario complementar esta información con la referida a las afectaciones del ROU (Ordenanza 11748 y sus actualizaciones), y a la situación del registro de mejoras en el Municipio, además de toda otra información referida al inmueble que se considere necesaria a los efectos de otorgar el certificado.

En lo referente a la situación del registro de mejoras, es recurrente que un propietario realice modificaciones o ampliaciones sobre su inmueble. Pero así también, es frecuente que las mismas no sean registradas ante la autoridad de aplicación, el Municipio.

Esta realidad, compromete la seguridad jurídica del acto de transferencia ya que en el caso de existir diferencias entre los registros de Edificaciones Privadas y la situación del inmueble, conlleva un vicio potencial que se transfiere al comprador con sus consecuentes perjuicios.

Por otro lado, el Municipio pierde la oportunidad de sanear su catastro como así también deja de percibir las tasas y contribuciones por esas mejoras o modificaciones no declaradas.

En lo referente a las afectaciones del ROU y la Ordenanza Nro. 12784 es de interés, sobre todo del comprador el contar también con esta información, ya que la misma puede condicionar el uso del inmueble objeto de la operación.

Es por esta situación que deseamos generar el interés del Departamento Ejecutivo Municipal para salvar este vacío, considerando que son las áreas correspondientes bajo su órbita las responsables de extender los Certificados de Libre Deuda sobre los inmuebles a transferir y, entendemos, es el momento en el cual se pueden establecer los mecanismos para generar seguridad jurídica y equidad fiscal.

Como antecedente, el Poder Ejecutivo Municipal cuenta con la Ordenanza Fiscal Municipal N°11.962. A instancias de la mencionada Ordenanza, el Honorable Concejo Municipal sanciona la Ordenanza N°12.329 que modifica su Art. 81 el que refiere a la Constancia de Libre Deuda, donde textualmente termina diciendo *“Conjuntamente con la Constancia de Libre Deuda, el Departamento*

Ejecutivo emitirá un informe Municipal de Inmueble (IMI)". Es decir, el Departamento Ejecutivo Municipal ya cuenta con la herramienta necesaria, sólo falta su instrumentación mediante una Resolución Interna de la Secretaría de Hacienda y Finanzas de nuestra ciudad. El IMI, en lo referente a la situación del inmueble, podrá ser ejecutado por el Ejecutivo Municipal o realizado por un profesional habilitado (ingeniero, arquitecto, MMO, TC).

Es importante destacar la necesidad de generar un circuito ágil al proceso de verificación, toda vez que se involucran factores económicos sensibles que requieren resoluciones rápidas, prácticas y efectivas como ya están implementadas en localidades vecinas. Contar con acceso a la información digital de los registros edilicios involucrados en la transferencia, permitirá confrontar los antecedentes con la situación actual del inmueble, anticipando la necesidad de declarar y registrar mejoras. Este circuito debería ser diseñado con el aporte de todos los intervenientes en estos procesos de compraventa.

Estamos convencidos de que la presente propuesta representa un círculo virtuoso donde todas las partes se benefician. El Municipio mejorará su catastro y optimizará la recaudación fiscal; los agentes involucrados en la intermediación comercial y transferencia ofrecerán servicios con mayor seguridad y calidad; mientras que los compradores contarán con toda la información sobre el estado tributario, situación edilicia y normativa del inmueble.

Dejamos planteada la inquietud, y quedamos a disposición para conversar sobre el particular.

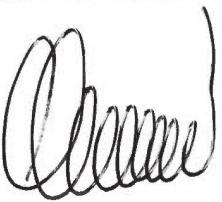
Sin más, saludamos a Ud. muy atte.


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

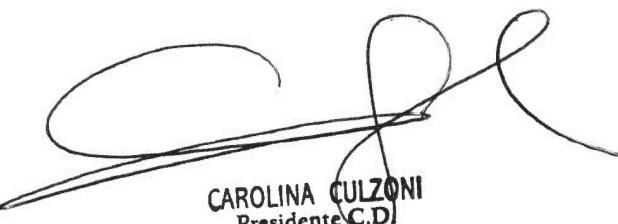

M.M.O. JORGE A. ZAVALA
TESORERO
C.P.T. - Dist. 1

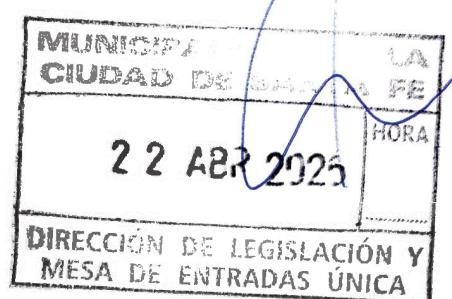

Leg. Ciudad Guillermo Rosler
J.C.R.C. Presidente D.I


Lic. Pedro Busico
Pte COLEGIO DE MARTILLEROS


Arq. WALTER GOVONE
PRESIDENTE
Cámera Empresarios y Corredores
Inmobiliarios de la Prov. de Sta. Fe


Colegio de Corredores Inmobiliarios
de la Pcia. de Sta. Fe - 1ra. Circ.
G.I. Walter C. RAMIREZ
Mat. N° 0269 - Presidente


CAROLINA CULZONI
Presidente C.D.



COPIA

MUNICIPALIDAD DE SANTA FE

FICHA DE INGRESO DOCUMENTO

FECHA: 22/04/2025 - HORA: 10:48:40

Documento: DE-1484-02036142-4 (N)

DATOS PERSONALES

Tipo y Nro Documento: 0-0

Nombre o Razón Social: VARIAS ENTIDADES DE PROFESIONALES

DATOS DEL DOCUMENTO

Carátula: PROPUESTA P/ ACCESO A INFORMACION SOBRE
ESTADO TRIBUTARIO Y DOCUMENTACION EDILICIA DE
INMUEBLES

Folio: 1

22/04/2025 - 10:48:41

PARA REALIZAR EL SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE:
En Internet: www.santafeciudad.gov.ar/siem
Línea de Atención Ciudadana: 0800-777-5000