CAPACITACIÓN FAC WEB

Presentación de Formularios de Actualización de Construcciones

Criterios técnicos, normativa vigente y gestión en plataforma digital

Destinatarios: Profesionales de la Construcción – Distrito Norte
Fecha y Hora: Mié 07, Oct, 2026 | 9:30 AM
Disertante / Organismo: Dirección de Catastro Económico - SCIT

Agenda de la jornada

Módulo 1 Marco Legal, Roles y Responsabilidad Profesional

Módulo 2 Criterios Técnicos y Clasificación de Superficies

Módulo 3 Paso a Paso en la Plataforma FAC WEB

Módulo 4 Reconsideración de Avalúo, Casos Especiales y Errores Frecuentes

Módulo 5 Espacio de Preguntas y Debate

Objetivos de la Dirección de Catastro Económico

- Recopilar, sistematizar y registrar la información económica inmobiliaria de la provincia.
- Determinar los valores fiscales a los fines impositivos, estadísticos, expropiatorios y de servidumbre.

Módulo 1. Marco Normativo y Finalidad del SCIT

Marcos Reguladores Clave:

- Ley N.º 2996/1941 – Art. 23
- Ley N.º 10.921/1992
- Ley N.º 14.069/2022
- Resolución N.º 35/2022
- Decreto N.º 2518/2025
- Convenio N.º 18044/2025

Ley N.º 2996/1941 Art. 23	Obliga al propietario o poseedor a declarar las nuevas construcciones, ampliaciones o refacciones mediante Declaración Jurada de Mejoras, pudiendo delegar el trámite en un profesional habilitado.
Ley N.º 10.921/1992	Establece que las declaraciones juradas de mejoras constituyen la base para actualizar la información económica de los inmuebles y determinar su valuación fiscal y de mercado a fines impositivos.
Ley N.º 14.069/2022	Implementó un Régimen de Regularización Tributaria que permitió formalizar e incorporar al Catastro edificaciones, ampliaciones y reformas no declaradas oportunamente.

Resolución N.º 35/2022	Regula la presentación de superficies edificadas no incorporadas al S.C.I.T., estableciendo la modalidad FAC WEB y, originalmente, la presentación presencial, actualmente no vigente.
Decreto N.º 2518/2025	Establece la transformación digital de los trámites administrativos provinciales y la obligatoriedad de su gestión en forma íntegramente online a partir del 1.º de julio de 2026.
Convenios N.º 18044/2025 N.º 14322/2024 N.º 15842/2024	Los Convenios Marco establecen la reciprocidad y el intercambio digital de información entre el SCIT y los Colegios de Profesionales de la Construcción de la Provincia de Santa Fe.

Módulo 1. Rol y responsabilidad del Profesional de la Construcción

- Es colaborador fundamental para mantener una base de datos territorial equitativa y justa.
- Actúa como profesional habilitado para intervenir en la declaración de las superficies construidas, aportando la documentación y los datos técnicos necesarios para que Catastro pueda incorporar y actualizar correctamente las mejoras del inmueble.
- Es responsable de la veracidad y consistencia técnica de la información que declara, especialmente de las superficies, características y demás datos de las construcciones que presenta, dentro del alcance de sus incumbencias profesionales.

Módulo 2. Clasificación de Superficies (Cubierta vs. Semicubierta)

Categoría	Subcategoría	Habilitación	Sup. Cubierta	Tipo de Edificación	Asentamiento	Faltante	Valuación
6	3	1949	150.00	Cubierto	En Cal	0	18308.40
8	3	1949	7.00	Cubierto	En Barro	0	325.17
6	3	1949	10.00	Galeria Cubierta	En Cal	0	610.28
9	3	1949	10.00	Galeria Cubierta	En Cal	0	97.50
Totales			**177.00**				**19341.35**

Superficie Cubierta

- Espacios techados cuyo cerramiento vertical lateral sea igual o mayor al 75% de su perímetro.
- Incluye espesores de muros perimetrales.

Superficie Semicubierta
(Galerías)

- Espacios techados cuyo cerramiento vertical lateral es menor al 75% de su perímetro (mínimo 25% del perímetro abierto).
- Cerramientos perimetrales que no alcanzan el techo y son menores o iguales al 50% de la altura del local.
- Aleros con volados superiores a 0.50 m.

CONSIDERACIONES: Para que un área sea semicubierta, la longitud abierta en el perímetro debe ser de al menos el 25% del total del contorno del bloque.

Ejemplo:

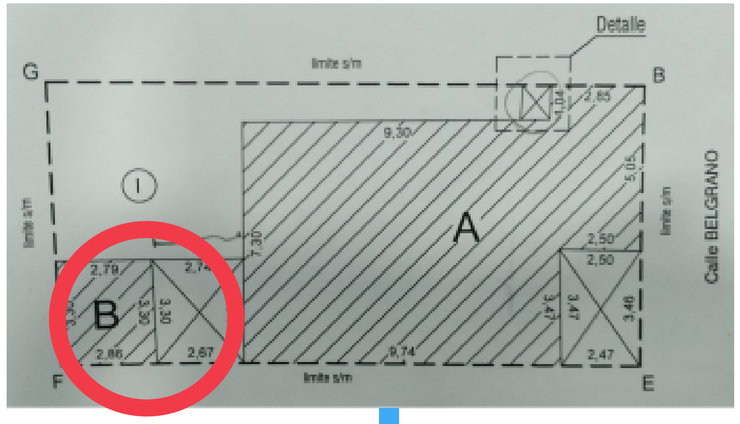
Se declara parte de bloque B como semicubierto.

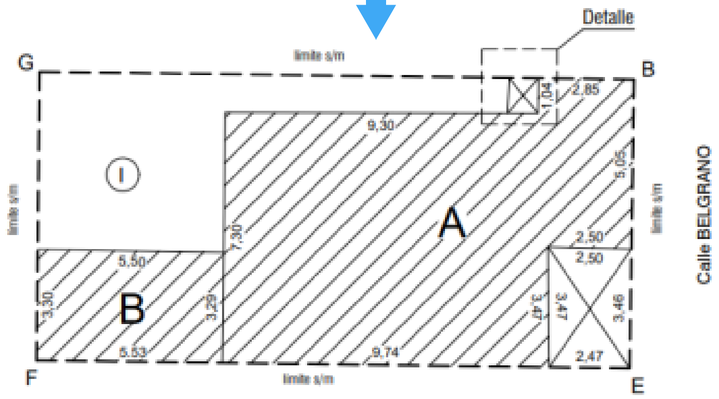
Si aplicamos la regla del 25%:

Cálculo de perímetro:
2,74+3,29+2,67+3,30 = 12m

Cálculo del 25%:
12 x 0,25 = 3m

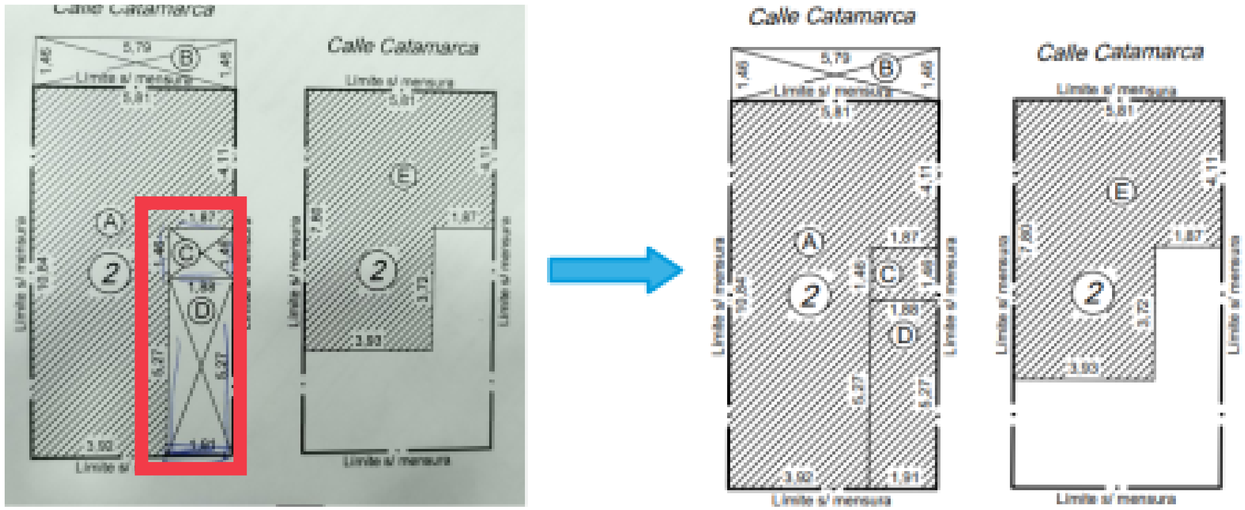
El lado abierto, debería tener POR LO MENOS 3m lineales, para considerar al bloque como semicubierto





Ejemplo:

Se declara bloques C y D como semicubierto, dado que es de techo de toldo rebatible. Teniendo muros en todos sus lados, debe considerarse superficie cubierta.



Módulo 2. Otras Tipologías de Superficie e Instalaciones

Sótanos	Espacios cubiertos cuyo nivel de piso terminado sea inferior a -1,80 m respecto a la vereda.
Entrepisos	Ambientes techados que ocupan el 50% o menos de la superficie del nivel.
Piscinas y Piletones	Se computa exclusivamente la superficie del espejo de agua (excluyendo veredas o solarios).
Mejoras Especiales Normadas	- Toldos Metálicos: Disposición N° 004/1997. - Silos: Disposición N° 005/1997 (indicar altura en observaciones). - Contenedores Metálicos: Resolución N° 007/2025.

Módulo 2. Reciclados y Año de Habilitación

Año de Habilitación

Fecha (año) a partir de la cual el bloque constructivo estuvo en condiciones de habitabilidad o uso (puede diferir del Final de Obra municipal).

Criterio para Reciclados (Modifican Año de Habilitación)

- Cambio o refuerzo de la estructura principal.
- Cambio de techos o retechado con refuerzo estructural.
- Sustitución completa de instalaciones.
- Reemplazo de aberturas que requieran refuerzos estructurales.

Criterio para Reciclados (Modifican Año de Habilitación)

Ejemplo: registro de bloques de año 1920; se visualizan techos nuevos, aberturas nuevas, posibles instalaciones electricas nuevas. Y que probablemente internamente para habilitar un local, deban tener que cumplir con normas específicas de seguridad y habitabiildad. Modificaciones no acordes al año ya registrado.

Mantenimiento (NO Modifican Año de Habilitación)

- Revoques nuevos, pintura, reemplazo de pisos o revestimientos.
- Reemplazo de aberturas en el mismo vano

Módulo 3. Carga en Plataforma FAC WEB (Ingreso e Identificación)

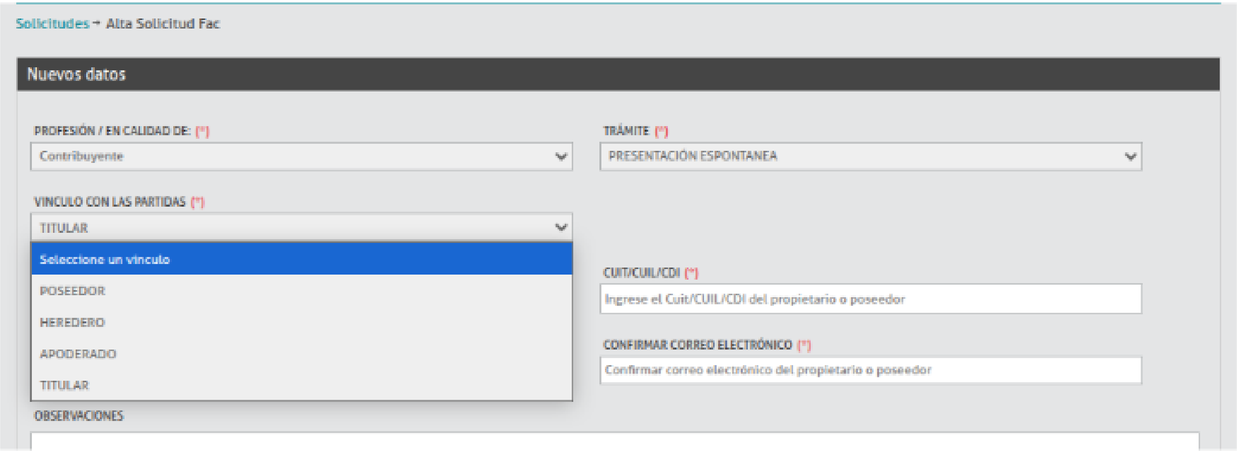
Acceso al Sistema

https://www.santafe.gob.ar/tramites-scit/fac/listado

Autenticación mediante ID Ciudadana

Selección del Trámite y Vínculo

- Selección de calidad: Contribuyente / Profesional.
- Indicar vínculo con la propiedad: Titular, Poseedor, Apoderado o Heredero.



Módulo 3. Carga en Plataforma FAC WEB (Ingreso e Identificación)

Búsqueda e Identificación del Inmueble:

- Búsqueda por número de Partida de Impuesto Inmobiliario (PII) (16 dígitos).
- Verificación de datos de titularidad, ubicación catastral y antecedentes empadronados.

Módulo 3. Carga de Bloques Constructivos

Bloques Existentes:

- Carga individualizada por uso, año de habilitación, materialidad y tipo de edificación.
- Asignación de lote nuevo, identificador en croquis/plano y tipología edilicia.

Construcciones Existentes — Baldío — Agregar

Bloque Constructivo	Descripción Croquis	Lote Nuevo	Tipología Edilicia	Cubierta (m2)	Galería (m2)	Sótano (m2)	Piscina (m2)	Entrepiso (m2)	Año de Habilitación	Anexo	Opciones
1	AB	1	A - PB y HASTA 3 PISOS - Comercios	10	12	5	12	6	2009	A	Editar Borrar
			Totales	10	12	5	12	6	Total	45	

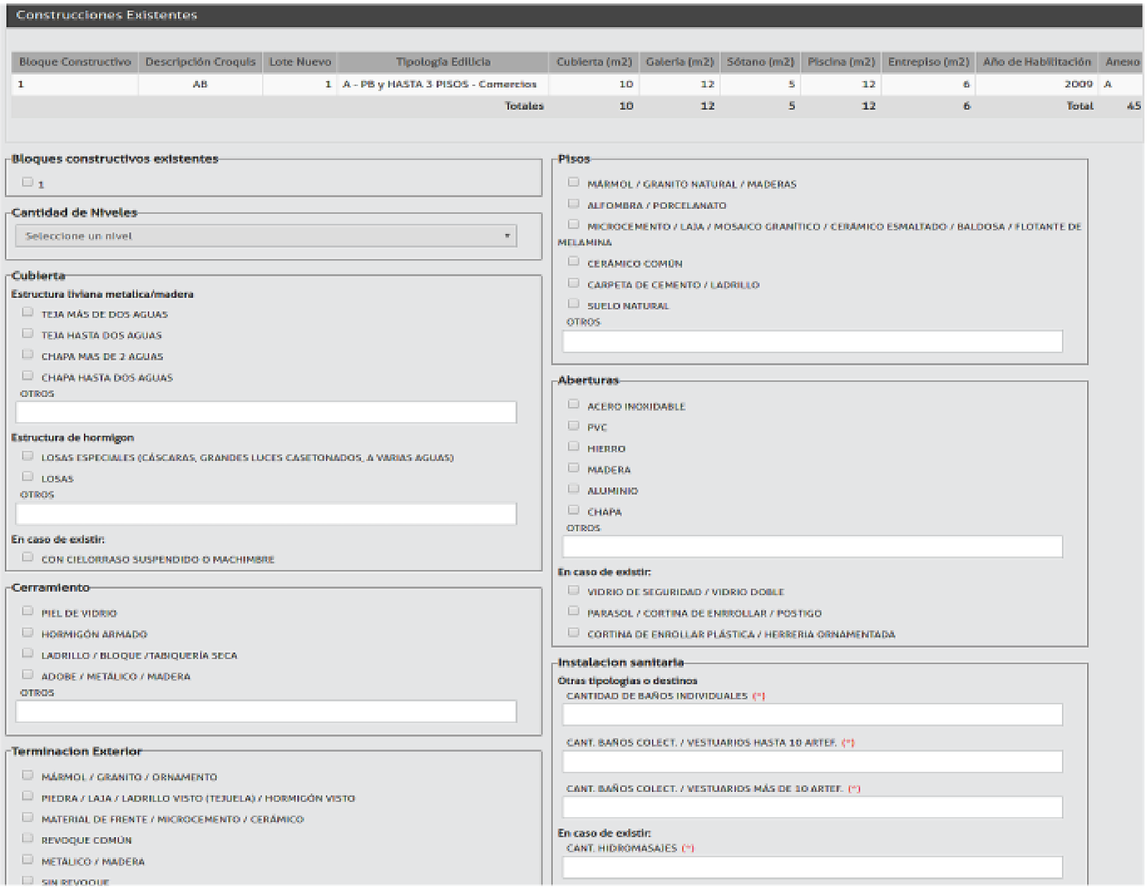
Anexos — Anexo A — Anexo B — Anexo C

Tipo Anexo	Bloque Constructivo	Opciones
A	1	Editar Borrar

Módulo 3. Carga de Bloques Constructivos

Bloques Reciclados:	Declaración vinculada obligatoriamente a un bloque existente previo.
Bloques Demolidos:	Identificación de superficies registradas que hayan sido eliminadas total o parcialmente.
Rectificación por Error Administrativo:	Modificaciones o eliminaciones de superficies mal empadronadas.

Módulo 3. Formularios Anexos A, B y C



Construcciones Existentes

Bloque Constructivo	Descripción Croquis	Lote Nuevo	Tipología Edilicia	Cubierta (m2)	Galería (m2)	Sótano (m2)	Piscina (m2)	Entrepiso (m2)	Año de Habilitación	Anexo
1	AB	1	A - PB y HASTA 3 PISOS - Comercios	10	12	5	12	6	2009	A
			Totales	10	12	5	12	6	Total	45

Bloques constructivos existentes

- 1

Cantidad de Niveles

Seleccione un nivel

Cubierta

Estructura tiviana metalica/madera

- TEJA MÁS DE DOS AGUAS
- TEJA HASTA DOS AGUAS
- CHAPA MAS DE 2 AGUAS
- CHAPA HASTA DOS AGUAS

OTROS

Estructura de hormigon

- LOSAS ESPECIALES (CÁSCARAS, GRANDES LUCES CASETONADOS, A VARIAS AGUAS)
- LOSAS

OTROS

En caso de existir:

- CON CIELORRASO SUSPENDIDO O MACHIMBRE

Cerramiento

- PIEL DE VIDRIO
- HORMIGÓN ARMADO
- LADRILLO / BLOQUE /TABIQUERÍA SECA
- ADOBE / METÁLICO / MADERA

OTROS

Terminacion Exterior

- MÁRMOL / GRANITO / ORNAMENTO
- PIEDRA / LAJA / LADRILLO VISTO (TEJUELA) / HORMIGÓN VISTO
- MATERIAL DE FRENTE / MICROCEMENTO / CERÁMICO
- REVOQUE COMÚN
- METÁLICO / MADERA
- SIN REVOQUE

Pisos

- MÁRMOL / GRANITO NATURAL / MADERAS
- ALFOMBRA / PORCELANATO
- MICROCEMENTO / LAJA / MOSAICO GRANÍTICO / CERÁMICO ESMALTADO / BALDOSA / FLOTANTE DE MELAMINA
- CERÁMICO COMÚN
- CARPETA DE CEMENTO / LADRILLO
- SUELO NATURAL

OTROS

Aberturas

- ACERO INOXIDABLE
- PVC
- HIERRO
- MADERA
- ALUMINIO
- CHAPA

OTROS

En caso de existir:

- VIDRIO DE SEGURIDAD / VIDRIO DOBLE
- PARASOL / CORTINA DE ENRROLLAR / POSTIGO
- CORTINA DE ENROLLAR PLÁSTICA / HERRERIA ORNAMENTADA

Instalacion sanitaria

Otras tipologias o destinos

CANTIDAD DE BAÑOS INDIVIDUALES (*)

CANT. BAÑOS COLECT. / VESTUARIOS HASTA 10 ARTEF. (*)

CANT. BAÑOS COLECT. / VESTUARIOS MÁS DE 10 ARTEF. (*)

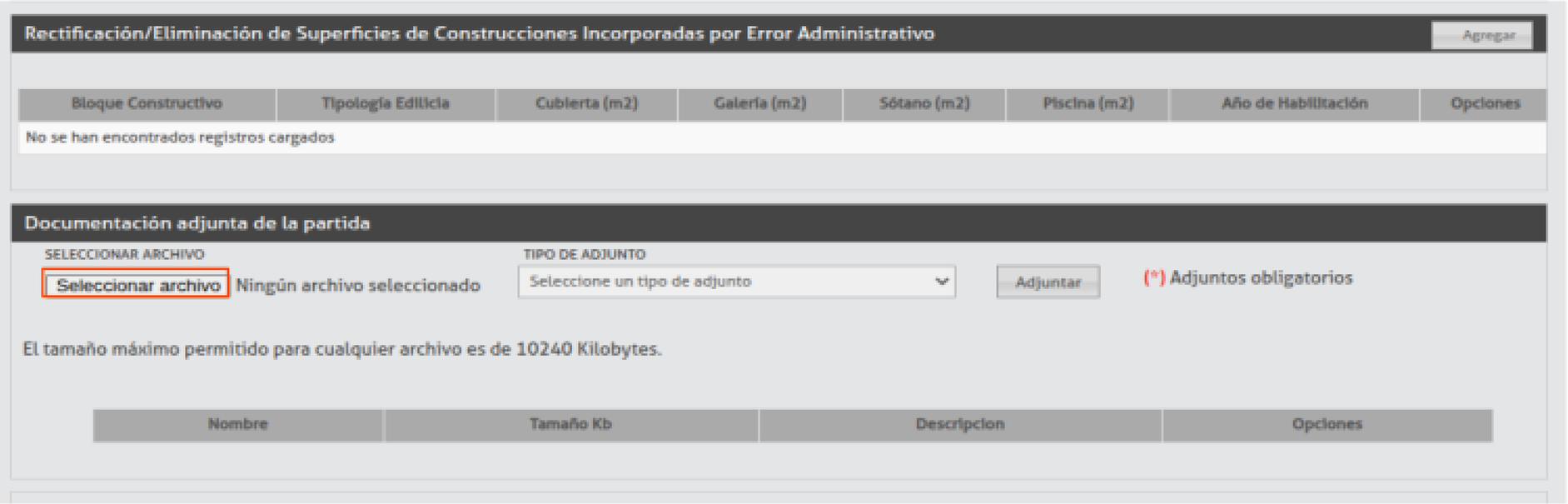
En caso de existir:

CANT. HIDROMASAJES (*)

Módulo 3. Carga de Bloques Constructivos

Anexo A *(Hasta 3 pisos)*	Destinados a viviendas, comercios, oficinas, establecimientos educativos, de salud, etc., de Planta Baja y hasta 3 pisos.
Anexo B *(Más de 3 pisos)*	Edificaciones en altura (PB y más de 3 pisos) para las mismas tipologías edilicias.
Anexo C *(Especiales e Industriales)*	Galpones, quinchos, cocheras, industrias, depósitos, piscinas, silos, tanques.
Reglas de marcación	• Un anexo por cada bloque (excepto piscinas, que pueden incluirse en cualquier anexo). • Máximo 2 tildes en materiales predominantes por rubro. • Tildado libre en ítems bajo la consigna "En caso de existir".

Módulo 3. Documentación Adjunta Obligatoria



Anexo C
(Especiales e Industriales)

Galpones, quinchos, cocheras, industrias, depósitos, piscinas, silos, tanques.

Módulo 3. Documentación Adjunta Obligatoria

Plano de Construcción:

- Gráfica por planta con locales identificados, cotas y superficies.
- No es necesario el visado Comunal/Municipal

Fotografía de Fachada (Obligatorio):

- Imagen clara de la fachada que permita inferir las características constructivas.
- ✗ No se admiten: Fotos satelitales, capturas de Street View, pasillos ni paredones de frente.
- ✔ Se admiten: Fotos de frente y fotografías con dron (aclarando autoría).

Documentación Complementaria / Interés Legítimo:

- Escritura, boleto, contrato de trabajo o acta de asamblea en PH si no figura como titular dominial.

Módulo 4. Reconsideración de Avalúos

¿Cuándo aplica?

Cuando la superficie real declarada es menor a la empadronada en la base de datos del SCIT sin que exista una demolición.

Requisitos Documentales Obligatorios

- Formulario de Reconsideración de Avalúo firmado por el titular dominial.
- Plano de Construcción.
- Fotografías de fachada y fotografías internas complementarias del inmueble.
- Documentación acreditativa de interés legítimo.

Módulo 4. Casos Especiales y Observaciones Frecuentes

Obra en construcción

- La solicitud debe señalarse como “baldía” si todo el inmueble se encuentra en obra.
- Si hay una parte de la edificación, se sugiere indicarla en observaciones del trámite, para dejar constancia del antecedente.
- Junto a la/s fotografía/s que reflejan el estado de la edificación.

Módulo 4. Casos Especiales y Observaciones Frecuentes

Edificaciones abandonadas o en mal estado:

La normativa establece que no existen rebajas valuatorias por mal estado de conservación.

Si está en demolición, tributa hasta su finalización.

Módulo 4. Casos Especiales y Observaciones Frecuentes

Errores Frecuentes de Presentación:

- Año de habilitación de edificación diferente a lo que se encuentra en base del SCIT, englobando todas dentro del año más reciente:

Estado Activa
Tipo Común
Tipo de propietario Particulares
Uso Edificada
Superficie Terreno (m2) 350
Valor Terreno 328.8
Superficie Edificada 160
Valor Edificada 23846.9
Destino Vivienda
Pavimento No tiene Pavimento
Agua Tiene Agua
Ver Listado Catastral
Régimen de tenencia Prop. con dominio inscripto
Área Contributiva Parcela dentro de Zona Contributiva

Categoría	Subcategoría	Habilitación	Sup. Cubierta	Tipo de Edificación	Asentamiento	Faltante	Valuación
7	2	2012	148.00	Cubierto	En Cal	0	22917.80
7	2	2012	12.00	Galeria Cubierta	En Cal	0	929.10
Totales			**160.00**				**23846.90**

- No existen servidumbres de pasillos registradas

Construcciones y Anexos — Colapsar

Construcciones existentes (*) | Construcciones recicladas | Construcciones demolidas | Construcciones incorporadas

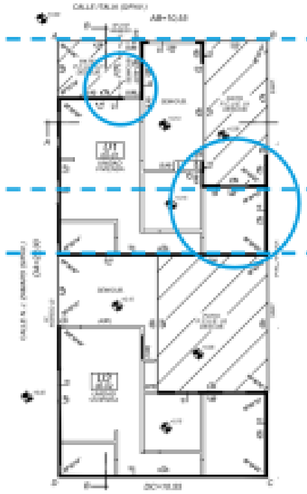
Construcciones Existentes

Descripción Croquis	Superficies (m2)					Año Habilitación	Tipología Edilicia	Anexo			
	Cubierta	Galería	Sótano	Piscina	Entrepiso			Tipo	Categoria Anexo	Categoria Piscina	Opciones
	196.61	0.00	0.00	28.00	0.00	2024	A - PB y HASTA 3 PISOS - Viviendas	A			
Superficie Total (m2)	**196.61**	**0.00**	**0.00**	**28.00**	**0.00**	**Total (m2): 224.61**					

Módulo 4. Casos Especiales y Observaciones Frecuentes

Errores Frecuentes de Presentación:

- Inconsistencia en el tildado de materiales del anexo con la categoría reflejada en las fotografías
- Omisión de bloques constructivos



Ej.: se presenta plano de arquitectura, plano de mensura (PH), fotografía de drone (propia del profesional) y de fachada.
Declara tal cual plano de arquitectura.
Se detectan ampliaciones en alero al frente, y ampliación en dormitorio.

Módulo 4. Casos Especiales y Observaciones Frecuentes

Errores Frecuentes de Presentación:

- En anexos no señalan correctamente cuando existe más de 1 Nivel
- Modificación de año de habilitación de un bloque sin citar que fue reciclado
- Dejar señalado de que material son los entrepisos

Módulo 5. Sistema de Integración y Gestión de Información Territorial (S.G.I.T.)

Capas del SIGIT:

- Restitución 1994:

- Restituciones actuales:

Módulo 5. Espacio de Preguntas y Contacto

Mesa de Consultas del SCIT:

Consultas Generales:
catastroeconomicosf@santafe.gov.ar

Atención Telefónica:
342-4815711/12/13/14
(Int. 4 – Catastro Económico)

Abrimos el espacio para preguntas, consultas e intercambio de experiencias.

La participación de todos nos permite enriquecer criterios y construir herramientas para una mejor gestión catastral.

Santa Fe
PROVINCIA

SCIT
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL