

Instructivo F1/ F3 - Cambio de Titularidad

Respuestas a preguntas frecuentes

El Colegio envía al notariado las respuestas y aclaraciones de la AGIP a las consultas efectuadas sobre los F1 y F3.

Problemas al solicitar el F1

- **Si no se completó el certificado F1 o el F3 debido a:**

- ✓ Error vigencia menor a vigencia.
- ✓ Error GIT (1103 - Error de ejecución CICS)
- ✓ Error en domicilio fiscal
- ✓ Error de CUIT o CUIL, etc.
- ✓ Error consultando el contribuyente en GIT/AFIP

Se debe enviar un e-mail a erroresf1f3@agip.gov.ar, consignando el motivo y adjuntando los siguientes datos:

- ✓ Nombre y apellido del contribuyente
- ✓ Constancia de CUIT / CUIL / CDI
- ✓ Fecha de nacimiento
- ✓ Estado civil
- ✓ Domicilio fiscal
- ✓ Número de partida
- ✓ Fecha de adquisición del inmueble.

Este mensaje será respondido a la brevedad, con la solución a su problema.

Importante: como su nombre lo indica, este correo se utiliza exclusivamente para los errores que arroja el sistema al querer ingresar los F1 o informar los F3. Por este motivo, no se responderán correos con otro tipo de reclamos.

- **Si aparece el siguiente mensaje:**

"ERROR DE VALIDACIÓN: LA DEUDA DE LA PARTIDA DE ESTE TRÁMITE NO FUE CONSULTADA ANTERIORMENTE"

No es un error. Este mensaje indica que la deuda no fue consultada por AGIP, por lo tanto, cuando el certificado se encuentre en estado APROBADO, se podrá ver e imprimir el estado de deuda.

- **Si solicitó erróneamente el certificado F1**

- ✓ Se debe agregar en las observaciones que, al tratarse de una partida matriz activa, se solicitó mal el F1 del trámite X, a nombre del vendedor u otro, en lugar del consorcio de propietarios, constructora o fideicomiso, como Principal, con porcentual de 100%.

Confección del F3

- **Partidas exentas**

Cuando quien otorga la escritura es el beneficiario de la exención, no se podrá cerrar el F3 a través del aplicativo. En estos casos, el cambio de titularidad debe realizarse en la delegación de AGIP del Colegio o a través de la página del organismo, siguiendo los siguientes enlaces: *INFOAGIP – Sedes comunales – Colegio de Escribanos – Ingrese su consulta*.

- **Si se completó la carga del “F3” en forma errónea**

En esos casos, se debe cargar el error en “Observación” (lupa) y enviar un mail a erroresF1F3@agip.gov.ar o dirigirse a la delegación de AGIP del Colegio de Escribanos. En ambos casos, para titularizar correctamente el inmueble, la modificación se realizará en el sistema GIT de AGIP.

- **Partida matriz activa: otorgamiento del reglamento**

En estos casos, se debe informar el F3, de la siguiente manera:

- ✓ Consorcio de Propietarios o Constructora como Principal, con porcentual de 100%.
- ✓ Una vez completado el F3, se deberá aclarar en las observaciones del trámite (lupa): “Se realizó el reglamento”.

- **Partida con matriz activa: otorgamiento del reglamento con transferencia de unidades y/o transferencias de una o varias unidades, dentro de los 30 días de validez del certificado**

En estos casos, se debe informar el F3 de la siguiente manera:

- ✓ Consignar los datos del Consorcio de Propietarios, Constructora o Fideicomiso como Principal, con porcentual de 100%.
- ✓ Una vez completado el F3, se deberá agregar en las observaciones del trámite (lupa): “El Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares), con el CUIT/CUIL.... adquieren en fecha.... el piso.... y la unidad funcional...”
- ✓ Si se escrituran varias unidades con el mismo certificado, debe agregarse una observación por cada venta.

- **Si informó erróneamente el F3 a nombre del comprador u otro**

- ✓ Se debe agregar en las observaciones: “Se cerró mal el F3, por tratarse de una partida matriz que debe continuar a nombre del Consorcio de Propietarios, Constructora o Fideicomiso como Principal, con porcentual de 100%.
- ✓ Se debe aclarar también que: “El Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares) adquirieron en fecha y la unidad funcional ...”

Una vez cumplidos estos pasos, se deberá enviar un mail a erroresf1f3@agip.gov.ar, informando que, se informaron ventas por matriz con el número de trámite X.

- **Partida con matriz dada de baja, en la cual se realizaron escrituras de una o varias unidades funcionales, dentro de los 30 días de validez del certificado**

En estos casos, se debe agregar en las observaciones del trámite (lupa) lo siguiente:

- ✓ No se puede cerrar el F3, por partida matriz dada de baja. Se realizó con fecha..... el Reglamento, Consorcio CUIT/CUIL.....
- ✓ No se puede cerrar F3 por partida matriz dada de baja. Se escrituró en fecha ... la unidad funcional.... a nombre del Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares), con el CUIT/CUIL....
- ✓ Si fueran varias las unidades que se escrituran con el mismo certificado, se deberá agregar una observación por cada venta.

Una vez cumplidos estos pasos, se deberá enviar un mail a erroresf1f3@agip.gov.ar, informando que se informaron ventas por matriz dada de baja con el número de trámite X.

- **Parte indivisa**

En estos casos, se debe ingresar el “Consorcio de Propietarios, Fideicomiso, o Constructora” de la siguiente manera:

- ✓ Consorcio de propietarios como Principal con porcentual de 0% y el/los titulares como condómino/s, con el porcentaje total de 100%.
- ✓ Una vez completado el F3, deberá agregar en las observaciones del trámite (lupa): “El Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares) adquieren el porcentual correspondiente a las una de XX-avas partes (por ejemplo, 1/16).

Una vez cumplidos estos pasos, se debe enviar un mail a: erroresf1f3@agip.gov.ar, solicitando que se modifique el porcentual de la parte indivisa del trámite número XX (por ejemplo, trámite 304000).

- ***Si se informó solo al contribuyente y se cerró mal el F3***

- ✓ Se debe agregar en las observaciones (lupa): “El Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares) adquieren el porcentual correspondiente a las una de XX-avas partes (por ejemplo 1/16). Boletas al consorcio de propietarios CUIT/CUIL XX”
- ✓ A continuación, se debe enviar un mail a: erroresf1f3@agip.gov.ar, solicitando “se modifique el porcentual de la parte indivisa del trámite número X”.

- ***Si ya declaró sellos al iniciar el F3***

En estos casos, el sistema le traerá automáticamente al/los contribuyentes, por lo tanto, debe agregar en las observaciones (lupa):

- ✓ “El Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares) adquieren el porcentual correspondiente a las una de XX-avas partes (por ejemplo, 1/16). Boletas al consorcio de propietarios CUIT/CUIL...”

A continuación, se debe enviar un mail a: erroresf1f3@agip.gov.ar, solicitando que se modifique el porcentual de la parte indivisa del trámite número XX.

- **Hipotecas**

En estos casos, se debe cerrar el F3 con el mismo titular, en la fecha de la hipoteca, y agregar en las observaciones del mismo que:

- ✓ “Se informa F3 por hipoteca, fecha de original de adquisición...”

Una vez cumplido este paso, se debe enviar un mail a: erroresf1f3@agip.gov.ar, informando el número de trámite.

- ***Si se trata de un trámite por donación con reserva de usufructo, se deberá informar el F3 de la siguiente manera:***

- ✓ El donatario como Principal, con porcentual de 100%.
- ✓ Una vez completado el F3, se deberá agregar en las observaciones del trámite (lupa): “El Sr./Sra. (nombre y apellido del/los titulares), con el CUIT/CUIL se reserva el derecho de usufructo”.

- ***Si se trata de un trámite F1 o F3 no utilizado dentro de los 30 días de validez del certificado o erróneo***

En estos casos, se debe agregar en las observaciones (lupa), según sea el caso:

- ✓ No se cierra el F1 y el F3, por no haberse escriturado.
- ✓ No se cierra F1 y el F3, por haber ingresado una partida errónea.
- ✓ Una vez cumplido este paso, si es un F1, se deberá solicitar un certificado nuevo por la partida correcta.
- ✓ Pasado los 60 días, al encontrarse el certificado en estado APROBADO, el sistema le enviará un aviso para que informe el F3. Si agregó la observación mencionada, haga caso omiso del mismo.

El escribano debe tener en cuenta que toda información ingresada al Aplicativo F1F3 sobre las titularidades, impactan automáticamente en la Base de datos del Padrón Inmobiliario de AGIP, según los dispuesto por el Art. 98 del Código Fiscal vigente:

“el escribano tiene el deber de informar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), en plazo de cuarenta y cinco (45) días, toda modificación en la titularidad de la cuenta corriente fiscal del inmueble (FORMULARIO F3)”.

En caso de no cumplir con esta obligación:

“La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), aplicará las sanciones previstas por incumplimiento a los deberes formales a aquellos Escribanos que no cumplan con los plazos establecidos en el artículo 98 del Código Fiscal, para la actualización de la titularidad de los inmuebles cuyos actos autorizan.”

Por este motivo, el escribano debe informar los cambios y, para hacerlo, tiene que:

- Generar su propia Clave Ciudad Nivel 2, en la página: www.agip.gob.ar.
- Inscribirse en el impuesto de sellos, en el siguiente link del sitio del organismo: www.agip.gob.ar INFOAGIP -<https://www.agip.gob.ar/tramites/313/25>
- Comprar los créditos en el Colegio de Escribanos de CABA, (se visualizan entre 24 a 48 h).
- Por último, enviar su CUIT a erroresf1f3@agip.gov.ar, para dar de alta al aplicativo F1F3.

