

ESCRIBANOS INTERVINIENTES Y OTROS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS

Los escribanos del Registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los estados provinciales u otros funcionarios autorizados, previo a la celebración de la escritura traslativa de dominio de un bien inmueble, deberán verificar la autenticidad y vigencia de la constancia del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles "COTI"

A tales efectos, los "escribanos" ingresarán al servicio "Transferencia de inmuebles - Informe Escribanos", opción "Escrituras traslativas de dominio", disponible en la página "web" de AFIP, con la "Clave Fiscal", consignando la identificación del "COTI"

El escribano deberá verificar la vigencia del "COTI" y la exactitud de los siguientes datos:

a) Identificación del bien inmueble conforme a la siguiente tabla:

Tabla de Tipos de Bienes Inmuebles o Derechos sobre bienes inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación. Descripción.

- 01 - Casa
- 02 - Departamento
- 03 - Departamento con cochera
- 04 - Cochera
- 05 - Local
- 06 - Lote de terreno
- 07 - Country, quintas, etc.
- 08 - Mejoras construcción
- 09 - Rurales con vivienda
- 10 - Rurales sin vivienda
- 99 - Otros inmuebles

b) Ubicación del bien inmueble. A tal fin se consignarán los siguientes datos:

- zona: urbana —incluye suburbana—, rural —incluye subrural— u otra,
- ubicación: calle/ruta/camino, número/km., sector/torre/piso, departamento/oficina/local, manzana/ barrio, código postal, localidad, provincia,
- indicar si se trata de derechos sobre inmuebles a construir cualquiera sea su forma de instrumentación.
- cualquier otro dato que permita su correcta localización

c) La identidad de los titulares transferentes,

Si los datos de los incisos **a) y b)** **resulten inexactos**, los "escribanos" deberán **rechazar** el "COTI", debiendo el "titular o condómino de bienes inmuebles" solicitar un nuevo "COTI".

Los "escribanos" deberán asimismo:

a) **Verificar o consignar**, de corresponder, los siguientes datos :

- **Identificación de los condóminos**, indicando el/los número/s de la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) y/o Clave de Identificación (C.D.I.) y el porcentaje de titularidad atribuible a cada uno de ellos.
Tratándose de partes indivisas sobre bienes inmuebles, se indicará además el porcentaje a negociar, ofertar o transferir.

- **Superficie total en metros cuadrados o hectáreas del bien inmueble** a negociar, ofertar o transferir. De corresponder, se individualizará la superficie del terreno, superficie cubierta y superficie semicubierta.
 - **Año de construcción del bien inmueble, de corresponder.**
 - **Importe correspondiente a la valuación fiscal del bien inmueble**, fijada a efectos de la determinación de los impuestos inmobiliarios o tributos similares.
 - Datos de identificación del bien inmueble: nomenclatura catastral o número de partida inmobiliaria..
- b) **Informar la identificación de los adquirentes**, detallando apellido y nombres, denominación o razón social, Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.) y/o Clave de Identificación (C.D.I.) y el porcentaje atribuible de la titularidad del bien inmueble.
- c) **Informar la fecha y número de la escritura traslativa de dominio** y el monto de la transferencia.

Los **Escribanos** quedan obligados a dejar constancia —**en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz**— de los siguientes datos:

- a) **La identificación del "Código de oferta de transferencia de inmuebles" o su inexistencia**, y
- b) de corresponder, la "constancia de valuación" y los certificados emitidos por este Organismo, conforme a las disposiciones contenidas en las Resoluciones Generales N° 2139, su modificatoria y complementaria, N° 2140 y N° 2141, sus modificatorias y complementaria.

Certificado de bienes inmuebles (reemplaza F 381)

Efectuada de conformidad la carga de los datos , el sistema informático emitirá el "Certificado de Bienes Inmuebles", cuyo modelo consta en el **Anexo V.** (al final del documento)

A los fines de cumplir con el registro de bienes registrables establecidos en la ley de procedimientos tributarios los escribanos intervinientes , deberán emitir el citado certificado (Certificado de Bienes Inmuebles) en la cantidad necesaria de ejemplares a efectos que los transferentes y adquirentes reciban una copia certificada del mismo, el cual resultará obligatorio a los efectos de la inscripción registral pertinente.

CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA

Los datos informados a los servicios “Transferencia de inmuebles” y “Registro de operaciones inmobiliarias” por cada uno de los agentes de información, revisten el carácter de declaración jurada.

VALORES DE REFERENCIA

A efectos de verificar la razonabilidad de los montos informados por los responsables para la obtención del “COTI” y “Certificado de bienes inmuebles”, la AFIP podrá utilizar valores de referencia.

De detectarse inconsistencias podrá requerirse a los responsables que justifiquen la valuación informada por dichos bienes inmuebles, sin perjuicio de la fijación de oficio de un precio razonable de mercado, cuando los precios que figuran en las escrituras públicas sean notoriamente inferiores a los vigentes en plaza

SANCIONES:

Los agentes de información que incurran en el incumplimiento total o parcial del deber de informar, serán pasibles de las sanciones previstas en la ley 11683.

VIGENCIA:

GENERAL : a partir del 1 de marzo de 2008

ESCRIBANOS : a partir del 1 de abril de 2008. Sin perjuicio de ello desde el 1º de marzo hasta el 31 de marzo de 2008, los escribanos deberán **identificar** el "COTI" o su inexistencia en cada escritura traslativa de dominio **e informar** mediante el programa aplicativo "AFIP DGI – CITI ESCRIBANOS – Versión 3.0". (TRANSACCIÓN DE INMUEBLES- COMPRA VENTA)

RG 3580: el F 381.Certificación de bienes registrables: Estará vigente hasta el 29 de febrero de 2008. Las escrituras traslativas de dominio de bienes inmuebles, respecto de las cuales se hubiera tramitado el nuevo certificado ("Certificado de bienes inmuebles"), se encuentran exceptuadas de las obligaciones de solicitar el F 381.

A efectos de la inscripción registral, sólo resultará exigible el "Certificado de bienes inmuebles" a partir del 1º de abril.

SISTEMA DISPONIBILIDAD: A partir del 1º de febrero de 2008 estará disponible el nuevo programa aplicativo de la presente resolución.

CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES

RESOLUCION GENERAL N°

Artículo 103, Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones

CERTIFICADO N°

Fecha de emisión:

Identificación del "Código de oferta de transferencia de inmuebles":

DATOS DE LOS BIENES INMUEBLES

Tipo de bien inmueble:

Ubicación:

Nomenclatura catastral o N° de Partida Inmobiliaria:

Superficie del terreno: Superficie cubierta: Superficie semicubierta:

DATOS DE LOS ADQUIRENTES

Apellido y nombres, denominación o razón social:

C.U.I.T., C.U.I.L. y/o C.D.I.:

Domicilio:

Porcentaje dominio:

Valor de transferencia:

Base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o el valor fiscal:

DATOS DE LOS TRANSFERENTES:

Apellido y nombres, denominación o razón social:

C.U.I.T., C.U.I.L. y/o C.D.I.:

Domicilio:

Porcentaje dominio:

Reservado para certificación de copias:

Escribanos del Registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de los estados provinciales u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones.

Es copia fiel del original tenido a la vista

.....
Firma y sello del responsable certificante