



## Instructivo Certificados de Deuda de Inmuebles

### TEMAS

- INMUEBLE: Nomenclatura, Información del inmueble y Formularios
- INFORMACIÓN ADICIONAL: Carga de estado parcelario

### RECOMENDACIÓN GENERAL

Se recomienda, para su conocimiento, que el hecho de cargar de manera correcta los formularios posibilita que el sistema procese los datos de manera automática y garantice la agilidad del trámite. Un error de carga implica la intervención del Departamento de Catastro, causando atrasos en la resolución de los mismos.

El aplicativo no procesa los datos del estado parcelario adjuntado, solo procesa los informados en la declaración jurada. La presentación de dicha documentación es utilizada solo cuando el trámite ingresa al Departamento de Catastro o a la Dirección de Obras Privadas.

La finalidad de este aplicativo es acelerar la resolución de los trámites en función de la automatización de los procesos de control, para esto, y siendo correcta la carga de los datos requeridos se lograra un circuito ágil y eficiente.

### NOMENCLATURA CATASTRAL

**Cuenta Municipal:** TSU, sin dígito verificador: Ejemplo: 9999/9. Se debe cargar 9999.

**Partida Inmobiliaria:** Cuenta ARBA, sin dígito verificador ni partido: Ejemplo: 045-3333-3. Se debe cargar 3333.

**Partido:** General Pueyrredon.

Solicitud de Certificación de Deudas del Inmueble de acuerdo a la Ley Provincial N° 14.351.

Inmueble	Escribanía	Información Adicional	Gestor	Número de Trámite: 105955 CUIT del solicitante: 20345614894							
<b>Nomenclatura Catastral</b>											
Cuenta Municipal	9	Partida Inmobiliaria	5434	Partido	General Pueyrredon						
<small>Deberá ingresar la cuenta sin el dígito verificador. Por ejemplo para la cuenta 999999/4 deberá ingresar 999999</small>											
Circ	Sección	Chacra	Quinta	Manzana N°	Letra	Fracción N°	Letra	Parcela N°	Letra	Polígono	UF
1	A			021							
<small>Deberá completar los campos que correspondan.</small>											



Una vez hecha la carga anterior, y coincidiendo los datos de cuenta y partida, este aplicativo valida automáticamente y por defecto muestra la **nomenclatura catastral** hasta el dato anterior a la parcela. En esa instancia se deben completar los datos restantes: Parcela y Letra -Polígono -UF.

Solicitud de Certificación de Deudas del Inmueble de acuerdo a la Ley Provincial N° 14.351.

Inmueble	Escribania	Información Adicional	Gestor	Número de Trámite: 105955 CUIT del solicitante: 20345614894							
<b>Nomenclatura Catastral</b>											
Cuenta Municipal	9	Partida Inmobiliaria	5434	Partido	General Pueyrredon						
<small>Deberá ingresar la cuenta sin el dígito verificador. Por ejemplo para la cuenta 999999/A deberá ingresar 999999</small>											
Circ	Seccion	Chacra	Quinta	Manzana N°	Letra	Fracción N°	Letra	Parcela N°	Letra	Poligono	UF
1	A			021				9			
<small>Deberá completar los campos que correspondan.</small>											

#### Aclaración: completar:

- Parcela y letra en cada campo. EJ  .
- Si no tiene letra no se completa el campo "letra".
- Polígono: primeros dos números para el primer campo, segundos dos o tres números para el segundo campo.
- EJ: 00 01 - I 02 - II 02 - I 123
- UF: 23

Si el aplicativo valida, y son coincidentes los datos con la documentación que poseen, no se debería porque tener que editar la nomenclatura. Si se edita, no impide continuar con la carga del trámite, pero implica que automáticamente el trámite ingrese al Departamento de Catastro para su verificación, es decir, condiciona al sistema a que no cruce los datos. Esto puede ser por un error de carga del gestor/escribano, o que exista una subdivisión o unificación u otro trámite que no haya regularizado el contribuyente en la Comuna.

Puede ocurrir que en nuestro sistema no figure el dato de partida inmobiliaria, generando que no vincule por defecto la nomenclatura catastral, en ese caso, se deberá cargar cuenta, partida y la nomenclatura catastral de manera manual. El trámite ingresa al Departamento de Catastro con la observación de "no coincide partida", se graba la partida inmobiliaria manualmente y se le da continuidad al trámite.

#### Importante:

Para los casos que la nomenclatura es:

- 6 / D / Chacra 100 / Manzana 110D / parcela 5. Al cargar cuenta y partida, el sistema valida y trae por defecto: 6 / D / Manzana 110D / parcela 5. Para estos casos la información es la misma para el sistema. Si les trae por defecto la nomenclatura por la validación de cuenta y partida, no se debería editar la nomenclatura y agregar el dato chacra. Si lo cargan se



rechazara desde el Departamento de Catastro para que lo vuelvan a cargar sin ese dato.

Consejo: Para su ayuda, se recomienda verificar la nomenclatura que muestra el sistema con la informada en la emisión de una boleta de TSU. Si verifican una nomenclatura según ARBA: 6 / D / Chacra 100 / Manzana 110D / parcela 5, se observará que en la boleta de TSU la describe: 6 / D / Manzana 110D / parcela 5.

## INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Los datos se obtienen del estado parcelario en formularios 901/903, y deben completarse igual que en dicha documentación.

Los campos: Pileta / FORMULARIO 915 / ESV, se completan en caso de corresponder, si no solo tildar la opción "NO" para FORMULARIO 915 y ESV, y no tildar la opción pileta.

Tildar si corresponde el dato Pileta.

<b>Información del Inmueble</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Con Pileta

Tildar si corresponde SI/NO en Formulario 915. En caso de SI, completar los datos requeridos.

Aclaración: se deben completar los datos de la misma manera que el estado parcelario. Respetar la categoría, destino, metros cubiertos y semi cubiertos.

<input checked="" type="checkbox"/> ¿Declara formulario 915? (Superficie a construir o terminar) <input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO	Metros Cubiertos <input type="text"/>	Metros Semi Cubiertos <input type="text"/>	Categoría <input type="text"/>	Avance de Obra % <input type="text"/>	Destino <input type="text"/>
---	---------------------------------------	--	--------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Tildar si corresponde SI/NO en Formulario ESV.

<input checked="" type="checkbox"/> ¿Declara Edificación sin Valor?
<input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO

TIPO: seleccionar opción correspondiente.

Tipo	<input type="text" value="Venta"/>
Tipo Clasificación	<input type="text" value="Venta"/>
Clasificación	<input type="text" value="Permuta"/>
Formularios	<input type="text" value="Reglamento de Copropiedad"/>

Venta

Venta

Permuta

Reglamento de Copropiedad

Protocolarización Subasta Judicial

Hipoteca

Donación

Otro



TIPO DE CLASIFICACIÓN: seleccionar opción correspondiente.

Tipo Clasificación

Clasificación

--Todos--

Edificado

Baldío

CLASIFICACIÓN: seleccionar opción correspondiente.

Aclaración: Se debe consignar si es baldío o edificado, y para cada opción desplegará una serie de variables que se detallan a continuación.

### EDIFICADO

Tipo Clasificación

Clasificación

Formularios

Edificado

--Todos--

Urbano - Finca

Urbano - PH

Urbano - Otros

Rural

### BALDÍO

Tipo Clasificación

Clasificación

Formularios

Baldío

--Todos--

Urbano - Por demolición

Urbano

Rural

## FORMULARIOS

Agregar Formulario

Siempre se debe cargar algún formulario, sea EDIFICADO/BALDIO, RURAL/URBANO/URBANO PH, y siendo PH, deberá indicarse si es departamento, cochera, baulera, terraza u otro destino. Si bien la ley 10707 establece que para cocheras y bauleras cubiertas no es obligatorio presentar estado parcelario, el formulario se debe completar igual, informando el destino del inmueble, y en caso de no existir modificación alguna, se deberá tildar la opción "No existen modificaciones a declarar en la Unidad Funcional".



## CASOS: ejemplos de cada opción disponible para edificado y baldío

### EDIFICADO

**URBANO-FINCA:** Se debe seleccionar el destino y luego proceder a completar los datos requeridos. Cualquiera sea el destino, la información requerida es igual para todas las opciones que despliega la solapa “Destino”.

**Agregar Formulario** x

Destino	<input type="text" value="--Todos--"/>	Sup. Terreno (metros)	<input type="text"/>
Metros cubiertos	<input type="text"/>	Metros Descubiertos	<input type="text"/>
Categoría	<input type="text"/>	Data Reciclado	<input type="text"/>
Observaciones	<input type="text"/>		

**Importante:** se debe completar un formulario para cada 903 que exista en el estado parcelario, es decir, para cada data de construcción. Los datos se obtienen del formulario resumen: 901.

O	903/1	903/2
A		
B	7	6
C	14	15
D	6	6
E	2	2
Estado	86 B	88 B
	01/01/1966	01/01/1978
a	93,00	68,00
bierta	9,00	13,00
centra		
do		

**URBANO-PH:** Es muy importante saber interpretar el formulario 901 que confecciona el profesional. Por ejemplo, en los PH no se aplica el mismo criterio de carga de formularios que los casos URBANO-FINCA. En estos casos no se debe cargar el historial de la Unidad Funcional, ni los metros totales de la Unidad Funcional, ni los reciclados.

Lo correspondiente consiste en ingresar a formularios, y dependiendo del caso, se debe realizar alguno de los dos tipos de acciones que se mencionan a continuación:



A) Si en el estado parcelario, el formulario 901 en su recuadro inferior menciona que “no existen ampliaciones que declarar”... y en el sector de tildes no informa la categoría ni metros, es decir, está en blanco como la siguientes imágenes:

**Observaciones**  
Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: A400

No existen ampliaciones que declarar ni reciclados que justifiquen cambio de data en la U.F. 3. Existe demolición parcial de sup semicubierta

FORMULARIO	
EDIFICIO	TILDES
	A
	B
	C
	D
	E
	Suma de Puntos / Estado
Data	
Data reciclado	
Superficie cubierta	
Superficie semicubierta	

EN BLANCO, sin información

En el formulario deberá tildarse la opción “No existen modificaciones a declarar en la Unidad Funcional” y seleccionar el destino. No deberá completar ningún dato más. De todas formas en el sistema cuando se tilda esta opción bloquea la carga de metros.

Agregar Formulario

No existen modificaciones a declarar en la Unidad Funcional

Destino:

Metros cubiertos:

Categoría:

Observaciones:

Sup. Terreno (metros):

Metros Descubiertos:

Data Reciclado:

Aceptar Cancelar



B) Si en el estado parcelario el formulario 901 en su recuadro inferior menciona que “el formulario 903/1 corresponde a una ampliación de la Unidad Funcional”... y en el sector de tildes informa valores de categoría y metros como las siguientes imágenes:

VALUACION FISCAL	Formulario 915 \$ (pesos)	Valor Fiscal (2018) \$1 545 417
480.384		
1.085.033	Observaciones: Total superficie cubierta 18 m2, semicubierta 0 m2.	
	Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: A400	
	El formulario 903/1 corresponde a una ampliación de la Unidad Funcional.	

FORMULARIO	903/1	
TILDES	A	0
	B	2
	C	6
	D	5
	E	3
Suma de Puntos / Estado	73	B
Data	01/01/2018	
Data reciclado		
Superficie cubierta	18	
Superficie semicubierta		
Heladera c/equip. central		

En el formulario no se deberá tildar la opción “No existen modificaciones a declarar en la Unidad Funcional”. Deberá seleccionar el destino y declarar metros (solo la ampliación), categoría y data.

Agregar Formulario x

No existen modificaciones a declarar en la Unidad Funcional

Destino  Sup. Terreno (metros)

Metros cubiertos  Metros semi cubiertos  Metros Descubiertos

Categoría  Data  Data Reciclado

Observaciones



**ACLARACION GENERAL PH:** Sin importar el destino, se pueden dar las dos opciones mencionadas anteriormente. Tener en cuenta que es importante consignar correctamente el destino: Departamento, Cochera, Baulera, Terraza, Otros.

**URBANO-OTROS:** Se debe seleccionar el destino (única opción) y luego proceder a completar los datos requeridos.

**Agregar Formulario** x

Destino	<input type="text" value="--Todos--"/>	Sup. Terreno (metros)	<input type="text"/>
Metros cubiertos	<input type="text" value="Urbano - Otros"/>	Metros Descubiertos	<input type="text"/>
Categoría	<input type="text" value="A"/> Data	Data Reciclado	<input type="text"/>
Observaciones	<input type="text"/>		

**URBANO-RURAL:** Se debe seleccionar el destino y luego completar los datos requeridos. Cualquiera sea el destino, la información requerida es igual para todas las opciones que despliega la solapa "Destino". La superficie del terreno se debe completar en metros y no en hectáreas.

**Agregar Formulario** x

Destino	<input type="text" value="Vivienda / Local &lt; 100metros"/>	Sup. Terreno (metros)	<input type="text"/>
Metros cubiertos	<input type="text" value="Vivienda / Local &lt; 100metros"/>	Metros Descubiertos	<input type="text"/>
Categoría	<input type="text" value="Baldío edificado (sup. construida &lt; 5% sup. de tierra)"/>	Data Reciclado	<input type="text"/>
Observaciones	<input type="text"/>		

## BALDIO

**URBANO POR DEMOLICION:** Solo se debe completar la data de demolición y la superficie del terreno.

**Agregar Formulario** x

Destino	<input type="text" value="--Sin Opciones--"/>	Sup. Terreno (metros)	<input type="text"/>
Metros cubiertos	<input type="text"/>	Metros Descubiertos	<input type="text"/>
Categoría	<input type="text" value="A"/> Data	Data Reciclado	<input type="text"/>
Observaciones	<input type="text"/>		



URBANO: Solo se debe completar la superficie del terreno.

**Agregar Formulario** x

Destino	<input type="text" value="--Sin Opciones--"/>	Sup. Terreno (metros)	<input type="text"/>
Metros cubiertos	<input type="text"/>	Metros semi cubiertos	<input type="text"/>
Metros Descubiertos	<input type="text"/>	Metros Descubiertos	<input type="text"/>
Categoría	<input type="text" value="A"/>	Data	<input type="text"/>
Data Reciclado	<input type="text"/>		

Observaciones

RURAL: Solo se debe completar la superficie del terreno en metros y no en hectáreas.

### CARGA DE ESTADO PARCELARIO

Se adjuntará en formato PDF sin importar la cantidad de archivos que sean. Se recomienda cargar un solo PDF con todas sus páginas, y no un PDF por cada una de ellas.

Se debe acceder a la solapa de información adicional, clicar en el botón "examinar", buscar el archivo en su computadora y seleccionar los archivos que se pretendan adjuntar.

Solicitud de Certificación de Deudas del Inmueble de acuerdo a la Ley Provincial N° 14.351.

Inmueble	Escribanía	<b>Información Adicional</b>	Gestor
Número de Trámite: 105955 CUIT del solicitante: 20345614894			
Fecha registración en ARBA	<input type="text" value="dd/mm/AAAA"/>		
Fecha de registración Anterior	<input type="text" value="dd/mm/AAAA"/>		
Cédula Catastral	<input type="button" value="Examinar..."/> No se seleccionó un		
<small>Adjuntar el archivo digitalizado que corresponde al Comprobante de Registración del Estado Parcelario de A.R.B.A., vigente y completo, incluyendo croquis de siluetas de superficies, y formularios respectivos</small>			
Observaciones	<input style="width: 100%;" type="text"/>		