

CALIFICACI3N DOCUMENTO NOTARIAL: DOCUMENTAL Y REQUISITOS FORMALES

Autores: Agust3n Galmarini Toia; Romina Andrea Rivas

1) Breve Descripci3n:

El [art3culo 1017](#) del [CCCN](#)., establece que “Deben ser otorgados por escritura p3blica a) los contratos que tienen por objeto la adquisici3n, modificaci3n o extinci3n de derechos reales sobre inmuebles...”. Por su parte la [Ley 17.801](#) que rige el funcionamiento del Registro de la propiedad Inmueble en la Rep3blica Argentina, en el [art3culo 2](#) menciona que “... para su publicidad, oponibilidad a terceros y dem3s previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribir3n o anotarán, seg3n corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles...”; y en el [art3culo 3](#) “Para que los documentos... puedan ser inscriptos o anotados, deber3n reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resoluci3n judicial o administrativa, seg3n legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien est3 facultado para hacerlo; c) Revestir el car3cter de aut3nticos y hacer fe por s3 mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registraci3n, sirviendo inmediatamente de t3tulo al dominio, derecho real o asiento practicable...”

En cumplimiento de las mencionadas normas, los documentos notariales que se presenten al registro para su inscripci3n, deber3n reunir los recaudos que se enumeran en el presente ac3pite.

2) Control Documental

- A. Car3tula Rogatoria
- B. Testimonio o primera o ulterior copia
- C. Copia simple de la escritura
- D. Minutas

Manual de registraci3n.

Calificaci3n de documento notarial: Documental y requisitos formales.

El tipo o clase de acto que contiene el documento y sus caracterfsticas determinan la exigencia de:

E. Certificado Catastral

F. Declaraci3n Jurada UIF, y Constancia de inscripci3n en la UIF (exclusivo actos 100 y 400) [DTR N° 6/2023](#)

G. Plano de mensura

H. Matrícula A 9590

I. Planilla B

J. Plano de PH o Conjunto Inmobiliario

K. Planilla PHB o CIB

L. Matricula PHA o CIA

A. Carátula Rogatoria: Es el formulario que contiene en su interior la documentaci3n que se presenta para registraci3n tanto de car3cter notarial como judicial. Deben consignarse en el mismo;

- **DATOS DEL ACTO:** Consignar la totalidad de actos registrables que contiene el documento.
- **INSCRIPCI3N DE DOMINIO Y PARTIDO:** Consignar la totalidad de Inscripciones de dominio que afecta.
- **Datos del Escribano autorizante e interviniente:** Registro, Partido y Carnet
- **Datos del Documento notarial:** Fecha y n° de escritura
- **Firma y sello del rogante (interviniente)**
- **Sello de Auditoria de reposici3n controlada:** El Sector Auditoría califica el correcto pago de la tasa registral en los documentos que acceden al registro,

salvo que sean del casillero Trmites Especiales, previo a toda otra calificaci3n y luego de ingresar por el departamento Recepci3n y Prioridades;

- Color rojo: Observado. Este sello se utiliza para los casos en que falta reposici3n (el monto abonado es insuficiente), o porque falta documentaci3n que es necesaria para poder controlar el correcto pago, como por ejemplo: minutas o certificado catastral.

- Azul: Correcta reposici3n - Sin observaci3n.

- Excepci3n del Sello de Auditoria - Trmites Especiales: Por esta oficina ingresan, entre otras, las solicitudes de Registraci3n de otros Organismos Oficiales P3blicos de la Provincia de Buenos Aires (ej. Escribanía General de Gobierno, Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, etc.) que se encuentran exentas por ley del pago de la tasa registral. Se identifican con el sello de Trmites Especiales casillero 5131 y no pasan por el sector Auditoria.

B. Testimonio: Es el documento que com3nmente llamamos “la escritura”. Es la primera o ulterior copia del documento notarial otorgado en el protocolo del escribano, quien lo autoriz3 en su original.

Puede ser expedido de dos formas:

1) Testimonio expedido en forma Mecnografiada: Es el testimonio que el escribano imprime en los Folios de Actuaci3n Notarial habilitados a tal fin.

Debe contener:

- Todos los folios de actuaci3n notarial prenumerados utilizados. No es requisito que la numeraci3n de los mismos sea correlativa.

- La firma y sello del Notario que expide el testimonio en cada hoja. La escritura puede ser autorizada por un notario y el testimonio puede expedirlo y firmarlo un escribano distinto que sea su reemplazante legal.

- Las enmiendas deben estar salvadas y no puede contener espacios en blanco. Si existieren espacios en blanco, deben ser completados por el escribano.

- Cada Folio tiene una cantidad de renglones preimpresos, el texto debe encontrarse acotado a los mismos, no pudiendo excederse de esa cantidad de renglones. Por ejemplo, en la Provincia de Buenos Aires y en CABA constan de 25 renglones predeterminados por carilla. La 3nica excepci3n admitida es el caso del interlineado, en el supuesto de que se introduzcan enmiendas al documento.

- El texto de Concuerda, que relacione:

- Datos del Escribano autorizante/interviniente

- El destinatario de la copia (que puede ser la parte destinataria del mismo o expedirse por cada inmueble a elecci3n del notario)

- El detalle de la numeraci3n de los folios de actuaci3n notarial utilizados.

- La fecha en que se expide el testimonio

- La individualizaci3n del folio de seguridad que adjunta (si se tratare de un notario con registro en la Provincia de Buenos Aires).

2) Testimonio expedido en forma Fotocopiada: Es el testimonio de la escritura compuesto por los folios fotocopiados del protocolo que conforman la escritura, a la que se adjunta un folio de Concuerda (que se imprime en folios de actuaci3n notarial), y que lleva la firma y sello del escribano que lo expide.

Debe contener:

- Todos los folios de actuaci3n protocolar pre numerados

- La firma y sello del Notario que expide el testimonio en cada hoja - en original-

- Las enmiendas deben estar salvadas y los espacios en blanco deben ser completados en el original antes de fotocopiarlo (no en la fotocopia).
- El texto debe encontrarse acotado a los renglones preimpresos de cada folio –excepto el caso del interlineado ya mencionado -
- Texto de correlaci3n: Se trata del texto que se consigna en los folios fotocopados que lleva la firma del notario que expide el testimonio, y que relaciona la fecha de expedici3n con el folio de actuaci3n notarial utilizado para el texto de “concuerta”, y los folios protocolares fotocopados.
- Concuerta¹

3) Recaudos de autenticidad:

Son aquellos recaudos que debe reunir la documentaci3n que se presenta a inscribir para asegurar su autenticidad. Actualmente y a tal fin se prev3n los siguientes: el Folio de Seguridad requerido para los documentos otorgados por Notarios con registro en la provincia de Buenos Aires; la Legalizaci3n para los documentos otorgados por notarios del pa3s pero con registro fuera de la provincia de Buenos Aires; y para los documentos internacionales, la Apostilla (si el pa3s de origen se encuentra adherido al Convenio de La Haya que aprob3 el uso de Apostilla), o la Legalizaci3n Consular para el caso de los documentos autorizados fuera del pa3s (si el pa3s de origen no encuentra adherido al Convenio de La Haya que aprob3 el uso de la Apostilla).

1. EL FOLIO DE SEGURIDAD: Normativa: [DTR N° 3/2023](#)

Consiste en un formulario que adquiere el notario el Colegio de Escribanos o sus oficinas delegadas y debe ser utilizado en forma obligatoria si el Escribano autorizante tiene Registro en los distritos notariales de la Provincia de Buenos Aires. Este formulario se anexa al Testimonio y forma parte del mismo ([art3culo 6 DTR 3/2023](#)).

¹ Véase en la p3gina 3 el punto 1) “Testimonio expedido en forma Mecnografada

El registrador estampar3 la nota de registraci3n definitiva en el Folio de Seguridad conforme al [artículo 6](#) de la [DTR 3/2003](#).

Debe contener todos los campos completos:

- i. “Corresponde a la”: Referencia al n3mero de copia que se expide (primera, segunda...)
- ii. N3mero de escritura y fecha
- iii. “Formalizada en”: Correlaciona la totalidad de folios de actuaci3n notarial o protocolar utilizados en la confecci3n del testimonio (seg3n la forma de expedici3n).

Con relaci3n a su contenido y confecci3n, el [artículo 4](#) de la [DTR N3 3/2023](#), establece que: *“...no deber3 contener raspados, borraduras ni lavados realizados por ning3n medio qu3mico o mec3nico, sea de su impresi3n o de lo escrito en 3l por el notario o por la Direcci3n Provincial del Registro de la Propiedad en las planchas de inscripci3n que en ellos se coloquen. Las enmiendas 3nicamente podr3n efectuarse mediante el tachado del texto err3neo, salvado a continuaci3n con firma y sello del responsable.”*

Para la correcta relaci3n del Testimonio y el Folio de seguridad el [artículo 3](#) de la [DTR 3/2023](#), establece que: *“... deber3 estar vinculado al documento que acompa3a por medio de la menci3n del n3mero y fecha de la escritura a que acceda y de la numeraci3n de los folios de actuaci3n notarial utilizados para la expedici3n del testimonio -o del protocolo si se tratare de fotocopia- bajo firma y sello de su notario autorizante”.*

El formato de Folio de seguridad regulado por la [DTR 3/2023](#) comenz3 en forma obligatoria y exclusiva el 1 de julio de 2023. La obligatoriedad es para todo documento cuyo primer ingreso (fecha de presentaci3n) sea a partir de esta fecha, sin importar cuando se hubiere otorgado la escritura, ni expedido el testimonio.

La ausencia de folio de seguridad o el folio de seguridad que no re3na los requisitos mencionados har3n pasible de registraci3n provisional al documento que lo contenga.

2. LEGALIZACI3N.

Si el documento notarial a registrar fuera autorizado por un Escribano de extraña jurisdicci3n (con Registro en un Distrito notarial distinto a la provincia de Buenos Aires o en la Ciudad Aut3noma de Buenos Aires) se debe realizar en forma previa el trámite de Legalizaci3n en el Colegio de Escribanos al que pertenezca el autorizante del documento o sus oficinas delegadas.

El proceso de *Legalizaci3n* consiste en la verificaci3n de la autenticidad de la firma del notario autorizante en el documento notarial, por lo que es recomendable verificar el medio de legalizaci3n vigente al calificar la documentaci3n.

Por ejemplo, un testimonio de escritura pública expedido por un notario con Registro en la Ciudad Aut3noma de Buenos Aires deberá cumplimentar el procedimiento de las [DTR N° 8/2009](#), [DTR N° 22/2016](#), y los Instructivos N° [1/2021](#) y N° [2/2021](#), por el que se establece la obligatoriedad de acompañar una hoja A4 con código QR y logo del Consejo Federal del Notariado que consiste en un documento con firma digital, relevándose de la necesidad de estampar la firma y sello ol3grafa en el mismo.

3. FORMULARIO [Decreto Ley 9020](#):

El [Decreto- Ley N° 9020](#), en el [artículo 185](#), establece que los documentos de extraña Jurisdicci3n (salvo los de la Ciudad Aut3noma de Buenos Aires que se encuentran exceptuados por [Ley 11.138](#)), deben estar acompaados de un “Formulario Decreto-Ley 9020” a los fines del control de pago de los aportes a favor del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Deben acompaarse tantos formularios como **actos registrables** contenga el documento.

4. LA APOSTILLA Y LA LEGALIZACI3N CONSULAR. Documentos provenientes de un pa3s extranjero:

a. LA APOSTILLA: Brinda autenticidad a la firma del funcionario estampada en el documento original. Es una forma de legalizaci3n de

documentos provenientes de otro pa3s. Consiste en una foja que se agrega a los documentos que la autoridad competente estampa sobre un documento. La apostilla reemplaza el requisito de legalizaci3n diplomática y consular de los documentos que se originen en un pa3s miembro del Convenio, y que se pretendan utilizar en otro pa3s tambi3n miembro del Convenio. Estos documentos que hayan sido certificados por una apostilla deber3an ser reconocidos en cualquier otro pa3s miembro sin necesidad de otro tipo de autenticaci3n o legalizaci3n.

b. LA LEGALIZACI3N CONSULAR: Al igual que La Apostilla brinda autenticidad a la firma del funcionario estampada en el documento original. Es una forma de legalizaci3n de documentos provenientes de otro pa3s que no suscribi3 el Convenio de La Haya. Consiste en un m3todo complejo que implica una cadena de legalizaciones de las firmas de los distintos ministerios conforme la normativa de cada pa3s.

Debe tenerse presente que no en todos los casos un documento proveniente del extranjero se inscribirá en forma directa en este Registro.

C. Copia Simple: se trata de una impresi3n de la escritura en hojas de uso com3n, que debe llevar la leyenda “Copia simple” en cada hoja, y la firma y sello del Notario que expide el testimonio. Normativa: [DTR N3 15/2016](#).

Es desglosada por los agentes del Colegio de Escribanos que prestan funciones en el Departamento Recepci3n y Prioridades.

En caso de no acompa3ar la copia, consignan el sello “S3N COPIA S3MPLE”, en la caratula rogatoria, siendo causal de registraci3n provisional.

D. Minutas: [DTR N3 5/12](#), [3/16](#), [5/17](#), [12/17](#), [4/18](#) y [2/25](#)

La minuta es el documento de “rogaci3n” por excelencia. Refleja en forma resumida el contenido registrable de la escritura otorgada por el Escribano.

Se debe acompa3ar una minuta por cada bien y debe cumplimentar el formato exigido por la reglamentaci3n vigente.

[DTR N° 12/2017](#) uniforma el uso de la minuta web para la totalidad de documentos notariales que ingresen al Organismo para su registraci3n, sin importar la fecha de los mismos.

Las hojas son numeradas y deben llevar la firma del notario al pie de cada una de las carillas impresas, la identificaci3n del n° de operaci3n, la fecha de confecci3n de la minuta y la versi3n. El c3digo de operaci3n se refleja en la parte superior con su c3digo de barras y en el cuerpo de todas las hojas con fondo de agua.

La minuta se estructura de la siguiente forma:

▪ **Primera Parte:**

- N° de entrada y fecha – Partido y Matr3cula: a completar por el inscriptor.
- Datos del Documento Notarial (escritura, fecha, folio de seguridad)
- Certificados (dominio, inhibici3n)
- Especie de Derechos (acto, descripci3n, proporci3n monto)
- Dominio (Datos catastrales, Ubicaci3n, designaci3n, superficie)
- Antecedente de Dominio (datos de inscripci3n de dominio y del partido),

▪ **Segunda parte:** Contiene los sujetos negociales o Partes Intervinientes (Car3cter, datos personales). En caso de minuta web con carga autom3tica, si la misma es cargada en forma correcta por parte del notario se reflejar3n manifestaciones con incidencia registral (ej. BIEN PROPIO) en partes intervinientes y en el vuelco.

▪ **Tercera parte:** rubro Representantes (de existir).

- **Cuarta parte:** Observaciones Reservadas: Se refleja en forma autom1tica en este rubro los campos parametrizados cargados por el escribano de las cl1usulas de la escritura que sean relevantes a los fines de su inscripci3n (por ejemplo, el car1cter propio del bien, el cual se refleja en partes intervinientes y en observaciones reservadas lo referente al origen del dinero / conformidad conyugal / otros entre otras).

- **Quinta parte:** Rubro Observaciones. Contiene en forma sint1tica todas las cl1usulas de la escritura que sean relevantes a los fines de la inscripci3n en el registro que no se encuentren parametrizadas conforme lo mencionado anteriormente. Debajo de este rubro se refleja el c3digo QR.

- **Sexta parte:** Anexo de uso interno para inscripciones provisionales. ([DTR 2/2025](#) e [Instructivo 1/2025](#)): Este anexo contiene un resumen de la carga de minuta generada por el mismo sistema de minutas al momento de su impresi3n en papel. En caso de merecer Inscripci3n provisoria, es el que se desglosa para su env1o a microfilm con su correspondiente intervenci3n y permite prescindir de la copia de la minuta. No contiene numeraci3n de hoja y debe estar firmado por el notario al igual que el resto de las hojas de la minuta

Actualmente, la minuta debe ser confeccionada y presentada mediante una aplicaci3n inform1tica que le asigna un n1mero de operaci3n, que permite la carga autom1tica de los asientos en el Sistema Integral de Registraci3n (S1R). Al respecto, cabe aclarar lo siguiente:

- En su inicio solo estaba disponible la carga autom1tica para el acto 100 y hasta la fecha se han incorporado los actos 102, 103, 107, 108, 121, 200, 201 y 202. Paulatinamente se avanzará de acuerdo al proyecto en el resto de los actos.

- La carga autom1tica simplifica la carga del asiento (datos del adquirente, UIF, manifestaciones frecuentes, etc.) pero siempre va a existir la intervenci3n del inscriptor donde tiene la posibilidad de cargar adicionalmente en nota de cierre de asiento (ej.: la parte de quien vende, manifestaciones no previstas, etc.).

E. Certificado Catastral:

Es el documento que contiene el relevamiento del aspecto f3sico y econ3mico del inmueble. *F3sico*, porque informa la nomenclatura catastral y la designaci3n, medidas, linderos y superficie del bien de t3tulo o plano (seg3n el caso) y de mensura; y *econ3mico*, porque informa la valuaci3n fiscal y la valuaci3n fiscal al acto de un inmueble de acuerdo a la informaci3n almacenada en la base de datos de la Direcci3n de Catastro Territorial. Esta3ltima informaci3n es3til a los fines del pago de Impuestos y Tasas.

Debe tramitarse en forma obligatoria en la Agencia de Recaudaci3n Buenos Aires (ARBA) previo a la firma de una escritura de constituci3n, modificaci3n y transmisi3n de derechos reales sobre inmuebles, y debe adjuntar un ejemplar en la car3tula rogatoria a los fines de la inscripci3n.

Actualmente son expedidos por ARBA en forma digital, por este motivo deben contener en cada una de sus hojas la firma y sello del notario autorizante o interviniente.

El Certificado Catastral puede estar conformado por varios anexos seg3n lo establezca el ARBA. A modo de ejemplo citaremos los dos casos m3s relevantes - Ver [Anexo I CERTIFICADO CATASTRAL](#) –

F. Unidad de Informaci3n Financiera

A) Declaraci3n Jurada y Constancia de inscripci3n ante la U. I. F. (Ley 25.246 y DTR 6/2023)²

Por medio de la [Ley N3 25.246](#) se cre3 la Unidad de Informaci3n Financiera (UIF), entidad con autonom3a y autarqu3a financiera en jurisdicci3n del Ministerio de Hacienda y Finanzas P3blicas de la Naci3n, con competencia espec3fica para la prevenci3n e impedimento de los delitos de lavado de activos y financiaci3n del terrorismo. La [Ley N3 25.246](#) y sus modificatorias, establece que los Registros de la Propiedad Inmueble revisten la calidad de sujetos obligados a informar a la Unidad de Informaci3n Financiera (UIF).

²Normativa: [Ley N3 25246](#) y sus modificatorias, y las [Resoluciones N3 41/2011](#), [N3 70/2011](#), [N3 3/2014](#) y [N384/2023](#) de la Unidad de Informaci3n Financiera (UIF); y [DTR 6/2023](#).

Las Resoluciones dictadas por la Unidad de Informaci3n Financiera (UIF), han impuesto a los Registros de la Propiedad, medidas y procedimientos destinados a prevenir, detectar y reportar los actos y omisiones que puedan provenir de la comisi3n de los delitos precedentemente citados. Esta funci3n la cumple el Sector denominado: "Vinculaci3n con el Estado – Subsector UIF".

El Registro de la Propiedad Inmueble debe informar dos clases de operaciones:

1) En los supuestos de documentos notariales comprendidos en la [Resoluci3n UIF N° 70/2011](#), modificada por la [Resoluci3n UIF N°84/2023](#) y [DTR 6/2025](#), que tengan como objeto la constituci3n de usufructo vitalicio, cuyo monto o valuaci3n supere la suma de DOSCIENTOS (200) SALARIOS MÍNIMOS, VITALES Y MÓVILES y los de compraventa por un monto superior a SETECIENTOS CINCUENTA (750) SALARIOS MÍNIMOS, VITALES Y MÓVILES los Escribanos intervinientes deber3n acompaÑar a la solicitud de registraci3n, una declaraci3n jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevenci3n del lavado de activos y la financiaci3n del terrorismo, y adem3s, dentro de la car3tula rogatoria debe acompaÑar una constancia de inscripci3n ante dicho Organismo. La mencionada documental ser3 escaneada con el resto de la documentaci3n en la forma de estilo. En caso de no cumplimentarse con lo establecido, se proceder3 a informar dicha circunstancia a la Unidad de Informaci3n Financiera (UIF).

2) Las operaciones que resulten sospechosas, conforme a los par3metros y plazos establecidos en la normativa detallada para su respectivo an3lisis.

B) Recaudos especiales en los documentos que interviene un apoderado o representante: Los enumera el [artículo 1](#) de la [DTR 2/2012](#).

1) En el rubro Partes:

a) La fecha de nacimiento de las partes negociales,

2) En el rubro observaciones:

a) las constancias de los datos relativos al lugar y fecha de

celebraci3n del poder o resoluci3n habilitante,

b) el nombre del funcionario que intervino, jurisdicci3n, n3mero del Registro Notarial (en el caso de instrumentaci3n de poder por escritura p3blica),

c) la totalidad de los datos identificatorios del apoderado o representante junto con su CDI, CUIL, o CUIT.

G. Plano de mensura

Debe acompa1ar un ejemplar original o copia certificada del plano en el supuesto que en la escritura se otorgue un acto sobre un inmueble que est1 sujeto a un plano de mensura y unificaci3n, subdivisi3n (entre otros).

Una vez comunicado un plano, debe ser utilizado en forma obligatoria en el siguiente acto sea dispositivo o declarativo.

H. Matr3cula A 9590

Si el inmueble se origina en un plano, sea de unificaci3n o subdivisi3n o similar, se debe acompa1ar el Folio Real Matr3cula que describe al inmueble conforme al mismo en caso de tratarse de un documento notarial.

I. Planilla B

Debe acompa1arse la planilla que describe las parcelas que se originan por el plano de mensura, sea de unificaci3n o subdivisi3n o similar.

J. Plano de PH o Conjunto Inmobiliario

Debe acompa1ar un ejemplar original o copia certificada del plano en el supuesto que en la escritura se afecte al derecho real de Propiedad Horizontal o a Conjunto Inmobiliario.

K. Planilla PHB/CIB

Que contengan las diferentes UF y UC que se originan del plano de afectaci3n a Propiedad Horizontal o a Conjunto Inmobiliario.

Manual de registraci3n.

Calificaci3n de documento notarial: Documental y requisitos formales.

L. Matrícula PHA o CIA

Se debe acompa1ar con el primer acto que se formalice sobre la Unidad Funcional o Unidad Complementaria del inmueble afectado al derecho real de Propiedad Horizontal o a Conjunto Inmobiliario.

ANEXO I. CERTIFICADO CATASTRAL

Es el documento expedido por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) requerido para actos de disposición sobre bienes inmuebles.

Debe estar firmado y sellado por el profesional en cada una de sus hojas.

El certificado catastral ([Resolución Normativa 23/16](#)) se compone de una foto de la cedula catastral y un resumen valuatorio del inmueble.

De acuerdo a los avances tecnológicos nos encontramos con varios tipos de cédulas según provengan de un estado parcelario papel o web.

Demás está decir que es el profesional agrimensor encargado de confeccionar la misma cuando realiza el estado parcelario o registra el legajo de un plano generando nuevas partidas.

También es importante saber que los estados parcelarios tienen una vigencia que variará según el inmueble se trate de urbano edificado, urbano baldío, rural, PH o PH en construcción, motivo por el cual las cédulas también modificaran su vigencia. El repositorio de Catastro consta con varias cédulas por inmueble, emitiendo el sistema siempre la última, pero contando con el historial de ese bien en caso de ser necesario.

Según la procedencia de la cédula:

1. Cédula certificado catastral: Proviene de una cedula web que se origina en un estado parcelario web.
2. Informe complementario de certificado catastral junto a copia de la cedula microfilmada vigente: proviene de cedula papel porque el estado parcelario se hizo papel.

En este caso puede que tenga un anexo cuando en la solicitud de certificado se pidió con motivo “inscripción de reglamento” ya que derivará automáticamente en la apertura de nuevas partidas catastrales que genera el PH.

3. Excepciones: Casos en que no hay estado parcelario vigente y tampoco cedula actualizada.

En estos casos el sistema confecciona el informe complementario y le incorpora los datos que aporta el escribano en la solicitud y acompaña una copia/foto de la cedula vieja (no vigente). Es el caso de los certificados que reciben de Escribanía General de Gobierno, también en títulos a inscribir a través de [Ley 24.374](#). Hay más excepciones y son aquellas que por normativa de ARBA están exceptuadas de constituir estado parcelario.

Respecto a las variantes en el formato de expedición de las cédulas, se está trabajando en un único formato.

Ejemplo1: Certificado catastral



Cedula Certificado Catastral



269344534628

Certificado Número		54392800					
Fecha de Registración		13/02/2019					
Partido N°	125	Nombre	VILLA GESSEL			Partida	28653
Nomenclatura							
Circ.	Sección	Chacra	Quinta	Fracción	Manzana	Parcela	SubParcela
6	C			31		12A	

Titular

Razón social	INTI WASI S.A.						
Documento				CUIT	30-70993508-5		
Calle	AZCUENAGA				N°	1039	
Entre calle				y calle			
Cuerpo				Piso	1	Dépto.	A
Localidad	CAPITAL FEDERAL			C. P.	1115	C. P.A.	

Motivo de Presentación

Motivo	COMPRAVENTA
Texto Profesional	

Ubicación de la Parcela

Calle	PEDRONI				N°	S/N		
Entre calle	*****				y calle			
Cuerpo	Piso		Depto.		Localidad	MAR DE LAS PAMPAS	C. P.	7165

Inscripción de Dominio

Matricula Nro:5091 Año:2007 Pdo:125

Parcela Dominial

Descripción según	Título
Designación del Bien	
LOTE 12A DE LA FRACCION 31	

ARTURO RAFAEL HORTIGUERA
NOTARIO

1 / 3



Para acceder al Certificado Digital puede escanear el código o ingresar a la Escribanía Digital en www.arba.gov.ar

El presente certificado fue emitido en formato digital y firmado digitalmente por el Sistema de Información Catastral de Arba, en los términos de la Ley Nacional N° 25.506, siendo la Autoridad Certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)

Medidas, Linderos y Superficies	
Frente: 15,00 Mts SE ep y via publica Costado: 38,50 Mts SO parte cdo lote 11a contrafrente: 15,00 Mts NO fdo lote 7a Costado: 38,50 Mts NE linda con parte cdo lote 13a y calle	
Superficie Total	577,50 m2

Estado Constructivo	CONSTRUIDA
---------------------	------------

Datos Mensura

Medidas, Linderos y Superficies	
SE FTE 15 m linda con Espacio verde y Calle Pedroni SO CDO 38,5 m linda con parte cdo parcela 11a NO CTFE 15 m linda con fdo parcela 7a NE CDO 38,5 m linda con parte cdo parcela 13a y calle Tijereta	
Superficie Total	577,50 m2

Restricciones, Afectaciones y Servidumbres

No Informa

Plano Antecedente	Partido 125 Orden 31 Año 1982
-------------------	-------------------------------

Informe Técnico del Profesional

sin discrepancias.

Profesional Actuante de la Constitución del Estado Parcelario / Actualización

Nombre y Apellido	TOMAC MARIO OSVALDO		
Profesión	AGRIMENSOR	Matricula	758
Organismo			
Documento		CUIT	20-04994291-6

Superficies Edificadas

Total	133
-------	-----

Informe Valuatorio

Valor Tierra	763.371,00	Valor Edificio	1.427.449,00
--------------	------------	----------------	--------------

Certificación de Valuación Fiscal

Valuación Fiscal Impuesto al Acto 2019	2.190.820,00		
Valuación Fiscal 2019	2.190.820,00		
Valor Común	0,00	Valor Mejoras	0,00
Formulario 915			
Fecha de Expedición	14/02/2019		



Observaciones Catastrales

Sr Profesional, los datos que componen esta cedula catastral surgen de la Constitución de Estado Parcelario que se ha ingresado, la cual ha impactado directamente sobre la Base Certificada de Catastro. La existencia de Omisiones y/o Errores en la confección correrá directamente bajo su propia responsabilidad. Los datos declarados en este CEP serán emitidos en Certificado Catastral solicitado por profesionales con incumbencia, siendo las Omisiones y/o Errores detectadas, subsanadas mediante una nueva CEP.

ARTURO RAFAEL HORTIGUERA
NOTARIO

3 / 3



Para acceder al Certificado Digital puede escanear el código o ingresar a la Escribanía Digital en www.arba.gov.ar

El presente certificado fue emitido en formato digital y firmado digitalmente por el Sistema de Información Catastral de Arba, en los términos de la Ley Nacional N° 25.506, siendo la Autoridad Certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)

Ejemplo 2: Informe complementario y cedula catastral



Informe Complementario del Certificado Catastral



848604764948

Certificado Número		53055631					
Partido N°	125	Nombre	VILLA GESSEL			Partida	6779
Nomenclatura							
Circ.	Sección	Chacra	Quinta	Fracción	Manzana	Parcela	SubParcela
6	A				232B	16	1

Motivo de Presentación

Motivo	COMPRAVENTA
Texto Profesional	

Estado Constructivo	CONSTRUIDA
---------------------	------------

Destino

Casa de familia.

Artículo 6to/Anexo II

Nro Disposición		Fecha Disposición	
Unidad Funcional		Plano	

Superficies Edificadas

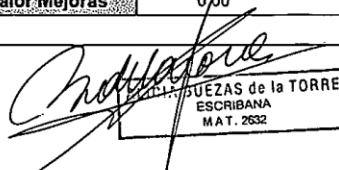
Total	124,00
-------	--------

Informe Valuatorio

Valor Tierra	276.120,00
Valor Edificio	1.074.443,00

Certificación de Valuación Fiscal

Valuación Fiscal Impuesto al Acto 2018	1.350.563,00		
Valuación Fiscal 2018	1.350.563,00		
Valor Común	0,00	Valor Mejoras	0,00
Formulario 915			


ESCRIBANA de la TORRE
MAT. 2632

1 / 2



Para acceder al Certificado Digital puede escanear el código o ingresar a la Escribanía Digital en www.arba.gov.ar

El presente certificado fue emitido en formato digital y firmado digitalmente por el Sistema de Información Catastral de Arba, en los términos de la Ley Nacional N° 25.506, siendo la Autoridad Certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)

Observaciones Catastrales

--

Fecha de Expedición	12/09/2018
---------------------	------------

2 / 2

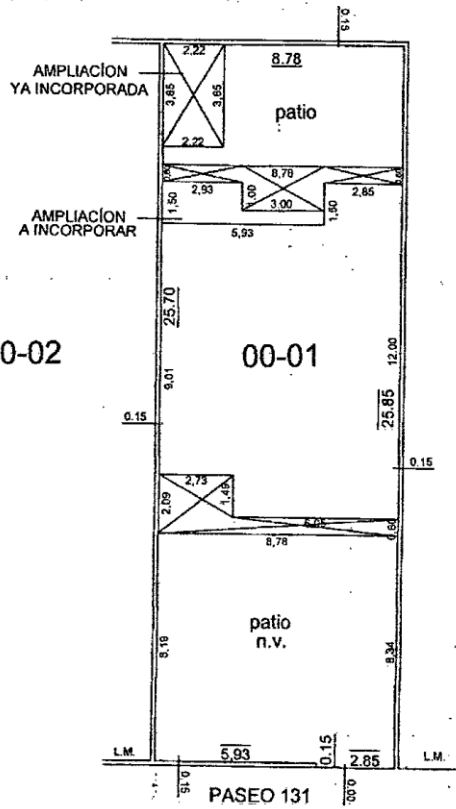


Para acceder al Certificado Digital puede escanear el código o ingresar a la Escribanía Digital en www.arba.gov.ar

El presente certificado fue emitido en formato digital y firmado digitalmente por el Sistema de Información Catastral de Arba, en los términos de la Ley Nacional N° 25.506, siendo la Autoridad Certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)

A. R. B. A. Serie F Nº 1228823

PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE ECONOMIA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL										CEDULA CATASTRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL																																																	
										HOJA 1 DE 1																																																	
1 PARTIDO: 125		Villa Gesell				PARTIDA 6779																																																					
2 NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSC	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA	SUBPARCEL																																																		
		VI	A				232b	16	-1-																																																		
3 DOMINIO																																																											
TITULARES - APELLIDO/S Y NOMBRE/S							TIPO	INSCRIPCION																																																			
ROSA ALLEGRA							MAT	1370/1(125)																																																			
							TIPO	DOCUMENTO DE L. E. T. A. J.																																																			
							DNI	93309291																																																			
DOMICILIO		CALLE: PASEO 131				Nº: S/Nº	CUERPO:	PISO:	DTO:																																																		
LOCALIDAD:		Villa Gesell				PROV.: BUENOS AIRES	CP: 7165	CC:																																																			
4 DESCRIPCION DEL INMUEBL DESTINO VIVIENDA																																																											
DESIGNACION SEGUN PLANO				PH.	PDO. 125	Nº 74	AÑO 1985	APROBADO EL 07/01/1986																																																			
UNIDAD FUNCIONAL				A CONSTRUIR			EN CONSTR.	CONSTRUIDO X																																																			
POLIGONOS QUE LA INTEGRAN: 00-01																																																											
SUPERFICIE TOTAL:		226,07		CUB.: 92,40	S/CUB: 23,50	DESCUB: 110,17	BALCON:	SUPERPUSTAS:																																																			
5 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES																																																											
6 DOMICILIO POSTAL																																																											
DESTINATARIO: ROSA ALLEGRA																																																											
CALLE:						Nº:	CUERPO:	PISO:	DPTO.:																																																		
LOCALIDAD:		Villa Gesell				PROV.: BUENOS AIRES	C.P.: 7165	C.C.:																																																			
VALUACION BASICA DE LA SUBPARCELA								FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL																																																			
VALOR TIERRA		VALOR EDIFICIO			VALOR TOTAL		CUIT : 20-29268479-8 M. Rossi AGRIMENSOR - MAT. 2472 C. 20-29268479-8 N.º 888 - V. Gesell Tel. 0223 46-3113/46-6383																																																				
		VALOR PROPIO	VALOR COMUN	TOTAL																																																							
8 MONTO IMPONIBLE		IMPUESTO INMOBILIARIO		IMPUESTO DE SELLOS		OTROS																																																					
9 CARACTERISTICA TRIBUTARIA								EFECTIVIDAD																																																			
CODIGO						MES:		AÑO:																																																			
10 OBSERVACIONES																																																											
LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION								FIRMA AUTORIZADA Y SELLO																																																			
11 OBSERVACIONES PARA EL PROFESIONAL																																																											
Se deja constancia que del relevamiento realizado surgen situaciones de hecho que no constan registradas según plano de PH: 125-74-1985 Así mismo se deja asentado que la situación existente no convalida ni subsana los defectos que pudieran introducirse al régimen. Esta nota deberá constar en la escritura que se formalice. SUP. S/P: CUB: 92,40 M2. SEMICUB.: 23,50 M2. DESCUB.: 110,17 M2. TOTAL UF: 226,07 M2. SUP. S/M: CUB: 98,29 M2. S/CUB: 25,70 M2. DESCUB: 102,08 M2. TOTAL U F: 226,07 M2																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>REGISTRADO</td> <td>254</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEGAJO Nº:</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>FOLIO Nº:</td> <td>30/3/14</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>FECHA:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>												REGISTRADO	254											LEGAJO Nº:	4											FOLIO Nº:	30/3/14											FECHA:											
REGISTRADO	254																																																										
LEGAJO Nº:	4																																																										
FOLIO Nº:	30/3/14																																																										
FECHA:																																																											



PLANILLA DE SUPERFICIES ACTUALIZADA

Unidad Funcional (desig.)	Polígonos que la integran	SUPERFICIES				Total Polígono	Total Unidad Funcional
		Cubierta	Semi-Cubierta	Des-Cubierta	Balcón		
1	00-01	98.29	25.70	102.08	—	226.07	226.07
TOTALES		98.29	25.70	102.08	—	226.07	226.07

ALICIA BUEZAS de la TORRE
ESCRIBANA
MAT. 2632