

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 13 DE MAYO DE 2025

VISTO:

El proyecto del “Manual de Procedimiento: Cumplimiento ante la Unidad de Información Financiera (UIF) para la Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo”, elevado por el Oficial de Cumplimiento UIF; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional N° 25.246 y sus modificatorias establecen un régimen de prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo, designando expresamente a los Registros de la Propiedad Inmueble como Sujetos Obligados.

Que la Resolución UIF N° 41/2011 dispone los procedimientos específicos que deben adoptar los Registros a tales fines, en consonancia con lo dispuesto por el Decreto Reglamentario N° 290/07.

Que mediante Disposición D.G.R.P.I N° 11/2024, se designó Oficial de Cumplimiento ante la Unidad de Información Financiera (UIF), al Dr. Delfor Patricio Campos CUIL N° 20-30759406-5.

Que en función de las competencias asignadas a esta Dirección General, resulta necesario establecer un marco procedimental interno claro y actualizado, que permita dar adecuado cumplimiento a la normativa nacional vigente en la materia.

Que el citado Manual de Procedimiento ha sido elaborado considerando los estándares legales y operativos actuales, contemplando además la realidad institucional del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Catamarca.

Que corresponde su aprobación formal, a fin de garantizar la observancia obligatoria por parte de todo el personal involucrado, en especial en lo relativo a las tareas de calificación, inscripción, control interno, conservación documental y reporte ante la UIF.

Por ello, en uso de las facultades que confiere la Ley N° 17.801 y art. 54 de la Ley N° 3.343 y su modificatoria N° 4.986,

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA
DISPONE:**

ARTICULO 1°.- APRUÉBASE el “Manual de Procedimiento: Cumplimiento ante la Unidad de Información Financiera (UIF) para la Prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo”, que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

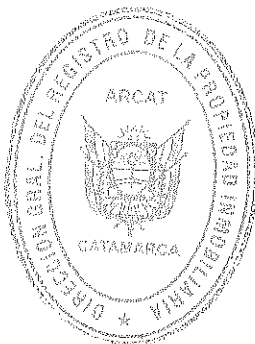


ARTICULO 2º.- Instrúyase a todos los Jefes de Área, agentes de Mesa de Entradas y Salidas, Asesores, Inscriptores, Verificadores y demás personal interviniente, a dar estricto cumplimiento a las pautas y procedimientos establecidos en el Manual aprobado.

ARTICULO 3º.- Hágase entrega del Manual aprobado a las áreas correspondientes y publíquese en el sitio interno institucional a efectos de su conocimiento general.

ARTICULO 4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

DISPOSICION D.G.R.P.I N° 16/2025




Dra. MAGDALENA ACOSTA
DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
ARCAT - AGENCIA DE RECAUDACION CATAMARCA

MANUAL DE PROCEDIMIENTO

CUMPLIMIENTO ANTE LA UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA (UIF) **PARA LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y LA FINANCIACIÓN DEL** **TERRORISMO**

CONSIDERACIONES GENERALES Y CONCEPTOS

INTRODUCCIÓN

La comunidad internacional ha reaccionado contra el Lavado de Activos de origen delictivo y la Financiación del terrorismo, estableciendo sistemas de prevención por medio de diversos instrumentos jurídicos.

Entre otros organismos se encuentran, a nivel internacional, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) / (FATF), y a nivel nacional la Unidad de Información Financiera (UIF).

La lucha contra el lavado de activos (LA) y la financiación del terrorismo (FT) es una preocupación prioritaria del Estado Nacional, toda vez que dichas conductas delictivas constituyen un serio riesgo, no sólo para la estabilidad de los sistemas democráticos y el desarrollo de sus economías, sino fundamentalmente para la libertad de los ciudadanos.

Nuestro país adhiere al GAFI en el año 2000, mediante la sanción de la Ley N° 25.246 y la creación de la Unidad de Información Financiera como órgano de aplicación de esa norma legal.

La lucha consiste en buena parte en la adopción de medidas legislativas y regulatorias que tornen eficaces en el orden interno, la prevención y represión de estos delitos.

LEGISLACIÓN NACIONAL

La Ley Nacional N° 25.246 modifica el Capítulo XIII del Código Penal, denominándolo "Encubrimiento y Lavado de Activos de origen delictivo", y en su artículo 20 inc. 6 designa a los Registros de la Propiedad Inmueble, entre otros organismos, como "Sujeto Obligado" de informar a la Unidad de Información Financiera (UIF) respecto de cualquier hecho u operación sospechosa independientemente del monto de la misma y de poner a su consideración la documentación

recabada de clientes, requirentes o aportantes (Art 21 Inc. A y b). El Decreto 290/07 reglamentó dicha ley.

La Resolución N° 41/2011 dictada por la UIF dispone las medidas y procedimientos que los Registros de la Propiedad Inmueble deberán observar en relación con la comisión de delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

OBJETIVOS

- Establecer mediante recomendaciones un conjunto de políticas y procedimientos de prevención y de control, relativo a la legitimación de activos provenientes de actividades ilícitas, para ser adoptado por esta Institución y ponerlo en conocimiento de todo el personal de la DGRP cumpliendo con la normativa y regulaciones vigentes.
- Transmitir a los funcionarios y empleados de las DRP nociones sobre el concepto de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo y de los mecanismos utilizados para llevarlo a la práctica.
- Reportar a la Unidad de Información Financiera las “operaciones sospechosas” en los casos en que corresponda.
- Informar sobre las operaciones cuya información debe ser conservada en archivos.
- Cumplir con la normativa nacional e internacional respecto del tema.
- Evitar sanciones de tipo civil, penal y comercial tanto para las Direcciones como para sus funcionarios.

ALCANCE

El presente manual está dirigido a todos los empleados de la DGRP, en especial, a todos los Jefes de Área y al personal del Área de Folio Real.

CONCEPTOS

1. Lavado de Activos

Se denomina Lavado de Activos al proceso en virtud del cual los activos de origen ilícito se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos en forma lícita.

Es decir, constituye un mecanismo mediante el cual una persona o una organización criminal que comete un delito (narcotráfico, evasión tributaria, contrabando, corrupción, trata de personas, pornografía infantil, etc.), busca ocultar, disimular y/o encubrir el dinero conseguido de su actividad ilícita intentando en ese proceso dar, a esos fondos, apariencia de haber sido obtenido legalmente”.

2. Financiación del Terrorismo

La Unidad de Información Financiera, expone que el objetivo principal de los grupos terroristas no es financiero y que detrás de toda acción terrorista existe una red de financiamiento que le da sustento.

El terrorismo puede financiarse tanto con bienes lícitos como ilícitos, en cuyo caso se encuentra íntimamente ligado al Lavado de Dinero.

3. Cliente (relación mediata)

Si bien la relación de la DGRP con los clientes no es de carácter inmediato por ser un registro declarativo y no constitutivo, la relación que se tiene con el cliente/usuario es a través de los Escribanos, por lo que resulta importante obtener de ellos la mayor cantidad de información legalmente posible, a fin de detectar posibles casos de lavado de activos en la actividad inmobiliaria.

RESOLUCIONES ESPECÍFICAS PARA LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL PAÍS

La Resolución N° 41/2011 dictada por la UIF establece las medidas y procedimientos que los Registros de la Propiedad Inmueble deberán observar en relación con la comisión de delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

El artículo 3° de la Resolución describe como:

- a) **Operaciones Inusuales:** a las operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, sin justificación económica y/o jurídica, que no guardan relación con el perfil económico-financiero del cliente, desviándose de los usos y costumbres de las prácticas de mercado, ya sea por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/o características particulares.
- b) **Operaciones Sospechosas:** a las operaciones tentadas o realizadas, que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el sujeto obligado, las mismas no guardan relación con las actividades lícitas declaradas por el cliente, ocasionando sospecha de Lavado de Activos o aun tratándose de operaciones relacionadas con actividades lícitas, exista sospecha de que estén vinculadas o que vayan a ser utilizadas para la Financiación del Terrorismo.

Para el reporte de estas operaciones se debe tener en cuenta lo establecido en el art 12 de la mencionada resolución.

Deberán ser especialmente valoradas, las siguientes circunstancias que se describen a mero título enunciativo:

- a) **Las inscripciones sucesivas sobre un mismo inmueble**, en un plazo de DOS (2) años, cuando la diferencia entre el precio de la primera operación y de la última sea superior al TREINTA (30) por ciento.
- b) **La multiplicidad de inscripciones u anotaciones en cabeza de una misma persona** ya sea física o jurídica, dentro del plazo de UN (1) año.
- c) **La multiplicidad de nombres**, Documento Nacional de Identidad, Clave Única de Identificación Tributaria o Laboral, Cédula de Identidad o cualquier otro elemento de identificación en cabeza de la misma persona.
- d) **La coincidencia de nombres**, Documento Nacional de Identidad, Clave única de Identificación Tributaria o Laboral, Cedula de identidad o cualquier otro elemento de identificación en cabeza de distintas personas.

TIPOS DE REPORTES:

Reporte Sistemático Mensual (RSM):

El Registro de la Propiedad Inmueble deberá comunicar a la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, conforme lo establecido en los artículos 14 inciso 1) y 21 inciso a) de la Ley N° 25.246 y modificatorias y Resolución UIF 84/23, en formato digital, hasta el día QUINCE (15) de cada mes o hábil posterior, respecto a las operaciones que a continuación se enumeran, realizadas en el mes calendario inmediato anterior:

- a) **Inscripciones de Usufructo Vitalicio en aquellos inmuebles cuya valuación sea superior a 200 Salarios mínimos, vitales y móviles.**
- b) **Inscripciones de Compraventa de inmuebles por montos superiores a 200 Salarios mínimos, vitales y móviles.**

En ese sentido el Art. 8° bis. De la Resolución UIF N° 41/11, establece que: “Los Sujetos Obligados, al operar con otros Sujetos Obligados, de conformidad con las resoluciones emitidas por esta Unidad de Información Financiera para cada uno de ellos, mediante las cuales se reglamentan las obligaciones de las personas físicas y jurídicas enumerados en el artículo 20 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias-, deberán solicitarles una declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, junto con la correspondiente constancia de inscripción ante esta Unidad de Información Financiera. En el caso que no se acrediten tales extremos deberán aplicarse medidas de debida diligencia reforzadas.”.

Esto fue reglamentado por DTR 06/22, en donde se estableció que la omisión de los requisitos establecidos constituirá motivo de observación en los términos del Art. 9 inc. b) de la ley 17.801.

Reporte Operación sospechosa (ROS):

El Registro deberá Informar cualquier hecho u operación sospechosa independientemente del monto de la misma.

El ROS debe ser fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se

considera que la operación detenta tal carácter. Acompañado de la documentación respaldatoria, la que permanecerá a disposición de la UIF y deberá ser remitida dentro de las 48 horas de ser solicitada.

Plazos para reportar una Operación Sospechosa de Lavado de Activos:

Sin perjuicio del plazo máximo de 150 días corridos para reportar hechos u operaciones sospechosos de lavado de activos, previsto en el artículo 21 bis de la Ley N° 25.246, el RPI deberá reportar a la UIF todo hecho u operación sospechosos de lavado de activos dentro de los **QUINCE (15) días corridos**, contados desde que los hubieren calificado como tales.

Plazo de reporte de operaciones sospechosas de Financiación del Terrorismo:

El plazo para reportar hechos u operaciones sospechosas provenientes de la Financiación del Terrorismo será de **CUARENTA Y OCHO (48) horas** a partir de la operación realizada o tentada, habilitándose días y horas inhábiles a tal efecto.

PROCEDIMIENTO INTERNO:

- 1) El notario ingresa a la Mesa de Entradas de la DRPI la rogatoria, testimonio de la escritura autorizada, la declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, y luego personal de la Mesa de Entradas lo entrega al Área de Folio Real.
- 2) En el Área de Folio Real, se realiza el bloqueo, y el Asesor asignado califica la documentación ingresada (art. 8 Ley 17801). Si la misma está comprendida en la Resolución 41 de la UIF, remitirá copia de la misma al Oficial de Cumplimiento y continuara con su trámite ordinario.
- 3) El Oficial de cumplimiento analiza la documentación remitida y si corresponde la incorpora al sistema de la UIF, dejando las copias para su archivo en el legajo especial habilitado al efecto.

CONGELAMIENTO DE BIENES

PROCEDIMIENTO INTERNO:

En relación al congelamiento administrativo de bienes o dinero dispuesto por la UIF, una vez recibida la notificación por parte del ente regulador, el Oficial de cumplimiento deberá seguir los siguientes pasos:

- a) Solicitar al Área de Archivo, que realice la búsqueda de dominios en la base de datos, para cotejar que coincidan con las personas físicas o jurídicas o entidades sobre las que hubiera recaído la medida de congelamiento administrativo.
- b) Con lo informado por el área de Archivo, el Oficial de cumplimiento informara a la UIF, como así también si las mismas realizan operaciones con posterioridad a la notificación de la medida de congelamiento y durante la vigencia de la citada resolución.
- c) A los efectos indicados en el inciso precedente, el oficial de cumplimiento deberá utilizar el sistema denominado "Reporte de Congelamiento" el que le advertirá de cualquier solicitud de inscripción a o anotación sobre la persona informada por el tiempo que corresponda la medida.
- d) Si existieren inmuebles inscriptos a nombre de las personas físicas o jurídicas sobre las que hubiera recaído la medida de congelamiento administrativo, una vez informado a la UIF, se elevara por nota a la Dirección General la solicitud de resguardo en Caja Fuerte de las matriculas informadas por el tiempo correspondiente.

Reporte Orden De Congelamiento.

No obstante a lo mencionado previamente, la resolución que disponga el congelamiento administrativo de bienes o dinero podrá disponer medidas adicionales.

En los casos que la resolución que disponga el congelamiento administrativo de bienes o dinero se hubiera motivado en alguna de las circunstancias expuestas:

- a) Que los bienes o dinero involucrados en la operación fuesen de propiedad directa o indirecta de una persona física o jurídica o entidad designada por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de conformidad con la Resolución 1267 (1999) y sus sucesivas, o sean controlados por ella.
- b) Que las personas físicas o jurídicas o entidades que lleven a cabo la operación sean personas

designadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de conformidad con la Resolución 1267 (1999) y sus sucesivas.

c) Que el destinatario o beneficiario de la operación sea una persona física o jurídica o entidad designada por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de conformidad con la Resolución 1267 (1999) y sus sucesivas.

La misma registrará mientras las personas físicas o jurídicas o entidades designadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de conformidad con la Resolución 1267 (1999) y sus sucesivas, permanezcan en el citado listado, o hasta tanto sea revocada judicialmente.

Si la resolución que dispone el congelamiento administrativo de bienes o dinero se hubiera motivado en:

- Que los bienes o dinero involucrados en la operación pudiesen estar vinculados con la Financiación del Terrorismo o con actos ilícitos cometidos con finalidad terrorista, en los términos de los Artículos 41 y 306 del Código Penal. **La medida se ordenará por un plazo no mayor a 6 meses prorrogable por igual término, por única vez.**

Cumplido el plazo, y de no mediar resolución judicial en contrario, el congelamiento cesará. Si la medida fuera prorrogada por la UIF, o revocada o rectificada judicialmente, la UIF notificará tal situación. -

CONSERVACIÓN Y GUARDA DE LA DOCUMENTACIÓN

En relación a la conservación de la documentación, se archivan en el legajo especial habilitado al efecto:

- a) Copia fiel de las ROGATORIAS Y ESCRITURAS PUBLICAS en el caso de las OPERACIONES SISTEMÁTICAS mensuales reportadas, ya sean por inscripciones de compraventa de inmuebles, de usufructo vitalicio, por un lapso de 10 (diez) años, ordenadas por mes/año en el que fueron ingresadas en el sistema informático de la UIF.
- b) Copia fiel las ROGATORIAS Y ESCRITURAS PUBLICAS en el caso de OPERACIONES SOSPECHOSAS reportadas, por un lapso de 10 (diez) años en biblioratos ordenados por

año/mes de acuerdo, con la fecha en que fueron ingresadas en el sistema informático de la UIF.

- c) Los PEDIDOS DE “CONGELAMIENTO ADMINISTRATIVO POR FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO”, ya sea su primera solicitud o su ampliación y sus respuestas, en un bibliorato con la leyenda de “Congelamientos Administrativos UIF”, ordenados por año/mes correspondiente a la fecha del pedido.
- d) Las notificaciones generales o gacetillas informativas, enviadas desde la Unidad de Información Financiera Central, que informan novedades, resoluciones, cambios de montos y otros temas de interés, en soporte papel en un bibliorato denominado “NOTIFICACIONES UIF”, ordenadas por fecha.

CAPACITACIONES

El Sujeto Obligado deberá desarrollar un programa interno de capacitación y actualización destinado a sus dependientes que contenga el desarrollo exhaustivo de la normativa vigente y un plan de capacitación constante.

CONFIDENCIALIDAD

Los datos correspondientes a los reportes de operaciones sospechosas no podrán figurar en actas o documentos que deban ser exhibidos ante los organismos de control de la actividad, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 25.246 y modificatorias.

Asimismo, el Sujeto obligado debe abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se estén realizando en cumplimiento de la Ley 25246.