

A. <u>UIF. Obligaciones del Escribano Público</u>
--

1. Cuándo son SUJETOS OBLIGADOS?

Cuando otorgan acto protocolar respecto de Actividades Específicas

2. Cuáles son las ACTIVIDADES ESPECÍFICAS?

- a) Compraventa de inmuebles por monto superior a 700 SMVM, que hasta el 30/6/2025 equivale a \$ 195.802.600
- b) Aportes a personas jurídicas y otras estructuras jurídicas (por ej. Fideicomiso)
- c) Cesión de participación en personas jurídicas y otras estructuras jurídicas
- d) Compraventa de negocios jurídicos

NOTA: Observar que la única Actividad que para ser Específica debe superar determinado monto es la Compraventa de inmuebles.

3. Cuándo deben solicitar al Cliente DECLARACIÓN SUJETO OBLIGADO y en caso afirmativo corroborar que esté dado de alta ante UIF?

Por toda Actividad Específica

4. Qué deben hacer si el Cliente es Sujeto Obligado y no está dado de alta ante UIF?

Reportarlo en el Reporte Sistemático Mensual

5. Cuándo y a qué personas humanas deben solicitar DECLARACIÓN PEP?

Por toda Actividad Específica. A quienes actúen a nombre propio, en representación de, o revistan como beneficiario final

6. Cuándo y respecto de qué personas se debe controlar el RePET (Registro Público de Personas y Entidades vinculadas a actos de Terrorismo y su Financiamiento)?

Por toda Actividad Específica. A quienes actúen a nombre propio, en representación de, o revistan como beneficiario final.

Link <https://repet.jus.gob.ar/>

7. Cuándo deben solicitar DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL?

Por toda Actividad Específica en la que intervengan sujetos empresa u otras estructuras jurídicas

8. Quién es BENEFICIARIO FINAL?

Persona humana que detenta por lo menos el 10% de participación o derecho de voto. Cuando la participación está atomizada se solicitan los datos del órgano de administración.

9. Cuándo es obligatorio solicitar DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA al Cliente?

Cuando es una Actividad Específica y ha calificado al Cliente como de Riesgo Medio o Alto.

10. Qué puede aportar el Cliente como DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA?

- Copia autenticada de escritura de venta anterior
- Documentación bancaria
- Documentación sobre venta de bienes muebles, inmuebles, valores o semovientes
- Declaración jurada de origen y licitud de los fondos
- Cualquier otra documentación que respalde el origen declarado

NO SE PUEDE REQUERIR AL CLIENTE DECLARACIONES JURADAS IMPOSITIVAS

11. Qué sucede con la Certificación Contable como documentación respaldatoria?

La UIF ha eliminado la referencia al “perfil tributario” del Cliente, en línea con la prohibición de solicitar declaraciones juradas impositivas y la eliminación de la Certificación Contable del listado de documentación que se puede solicitar.

Si bien está previsto cualquier otra documentación que respalde el origen declarado, a mi criterio no deben solicitarse Certificaciones Contables que versen sobre declaraciones juradas impositivas, en línea con lo expuesto en el párrafo precedente. Se analizarán oportunamente en consultoría casos concretos que no tengan otra forma de documentar el origen de los fondos, analizando inclusive la Certificación Contable pero respecto de aspectos económicos, patrimoniales y/o financieros (no procede sobre aspectos tributarios).

12. Qué se debe hacer si la operación es inusual por monto, lugar de celebración, origen de fondos entre otras razones?

Deben llevar un registro interno de las operaciones inusuales con constancia de la información y documentación que solicitaron y analizaron para definir si es reportable por ROS (reporte de operación sospechosa) o la información/documentación colectada logró desbaratar la inusualidad.

13. Qué debe informarse en RSM, todos los meses hasta el día 15 del mes inmediato siguiente al informado?

- Compraventas de inmuebles EN EFECTIVO superiores a 750 SMVM. Hasta el 30/6/2025 equivale a \$ 209.788.500
- Constitución de personas jurídicas
- Cesión de participaciones societarias
- Compraventa de inmuebles en zonas de seguridad y frontera según Decreto 253/2018, superiores a 700 SMVM
- Constitución de Fideicomisos

14. Qué otros reportes o informes deben cumplimentar?

Reporte Sistemático Anual (RSA): contiene información general, total de operaciones y cantidad de actividades específicas. Debe presentarse entre el 2 de enero y el 15 de marzo inclusive de cada año, respecto del año calendario anterior. Primer vencimiento: del 2/1/2025 al 15/3/2025 por marzo a diciembre 2024. ESTA FECHA DE VENCIMIENTO SE PRORROGÓ A AGOSTO 2025

Informe Autoevaluación de Riesgos: vence cada dos años, debe presentarse antes del 30 de abril del año que corresponda la presentación. Primer vencimiento 30/4/2026. La autoevaluación deberá contemplar el análisis efectuado al cierre de los períodos 2024 y 2025. La metodología aplicada debe ser revisada cada 4 (cuatro) años.

Revisión Externa Independiente (a cargo del Colegio): debe presentarse dentro de los 120 días corridos del vencimiento para presentar el Informe de Autoevaluación de Riesgos. Primer vencimiento: 31/8/2026.

Reporte de Operaciones Sospechosas de Lavado de Activos (ROS): debe presentarse dentro de las 24 hs. de que el Escribano concluya que la operación es sospechosa, contando con un plazo máximo de 90 días corridos contados desde la fecha de la operación realizada o tentada.

Reporte de Financiamiento del Terrorismo (RFT): el plazo de presentación se reduce a 24 horas de la operación realizada o tentada.

15. Obligación de presentar Constancia de Inscripción UIF ante Registro General

Debe presentarse por:

- i) Inscripciones de usufructo vitalicio en inmuebles con avalúo superior a 200 SMVM (hasta el 30/6/2025 equivale a \$ 55.943.600)
- ii) Inscripciones de compraventa de inmuebles por monto superior a 750 SMVM (hasta el 30/6/2025 equivale a \$ 209.788.500)

B. <u>ARCA</u>

1. **SICORE:** Vigente.
2. **COTI:** derogado desde el 23/5/2025. Nada debe consignarse en la Escritura
3. **CITI:** derogado desde Junio 2025. La última declaración jurada mensual a presentar en Junio corresponde al período Mayo 2025
4. **Terceros Intervinientes:** Vigente. Aplica cuando interviene en la Escritura un apoderado de residente del exterior. Obligaciones: a) solicitar constancia de código de representación que otorga ARCA al apoderado cuando se dá de alta como representante de residente del exterior; b) presentar declaración jurada mensual teniendo en cuenta que a partir de la derogación del CITI se suman las operaciones que no se informaban por Terceros Intervinientes porque estaban informadas por el CITI. No deben comenzar a presentar estas declaraciones juradas mensuales hasta que intervienen en una operación que debe informarse. Y cuando se presentan cuatro declaraciones juradas mensuales consecutivas sin movimiento, pueden dejar de presentar declaración jurada hasta que intervengan en una nueva operación que deba informarse.
5. **Registración de Transferencia de Participaciones Societarias:** vigente, se informa en página web ARCA en el servicio Registración de Transferencia de Participaciones Societarias dentro de los 10 días hábiles de haber otorgado acto protocolar por transferencia de participaciones a título oneroso o gratuito.
6. **ITI:** derogado desde 8/7/2024. Si otorgan Escritura con antecedente de boleto o documento equivalente con entrega de posesión anterior a la

derogación, ustedes ya no pueden retener el ITI porque ARCA eliminó el código 172 (ITI) desde Octubre 2024. Deben consignar en la Escritura que habiéndose configurado el hecho imponible en el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles con anterioridad a su derogación, el transferente debe ingresar el impuesto, sin perjuicio del instituto de la prescripción.

7. Certificado de Retención de ITI por Residente del Exterior:
ustedes no deben solicitarlo en ningún caso

8. Certificado de Retención de Ganancias por Residente del Exterior: vigente