PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 06 de noviembre de 2026

VISTO:

La Ley Nacional N° 25.246 y sus modificatorias; la Ley Nacional N° 17.801; el Decreto Nacional N° 290/2007; las Resoluciones de la Unidad de Información Financiera (UIF) N° 112/2021, N° 242/2023, N° 56/2024, N° 192/2024 y N° 93/2026; Decreto N° 302 de la Provincia de Santa Cruz; la normativa registral vigente en la Provincia de Santa Cruz; y

CONSIDERANDO:

Que, en virtud de lo establecido por el artículo 6° de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, la UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA (UIF) es el organismo competente en la prevención de los delitos de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FP).

Que la Resolución UIF N° 93/2026 estableció el nuevo marco regulatorio aplicable a los Registros de la Propiedad Inmueble en su condición de Sujetos Obligados, instaurando un Enfoque Basado en Riesgos (EBR) que moderniza los procedimientos de control y elimina la exigencia de verificarla constancia de inscripción ante la UIF de los profesionales intervinientes, centrando el control registral en la correcta identificación y declaración de los Beneficiarios Finales y la condición de Persona Expuesta Políticamente (PEP) de las partes.

Que, en paralelo, la Resolución UIF N° 242/2023 (modificada por Res. UIF N° 56/2024) aprobó la reglamentación específica para los Escribanos Públicos, delimitando expresamente sus obligaciones preventivas a la preparación o autorización en protocolo notarial de las denominadas "Actividades Específicas", derogando la anterior Resolución UIF N° 21/2011 y prohibiendo la solicitud de declaraciones juradas impositivas a los usuarios.

Que el Registro no debe duplicar la debida diligencia sustancial que recae sobre el notario, limitando su control extrínseco a verificar que el profesional interviniente haya recabado y adjuntado el Formulario de Beneficiarios Finales y consignado en la rogatoria de inscripción la condición o no de PEP (Persona Expuesta Políticamente) de los intervinientes del acto a inscribir, cuando el título ingresado califique como una Actividad Específica en la que participen personas humanas o estructuras jurídicas, de conformidad con la Resolución UIF 192/2024,

Que este nuevo paradigma torna obsoleto el sistema de empadronamiento anual fijo, estipulado para el mes de octubre, que preveía la DTR Conjunta N°

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

02/2014. Su eliminación contribuye a la desburocratización de los trámites registrales, reemplazándolo por un control continuo, efectivo y vinculado directamente a la operación de riesgo.

Que, por lo expuesto, corresponde adecuar las pautas operativas al ámbito institucional del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz por una nueva reglamentación con un modelo uniforme de declaración de beneficiarios finales (Anexo II) o por medio de la rogatoria digital según corresponda; para los notarios intervinientes, brindando así certeza jurídica tanto a los inscriptores como a los usuarios del sistema registral.

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley Nacional N.° 17.801, el Decreto Reglamentario Provincial N.° 302/71, la normativa orgánica provincial vigente y demás disposiciones concordantes.
Por ello;

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:

ARTÍCULO 1°. - Establecer, en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, los criterios y procedimientos administrativos aplicables a la recepción, identificación y tratamiento de la información vinculada con las actividades específicas alcanzadas por la normativa de la Unidad de Información Financiera (UIF), en materia de prevención del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FP), de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

ARTÍCULO 2°. - En los documentos autorizados a partir del 8 de noviembre de 2026 que correspondan a actividades específicas conforme la normativa UIF aplicable, el notario interviniente consignará en la rogatoria, cuando corresponda, la condición de Persona Expuesta Políticamente (PEP) de los intervinientes, de conformidad con la Resolución UIF N° 192/2024 y las normas pertinentes.

ARTÍCULO 3°. - Aprobar la «Guía de Actividades Específicas (AE) y Títulos Registrales Vinculados», que como ANEXO I integra la presente, como instrumento orientativo de identificación y tratamiento de la información preventiva, sin modificar las causales legales de calificación registral.

ARTÍCULO 4°. - Aprobar el modelo de «Declaración de Beneficiarios Finales», que como ANEXO II integra la presente disposición.

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTÍCULO 5°.- Disponer que en las solicitudes de registración de documentos autorizados a partir del 8 de noviembre de 2026, en los trámites de inscripción de documentos que comprendan Actividades Específicas alcanzadas por la normativa de la Unidad de Información Financiera (UIF), cuando corresponda identificar y declarar Beneficiarios Finales, el profesional interviniente deberá acompañar el Formulario de Declaración de Beneficiarios Finales aprobado como Anexo II de la presente Disposición, como documentación complementaria e independiente de la minuta de inscripción.

Cuando el Registro implemente mecanismos de rogación digital que permitan incorporar dicha información, podrá admitirse su presentación mediante los sistemas electrónicos habilitados, siempre que se garantice su identificación, integridad, vinculación con el trámite y adecuada conservación.

ARTÍCULO 6°. – Establecer que la falta de declaración de los beneficiarios finales en el Anexo II o en la rogatoria digital, o la omisión de cualquier requisito exigido por la Unidad de Información Financiera (UIF) no constituirá causal de observación registral del documento. Sin perjuicio de ello, el área interviniente deberá notificar de forma inmediata la omisión al Oficial de Cumplimiento a los fines de su debida intervención conforme la normativa vigente.

ARTÍCULO 7°. - La presente disposición no deroga ni modifica automáticamente las Disposiciones Técnico Registrales vigentes de la Provincia de Santa Cruz. En caso de existir previsiones locales incompatibles, deberá impulsarse su revisión y eventual modificación o derogación mediante acto expreso.

ARTÍCULO 8°. - Regístrese; comuníquese a las áreas del Registro de la Propiedad Inmueble y al Oficial de Cumplimiento; remítase para conocimiento a la Subsecretaría de Asuntos Registrales y, por la vía institucional pertinente, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz; y dispóngase su publicación conforme al procedimiento provincial aplicable.

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 05/2026.

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ANEXO I

GUÍA DE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS (AE) Y TÍTULOS REGISTRALES VINCULADOS

Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz

La presente guía reproduce, con adaptación institucional, las categorías y títulos incluidos en el Anexo I de la DTR N° 7/2026 de Mendoza. Su aplicación deberá interpretarse conforme a la normativa nacional vigente y sin ampliar por sí misma las obligaciones de los profesionales ni las causales de observación registral.

A. CATEGORÍAS GENERALES

a) Compraventa de inmuebles: Se consideran AE aquellas compraventas cuyo monto sea mayor a 700 salarios mínimos, vitales y móviles (SMVM) a la fecha de otorgamiento del acto, en los términos de los arts. 1123 y 1017 inc. a) del CCCN, conforme al art. 20 inc. 17 apartado a) de la Ley N° 25.246.

b) Compraventa de inmuebles con intervención de bancos oficiales para adquisición de vivienda única: Se consideran AE aquellas compraventas cuyo monto sea mayor a 700 SMVM a la fecha de otorgamiento del acto, en los términos de los arts. 1123 y 1017 inc. a) del CCCN, conforme al art. 20 inc. 17 apartado a) de la Ley N° 25.246.

c) Dación en pago: Se considera AE la transmisión de dominio de inmueble a título de dación en pago cuando el adquirente sea persona jurídica o fiduciario de un fideicomiso, y el acto se realice en ocasión de la organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de una persona jurídica, estructura jurídica o fideicomiso (arts. 942 y 943 CCCN; art. 20 inc. 17 apartado d) Ley N° 25.246).

B. TÍTULOS Y CAUSAS REGISTRALES ALCANZADAS

SOCIEDADES

a) Aporte de capital societario de totalidad o parte material: Transmisión de dominio a título de aporte de inmueble a favor de persona jurídica (arts. 37, 38 y 39 LGS; art. 20 inc. 17 apartado d) Ley N° 25.246). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

b) Aumento de capital societario de totalidad o parte material: Acto vinculado a la organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

b) Aumento de capital societario de totalidad o parte material: Acto vinculado a la organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de persona jurídica (arts. 160 y 188 a 197 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

c) Reducción de capital societario de totalidad o parte material: Acto vinculado a la operación o administración de persona jurídica (arts. 203, 204 y 205 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

d) Fusión societaria: Inscripción sobre inmueble a título de fusión de persona jurídica (arts. 82 y 83 LGS; apartado e). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

e) Escisión societaria: Inscripción sobre inmueble a título de escisión de persona jurídica (art. 88 LGS; apartado e). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

f) Transformación societaria / adecuación: Inscripciones por adecuación de sociedad extranjera (art. 124 LGS; apartado e). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

g) Cambio de denominación social: Acto vinculado a la operación o administración de persona jurídica (art. 11 inc. 2 y art. 235 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

h) Liquidación de sociedad de totalidad o parte material: Acto vinculado a la operación o liquidación de persona jurídica (arts. 101 a 112 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

i) Inscripción definitiva de sociedad en formación: Acto de creación y operación de persona jurídica (arts. 5, 7 y 38 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

j) Adjudicación de totalidad o parte material por distribución de dividendos societarios: Acto vinculado a la operación o administración de persona jurídica (art. 68 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

k) Aporte de capital societario de parte indivisa: Transmisión de dominio a título de aporte de inmueble a favor de persona jurídica (arts. 37, 38 y 39 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

l) Aumento de capital societario de parte indivisa: Acto vinculado a la organización de aportes para la operación de persona jurídica (arts. 160 y 188 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

m) Reducción de capital societario de parte indivisa: Acto vinculado a la operación o administración de persona jurídica (arts. 203, 204 y 205 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

n) Liquidación de sociedad de parte indivisa: Acto vinculado a la operación de persona jurídica (arts. 101 a 112 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

o) Adjudicación de parte indivisa por distribución de dividendos societarios: Acto vinculado a la operación o administración de persona jurídica (art. 68 LGS; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

FIDEICOMISOS

a) Transferencia de totalidad, parte material o parte indivisa de dominio fiduciario con limitación de disponer y/o gravar: Transmisión de dominio de inmueble a título de dominio fiduciario como aporte a fideicomiso (arts. 1666, 1682 y 1688 CCCN; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

b) Transferencia de totalidad, parte material o parte indivisa de dominio fiduciario sin limitación de disponer y/o gravar: Transmisión de dominio de inmueble a título de dominio fiduciario como aporte a fideicomiso (arts. 1666, 1682 y 1688 CCCN; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

c) Sustitución de fiduciario: Acto vinculado a la operación o administración de fideicomiso (arts. 1678 y 1679 CCCN; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

d) Transferencia en cumplimiento de la manda de totalidad, parte material o parte indivisa en contrato de fideicomiso: Acto vinculado a la operación o liquidación de fideicomiso (arts. 1697 y 1698 CCCN; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

e) Prórroga de plazo del fideicomiso: Acto vinculado a la administración de fideicomiso (art. 1668 CCCN; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

f) Cancelación de limitación de disponer y/o gravar en contrato de fideicomiso: Acto vinculado a la administración de fideicomiso (art. 1688 CCCN; apartado d). Referencia: art. 20 inc. 17 de la Ley N° 25.246.

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ANEXO II

DECLARACIÓN DE BENEFICIARIOS FINALES

En cumplimiento de la Resolución UIF N° 112/2021 y de la Disposición Técnico Registral N° ____/2026 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, quien suscribe, en carácter de notario autorizante del acto, informa:

ESCRITURA Y OPERACIÓN

Escribano:

_____

Registro Notarial:

_____

Número de Escritura:

_____

Tipo de Operación:

_____

DATOS DE LA ESTRUCTURA JURÍDICA (persona jurídica, fideicomiso, etc.)

Denominación:

_____

Tipo Societario / Naturaleza jurídica:

_____

CUIT:

_____

DATOS DEL/LOS BENEFICIARIO/S FINAL/ES

Nombre y apellido:

_____

Documento:

_____

CUIT / CUIL / CDI:

_____

Domicilio real:

_____

Nacionalidad:

_____

Estado civil:

PROVINCICA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Actividad:

Porcentaje de participación directa o indirecta que le otorga tal calidad:

Condición PEP:

Cuando existan varios beneficiarios finales, se acompañarán hojas adicionales con idénticos datos.

Firma:

Aclaración:

Lugar y fecha:
