



Auditoría General de la Nación

## **INFORME EJECUTIVO**

### **DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES**

**(MJ)**

### **DIRECCIÓN NACIONAL DE ASUNTOS TÉCNICOS DE FRONTERAS (JGM)**

#### **1. OBJETO DE LA AUDITORIA**

Seguimiento de la Resolución 172/17-AGN. Gestión de los procedimientos establecidos para la adquisición por parte de extranjeros de Tierras Rurales. Período 2017 – 2019.

#### **2. ALCANCE DEL EXAMEN**

El trabajo fue realizado de conformidad con la Resolución 26/2015-AGN - Normas de Control Externo Gubernamental y la Resolución 187/2016-AGN - Norma de Control Externo de Cumplimiento Gubernamental, de la Auditoría General de la Nación, las que fueron dictadas en virtud de las facultades conferidas por la Ley 24.156, Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional en su artículo 118 y artículo 119, inciso d).

Las tareas de campo se desarrollaron entre febrero 2023 y agosto 2024.

La auditoría se desarrolló bajo un enfoque orientado a problemas, en el marco de los hallazgos y recomendaciones determinados en el informe de auditoría sobre el cual se realizó el seguimiento al Informe aprobado por Resolución 172/2017 – AGN, del cual surgen las siguientes preguntas:

**Planteo Pregunta N° 1:** *¿La DNRNTR y la DNATF han implementado las recomendaciones realizadas a fin de modificar la situación descrita en los hallazgos?*

**Planteo Pregunta N° 2:** *¿En qué medida la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Frontera implementaron los*



## Auditoría General de la Nación

*Cambios introducidos por los Decretos 13/2015<sup>38</sup>, 15/2016<sup>39</sup>, 820/2016<sup>40</sup>, 27/2017<sup>41</sup>, 174/2018<sup>42</sup>, 253/2018<sup>43</sup>, 50/2019<sup>44</sup>?*

### **3. 2.1. Hechos Posteriores**

Durante la confección del presente Informe de Auditoría con fecha 21/12/2023 se dictó el DNU 70 “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, que entre otros mediante el artículo 154 abroga la ley 26.737; dejando sin efecto los límites a la adquisición de tierras rurales por parte personas físicas o jurídicas extranjeras.

Asimismo, se tomó conocimiento mediante el Expediente FLP N° 47574/2023 “CECIM La Plata c/ Poder Ejecutivo Nacional s/ Amparo Ley 16.986”, la declaración de inconstitucionalidad del artículo 154 del DNU 70/2023 por parte de la Cámara Federal de la Plata, resultando su inaplicabilidad.

Posteriormente con fecha 10/04/2024, el Estado Nacional dedujo recurso extraordinario el que fue concedido parcialmente el 14/05/2024 con efecto suspensivo, es decir, que desde el 15/05/2024 se encuentra radicado en la Secretaría Judicial N° 4 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación para el tratamiento de la demanda contra la sentencia definitiva de la Cámara Federal de fecha 21/03/2024.

## **4. 3. ACLARACIONES PREVIAS**

### **3.1.Relación de los organismos involucrados en el objeto de auditoría.**

La Ley 26.737 protege el dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de tierras rurales en todo el Estado Nacional. A fin de cumplir con dicha protección, impone límites para la adquisición de tierras rurales por parte de personas físicas y jurídicas extranjeras. Los mismos son:

---

<sup>38</sup> Publicación B.O. 11/12/2015.

<sup>39</sup> Publicación B.O. 06/01/2016.

<sup>40</sup> Publicación B.O. 30/06/2016.

<sup>41</sup> Publicación B.O. 10/01/2017.

<sup>42</sup> Publicación B.O. 05/05/2018.

<sup>43</sup> Publicación B.O. 28/03/2018.

<sup>44</sup> Publicación B.O. 20/12/2019.



## Auditoría General de la Nación

- Del 15% a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional, provincial y municipal.
- En ningún caso, las personas físicas o jurídicas de una misma nacionalidad extranjera, pueden superar el 30% del porcentaje mencionado en el punto precedente.
- Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no pueden superar las 1.000 hectáreas en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial.
- Prohíbe la titularidad o posesión por parte de las personas extranjeras de inmuebles:
  - Que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes.
  - Que estén ubicados en zonas de seguridad de frontera con las excepciones y procedimientos establecidos por el decreto-ley 15.385/44 modificado por la Ley 23.554.
- Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requería el consentimiento previo del ex Ministerio del Interior.

### **3.2. Antecedentes y funciones de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales**

Tal lo explicitado en el Informe de Auditoría aprobado por Resolución 172/2017-AGN, al cual se le realiza seguimiento de los hallazgos mediante el presente, resulta de aplicación la Ley 26.737 de “Protección del Dominio Nacional de Tierras Rurales”, reglamentada por Decreto 274/2012<sup>45</sup>, modificado por Decreto 820/2016<sup>46</sup>.

Mediante la mencionada Ley se creó el Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) dependiente de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales (DNRNTR) en el ámbito del Ministerio de Justicia (MJ), como órgano de aplicación de la citada norma que impone limitaciones a la propiedad en manos de extranjeros.

La responsabilidad primaria de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales es entender en la identificación, registración y localización de las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la Ley 26.737, emitir el Certificado de Habilitación y fiscalizar el cumplimiento de los requisitos y limitaciones

---

<sup>45</sup> Publicación B.O. 01/06/2012.

<sup>46</sup> Publicación B.O. 30/06/2016.



## Auditoría General de la Nación

impuestos por dicha norma para la adquisición de la propiedad o posesión de tierras rurales.

### **3.2.1. Implementación del Registro**

El RNTR, en base a los datos del Instituto Geográfico Nacional (IGN) y el Atlas Hidrográfico de la República Argentina del Instituto Nacional del Agua, determinó la superficie rural de cada unidad subprovincial, datos que fueron posteriormente aprobados por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales (CITR), tal como lo indica la normativa para la determinación de la superficie de tierra rural a nivel nacional, provincial y subprovincial.

Uno de los límites que establece la Ley de Tierras es un máximo de 1.000 hectáreas para un titular en zona núcleo o su superficie equivalente, de acuerdo al régimen de equivalencias propuesto por las provincias y aprobado por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales.

Al Consejo le corresponde determinar las equivalencias respecto de la zona núcleo, particularizando distritos, subregiones o zonas. A efectos de aplicar criterios de localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren y la capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación, se tiene en cuenta el uso, la productividad relativa de los suelos, el clima, el valor paisajístico de los ambientes, y los demás recursos naturales involucrados.

Asimismo, el CITR debe ejecutar la política nacional sobre tierras rurales y recabar la colaboración de organismos de la administración centralizada y descentralizada del Estado Nacional y las provincias.

Por último, se establece la limitación de adquirir tierras rurales que contengan o sean ribereñas a cuerpos de agua de envergadura o permanentes. Al respecto, el Consejo Hídrico Federal (COHIFE) tiene la obligación de confeccionar el mapa identificando los cuerpos de agua, ubicados en cada provincia. Mientras dicho mapa no esté confeccionado, la solicitud del Certificado de Habilitación ante el RNTR, tiene que estar acompañada de una certificación emitida por un profesional idóneo en la materia, donde conste que el inmueble no incluye cuerpos de agua que responden a la definición de este reglamento, en los términos de la Ley 26.737, art 10, apartado 1. El citado Registro debe girar a la autoridad provincial del agua correspondiente, que integra el COHIFE, una nota formal con copia de la carátula del expediente, la certificación referida y un mapa con la georreferenciación. La autoridad



## Auditoría General de la Nación

provincial del agua debe verificar lo remitido con un plazo de 10 días hábiles para resolver. Cumplido dicho plazo, sin haber recibido el Registro nota formal de oposición por parte del organismo provincial, se considerará autorizado.

### **3.2.2. Consejo Interministerial de Tierras Rurales (CITR)**

Son atribuciones del CITR las de dirigir las acciones para el cumplimiento de la Ley 26.737, elevar propuestas a organismos vinculados a la materia a fin de ejecutar las políticas nacionales sobre tierras rurales; propiciar la colaboración de organismos de la administración centralizada y descentralizada del estado nacional y las provincias, determinar las equivalencias, e instar los medios necesarios para que el Consejo Hídrico Federal confeccione el mapa hídrico nacional.

Está conformada por dos órganos, la Asamblea y la Secretaría Ejecutiva.

La Asamblea puede ser ordinaria o extraordinaria. La asamblea ordinaria debe reunirse al menos una vez por cuatrimestre. El presidente de la misma es el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, quien puede delegar su representación en la Secretaría Ejecutiva o en la autoridad de aplicación de la Ley 26.737. En la votación, en caso de empate, el presidente desempata con doble voto.

La Asamblea tiene, entre otras atribuciones las de: aprobar y realizar modificaciones al reglamento del funcionamiento interno del CITR; aprobar el Plan Anual de Trabajo; constituir Comisiones de Trabajo; expresar sus decisiones mediante documentos, recomendaciones e informes que surjan del trabajo en comisiones o de la Asamblea, e informarlas o remitirlas a la autoridad de aplicación (RNTR) para su instrumentación; emitir opinión consultiva; establecer superficies totales de cada provincia; establecer la superficie de tierras rurales de cada provincia; establecer las equivalencias a la zona núcleo; modificar las equivalencias provinciales e instar los medios necesarios para la confección del mapa hídrico nacional.

La Secretaría Ejecutiva tiene, entre otras, las siguientes atribuciones: ejercer los deberes y atribuciones del presidente del consejo en ausencia del mismo; convocar a asamblea ordinaria y extraordinaria, llevar una comunicación cotidiana de enlace con el RNTR; elaborar una memoria anual de lo actuado por el Consejo; llevar registro de las actas de asamblea con detalle



## Auditoría General de la Nación

de asistencias, temas tratados y opiniones expresadas; efectuar acciones de coordinación y enlace entre los miembros de la asamblea como también con las comisiones de trabajo; integrar y asistir las distintas comisiones de trabajo; y establecer vínculos con los organismos prestadores de asistencia técnica y financiera y promover la celebración de convenios.

Las Comisiones de trabajo han sido constituidas por Asamblea a fin de llevar a cabo un Plan Anual de Trabajo. Las mismas se integran por miembros del CITER.

### **3.2.3. Trámite de otorgamiento del Certificado de Habilitación**

Desde la creación del RNTR, el sistema de registro utilizado era el Sistema Central del Registro Nacional de Tierras Rurales (SCRNTR). De esta manera, el interesado debía completar en línea los datos de la compra para su aprobación, junto con la remisión de la documentación respaldatoria de la solicitud por vía postal, pudiendo verificar el estado del trámite de manera electrónica. Una vez analizado, se podía descargar el Certificado de Habilitación o la Constancia de Denegación, según corresponda, que consiste en un documento con firma digital de la autoridad responsable del Registro.

En 2019 se implementó el Sistema de Gestión de Documentos Electrónicos (GDE) junto con la utilización de la Plataforma Trámites a Distancia (TAD), según Decreto 733 de fecha 8 de agosto de 2018<sup>47</sup>. Ante la innovación mencionada, fue necesario crear un programa de interfaz entre el Sistema GDE y el Sistema Central del Registro Nacional de Tierras Rurales. De esta manera, se dio origen al Sistema RNTRImportTAD, al mismo tiempo que se actualizó el Sistema Central de la Dirección (SCRNTR) a su versión 3.3.

### **3.2.4. Trámites que se realizan a través del RNTR**

- f) Adquisición de Tierras Rurales por persona extranjera. Solicitud de habilitación,
- g) Modificación Societaria de Persona Jurídica Extranjera,
- h) Adquisición de Tierras Rurales por Persona Extranjera por Derechos Adquiridos,
- i) Declaración Jurada de Tierras Rurales Adquiridas por Personas Extranjeras antes de la entrada en vigencia de la Ley 26.737,

---

<sup>47</sup> Publicación B.O. 09/08/2018.



## Auditoría General de la Nación

j) Venta de Tierras Rurales de Persona Extranjera a Nacional o a otras No comprendidas en la Ley 26.737.

### **3.3. Antecedentes y funciones de la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras**

#### **3.3.1. Zona de Seguridad de Fronteras**

La Zona de Seguridad de Fronteras es creada por el Decreto Ley 15.385/1944<sup>48</sup> “Creación de Zonas de Seguridad”, ratificado por la Ley 12.913<sup>49</sup> y modificado por la Ley 23.554<sup>50</sup> de Defensa Nacional. Dicha norma determina que la Zona de Seguridad de Fronteras, está comprendida por una franja a lo largo de la frontera terrestre y marítima y una cintura alrededor de aquellos establecimientos militares o civiles del interior que interesen especialmente a la defensa del país.

Por Decreto 887/1994<sup>51</sup> se unificaron los límites de la Zona de Frontera (Ley 18.575<sup>52</sup>), y la Zona de Seguridad de Fronteras (Decreto-Ley 15.385/44 - Ley 12.913).

Cabe aclarar que previo a la unificación de las zonas referidas, la Ley 23.554 de Defensa Nacional declaró de conveniencia nacional que los bienes ubicados en Zonas de Seguridad pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos y establece que la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad (CNZS) ejercerá en las zonas de seguridad la facultad de policía de radicación con relación a las transmisiones de dominio.

La Resolución 166/2009 del ex Ministerio del Interior es la que enmarca el ejercicio de la Policía de Radicación en Zonas de Seguridad de Fronteras en lo relacionado a las solicitudes de Previa Conformidad. Así, su Título VII establece el trámite a seguir de las solicitudes (por parte de extranjeros) de previa conformidad por vía de excepción ante la Secretaria de Interior del ex Ministerio del Interior.

Con posterioridad al periodo auditado (2014), del Informe de Auditoría al que se le está realizando el seguimiento, se suscitaron cambios en la estructura del área encargada de tramitar la previa conformidad.

---

<sup>48</sup> Publicación B.O. 25/04/1945.

<sup>49</sup> Publicación B.O. 03/06/1947.

<sup>50</sup> Publicación B.O. 05/05/1988.

<sup>51</sup> Publicación B.O. 10/06/1994.

<sup>52</sup> Publicación B.O. 03/02/1970.



## Auditoría General de la Nación

### **3.3.2. Base de Datos de titulares en Zona de Seguridad de Fronteras**

La Resolución del ex MI 166/2009 vigente durante el periodo auditado, aprueba la “Directiva para el Ejercicio de Policía de Radicación en Zonas de Seguridad de Fronteras”, así como también el “Procedimiento para el Certificado de Previa Conformidad”.

En su artículo 2, del Título II, del Anexo I, dicha Resolución, establece la instrumentación de una Base de Datos en la cual debe registrarse lo siguiente:

- a) La titularidad de dominio de los inmuebles rurales y urbanos ubicados en Zonas de Seguridad,
- b) las operaciones inmobiliarias relacionadas con la transmisión de dominio, arrendamiento o locaciones o cualquier otra forma de derechos reales o personales sobre bienes, en virtud de las cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles en Zonas de Seguridad,
- c) las transferencias de derechos de acciones o modificaciones de la estructura societaria de aquellas sociedades que sean titulares de dominio o posean derechos reales o personales sobre bienes ubicados en Zonas de Seguridad.

### **3.3.3. Procedimiento para la Resolución de Previa Conformidad por Vía de Excepción (Resolución MI 166/2009)**

Las solicitudes de Previa Conformidad que deban tramitar por vía de excepción, deberán cumplir en forma previa con los informes de antecedentes judiciales de los peticionantes.

El procedimiento al que deberán ajustarse es el siguiente:

- a) En el caso de persona física, la solicitud deberá efectuarse mediante la presentación original de los Formularios N° 1 (Solicitud de Previa Conformidad), N° 2 (Antecedentes del solicitante), N° 3 (Antecedentes del inmueble). Este inciso fue sustituido por Res. 434/2010.
- b) En el caso de persona jurídica, deberán presentarse además de los Formularios N° 1, 2 y 3 citados, el Formulario N° 4 (Antecedentes de Compañías, Sociedades y Asociaciones-original), Estatuto o contrato social, acta de constitución del último Directorio, último balance aprobado y acreditación actualizada de la composición accionaria por instrumento fehaciente. Esta documentación será certificada por escribano y, en el caso de estar en idioma extranjero, deberá estar traducida y legalizada por la autoridad competente.
- c) En la presentación, deberá indicarse con precisión el acto jurídico para el cual se solicita la Previa Conformidad y la finalidad y destino del inmueble que se pretende adquirir.



## Auditoría General de la Nación

d) Las personas jurídicas deberán acreditar el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 118 y siguientes de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales.

e) Deberá presentarse el pertinente Proyecto de Inversión, que deberá estar suscripto por la autoridad societaria autorizada a tal efecto, y en el cual constará, como mínimo, la siguiente información:

- Monto del capital a invertir,
- cronograma de la inversión,
- etapas del proyecto,
- fuentes de financiamiento,
- nacionalidad de la mano de obra a emplear.

Para el supuesto que la actividad comercial a desarrollarse en el inmueble se encontrare comprendida dentro de un marco regulatorio específico, deberá presentarse el cumplimiento de los requisitos legales exigidos por el mismo.

Se deja constancia que se tendrá especial atención a los proyectos de inversión que cumplimenten los siguientes recaudos:

- Sean considerados y declarados de interés nacional, provincial o municipal,
- tengan principio de ejecución inmediata,
- promuevan al desarrollo socioeconómico para la zona o región,
- se establezcan en zonas de bajo desarrollo económico,
- empleen en forma mayoritaria mano de obra argentina.

Asimismo, las solicitudes de Previa Conformidad que se resuelvan por vía de excepción, estarán condicionadas al cumplimiento del Proyecto de inversión que motiva la apertura del referido procedimiento.

En forma concordante con lo establecido en el artículo precedente, el acto administrativo que decida favorablemente el caso sometido a su consideración impondrá al peticionante las siguientes obligaciones:

- a) La remisión de copia certificada del instrumento público o privado que materializó el acto jurídico de adquisición del inmueble,
- b) La elevación cada 6 meses de un informe circunstanciado, que refleje el cumplimiento de las



## Auditoría General de la Nación

etapas del Proyecto de inversión involucrado,

- c) La elevación periódica de la nómina de personal empleado. En el caso de que dicho personal sea de nacionalidad extranjera, deberá adjuntarse la documentación que acredite su condición migratoria regular en el país,
- d) En el caso de Persona jurídica, el compromiso irrevocable de sus accionistas del aporte y destino de las sumas representativas del Proyecto de inversión a los fines del pertinente aumento del capital social,
- e) La verificación de las actividades desarrolladas en el inmueble por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales comisionadas a tal fin.

No se dará curso a nuevas solicitudes de Previa Conformidad formuladas por personas físicas o jurídicas autorizadas por vía de excepción, hasta tanto las mismas acrediten haber cumplido con todas las obligaciones impuestas en la citada autorización.

Dentro de los 30 días posteriores al acto escriturario, los escribanos deberán remitir al Ministerio del Interior, copia certificada de la escritura pertinente, que se labrará mediando autorización de Previa Conformidad, a efectos de que los datos puedan ser volcados a la base de datos en el ámbito de la Secretaría de Interior.

Las Resoluciones de Previa Conformidad, tendrán un plazo de validez de 1 año a contar de la hora de su otorgamiento. Vencido dicho término, la autorización otorgada caducará en forma automática y deberá procesarse una nueva solicitud.

### **5. 4. SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES FORMULADAS EN EL INFORME APROBADO POR RES. AGN 172/2017 (CONCLUSIÓN):**

Como resultado de las tareas desarrolladas en la presente auditoría de seguimiento para el período 2017; 2018 y 2019 la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales (MJ) y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras (JGM), tuvieron un escaso cumplimiento en relación a las recomendaciones formuladas oportunamente por esta auditoría al momento de aprobar el informe por Resolución 172/2017-AGN, a saber:

RECOMENDACIONES	ESTADO
-----------------	--------



## Auditoría General de la Nación

<p><b>4.2. Implementación de las recomendaciones realizadas a la DNRNTR y DNATF en el Informe de Auditoría aprobado por Res. 172/2017 – AGN</b></p> <p><b>4.2.1. Homogeneidad de Catastros Provinciales</b> <b>Recomendación: 6.1 (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Implementar un mecanismo que colabore con los Registros de Catastro Provinciales para que introduzcan nuevas tecnologías, con geo-referencias que permitan agilizar la información que se encuentra en los mismos y depurar el catastro parcelario provincial.</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.2.2. Régimen de Equivalencias a la Zona Núcleo</b> <b>Recomendación 6.2 (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Instar a las Provincias que aún no han propuesto las equivalencias respecto de la zona núcleo a que eleven su propuesta de régimen de equivalencias al CITR, a fin de establecer el límite de cada superficie de manera específica, teniendo en cuenta las características de la tierra.</p>	REGULARIZADA
<p><b>4.2.3. Mapa Hídrico Federal</b> <b>Recomendación 6.3 (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Realizar las acciones necesarias a fin de instar al CITR a que confeccione el mapa hídrico nacional a fin de establecer la ubicación de los cuerpos de agua de envergadura y permanentes.</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.2.4. Cumplimiento de la Ley 26.737, art. 13.</b> <b>Recomendación 6.4.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Incorporar en el análisis para el otorgamiento del certificado de Habilitación, según corresponda, el consentimiento de la autoridad competente según lo establece la normativa.</p>	REGULARIZADA CON POSTERIORIDAD AL PERÍODO AUDITADO
<p><b>4.2.5. Manual de Procedimientos del Certificado de Habilitación</b> <b>Recomendación 6.4.2. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Confeccionar el Manual de Procedimientos respecto a la Fiscalización por parte del RNTR que permita establecer los pasos a seguir, plazos y las responsabilidades de cada uno de los agentes intervinientes y la metodología de muestreo a aplicar.</p>	PARCIALMENTE REGULARIZADA
<p><b>4.2.6. Base de Datos de Trámites de Previa Conformidad (DNATF)</b> <b>Recomendación 6.5.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Llevar adelante las acciones necesarias a fin de establecer una Base de Datos que incluya un padrón de titularidad de dominio de los inmuebles rurales y urbanos ubicados en Zonas de Seguridad que permita determinar de forma rápida y precisa tanto la titularidad como el destino de las tierras ubicadas en zona de frontera, con el fin de cumplir con los objetivos de seguridad y con la normativa vigente. Para acelerar esta tarea se debe tener en cuenta la información del RNTR</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.2.7. Viabilidad de los Proyectos de Inversión</b> <b>Recomendación 6.5.3. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Implementar mecanismos de control eficientes que permitan a la DATF cumplir con su obligación de contralor sobre las Zonas de Seguridad, respecto de la</p>	NO REGULARIZADA



## Auditoría General de la Nación

viabilidad de los Proyectos de Inversión presentados para obtener la Previa Conformidad por Vía de Excepción.	
<b>4.2.8. Planificación de Inspecciones</b> <b>Recomendación 6.5.2. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Realizar una planificación de las inspecciones a los inmuebles ubicados en Zonas de Seguridad, donde se detalle el universo, los criterios de selección y los procedimientos de control a implementar.	NO REGULARIZADA
<b>4.2.9. Mecanismos sancionatorios coercitivos por parte de la DNATF</b> <b>Recomendación 6.5.4. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Propiciar el establecimiento de mecanismos sancionatorios que otorguen coerción a la normativa	NO REGULARIZADA
<b>4.2.10. Acciones de promoción de las Zonas de Seguridad de Fronteras</b> <b>Recomendación 6.5.5. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Considerar, dentro de las competencias asignadas a la DATF, la ejecución de aquellos cursos de acción que permitan cumplir con las previsiones de la Ley 18.575.	NO REGULARIZADA
<b>4.2.11. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> El RNTR no cumple con su obligación de informar a la AFIP y a la UIF, según lo establece el art. 3 y 12 del Decreto 274/12, reglamentario de la Ley de Tierras.	NO EXIGIBLE PARA EL PERIODO AUDITADO
<b>4.1.12. Comunicación y coordinación entre la DNRNTR y la DNATF</b> <b>Recomendación 6.6.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Analizar los criterios que determinaron la división de tareas en dos Direcciones. Independientemente de esto llevar adelante mecanismos que permitan trabajar mancomunadamente a ambas Direcciones con el fin de cumplir cada una con sus objetivos y agilizar los trámites para el peticionante.	NO REGULARIZADA
<b>4.1.13. Cumplimiento de la ocupación del cupo de discapacidad por el ex Ministerio del Interior</b> <b>Recomendación 6.6.2. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Implementar mecanismos de ingreso de personal teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 22.431 y modificatorias, a fin de cumplir con el cupo de discapacitados que establece la misma.	NO REGULARIZADA

Fuente: Elaboración propia del Equipo de Auditoría en base al seguimiento realizado.

Con posterioridad al cierre de las tareas de campo del Informe de Auditoría al que se le realizó el presente seguimiento, se publicó en el Boletín Oficial del 30 de junio de 2016, el Decreto 820/2016 que modificó la reglamentación de la Ley 26.737. Precisamente, atento que lo hallazgos del informe anterior fueron para el período auditado 2014, las previsiones del Decreto citado no han sido tenidas en cuenta en la ejecución de esa auditoría. Sin perjuicio de lo expuesto y a los fines de conferirle oportunidad al control, se estima de interés señalar, que, en esta instancia de seguimiento, las modificaciones introducidas por el Decreto 820/2016,



## Auditoría General de la Nación

fueron tenidas en cuenta y arrojaron los hallazgos detallados en el punto 4.2., éstos, surgieron en razón de los cambios normativos que han sufrido los tramites a cargo de la DNATF como de la DNRNTR. A saber:

El Decreto 820/2016, realizó modificaciones sobre la reglamentación de la Ley 26.737, que afectaron la tramitación del certificado de habilitación por parte del RNTR en cuanto a que permitió que dicho registro inscriba como titular extranjero de tierras al poseedor de título suficiente sin la inscripción formal en el Registro de Catastro Provincial, lo que relativizó la función de control del Registro Nacional de Tierras Rurales. Asimismo, aumentó el riesgo que se adquieran tierras rurales que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes, debido a la eliminación de la exigencia de que se expida la autoridad provincial del agua, sea en forma positiva o negativa, sobre la consulta acerca de la existencia de un cuerpo de agua dentro del inmueble a ser adquirido o su condición de ribereño, para aprobar o denegar el Certificado de Habilitación. Eliminó la obligación del RNTR de expedir Certificados de Habilitación en todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales. En ese sentido, las transferencias de acciones y su consecuente extranjerización son conocidas por el Registro Nacional de Tierras Rurales mediante una “comunicación al Registro”. Además, habilitó a los extranjeros titulares de tierras rurales que superaban los límites impuestos por la Ley 26.737 al momento de su publicación, a que, al momento de vender sus tierras en exceso, puedan adquirir el equivalente a las mismas; esto atenta contra el espíritu de la ley, ya que una vez vigente la misma, los titulares debían ajustarse a los requisitos exigidos por ella, poniéndose en pie de igualdad con otros extranjeros que quisieran adquirir tierras en nuestro país, es decir, que estén en la misma situación ajustándose al límite permitido normativamente.

En cuanto al trámite de Previa Conformidad, se verificó que desde enero del 2017 hasta el 02/03/2018, se llevó a cabo en el ámbito del Ministerio del Interior, cuando el Ministerio de Seguridad era el organismo competente en la materia, a partir del dictado del Decreto 15 del 05/01/2016, lo cual generó duplicación de funciones y dificultad en la asignación de responsabilidades en la materia.

Cabe destacar que durante la confección del presente Informe de Auditoría con fecha



## Auditoría General de la Nación

21/12/2023 se dictó el DNU 70 “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, que entre otros mediante el artículo 154 abroga la ley 26.737; dejando sin efecto los límites a la adquisición de tierras rurales por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras. Asimismo, se tomó conocimiento mediante el Expediente FLP N° 47574/2023 “CECIM La Plata c/ Poder Ejecutivo Nacional s/ Amparo Ley 16.986”, la declaración de inconstitucionalidad del artículo 154 del DNU 70/2023 por parte de la Cámara Federal de la Plata, resultando su inaplicabilidad. Posteriormente, con fecha 10/04/2024, el Estado Nacional dedujo recurso extraordinario el que fue concedido parcialmente el 14/05/2024, incluyéndose en el punto “2.1. Hechos Posteriores”, mayores precisiones sobre el particular.

Buenos Aires, 27 de febrero de 2025.