

**DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES (MJ) –  
DIRECCIÓN NACIONAL DE ASUNTOS TÉCNICOS DE FRONTERAS (JGM)**

Objeto de Auditoría: Seguimiento de la Resolución 172/17-AGN. Gestión de los procedimientos establecidos por parte de extranjeros de Tierras Rurales. Periodo 2017, 2018 y 2019.

**GERENCIA DE CONTROL DE GESTIÓN DEL SECTOR NO FINANCIERO  
DEPARTAMENTO DE CONTROL DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL e INSSJyP**

**NORMATIVA ANALIZADA / MARCO NORMATIVO APLICABLE**

Leyes: 12.913, 18.575, 22.352, 23.554, 24.156, 25.506 y 26.737.

Decreto – Ley: 15.385/1945.

Decretos: 887/1994, 2.628/2002, 21/2007, 1.486/2011, 274/2012, 782/2012, 820/2016, 27/2017, 174/2018, 253/2018, 733/2018, 50/2019 y 70/2023.

Decisiones Administrativas JGM: 421/2016 y 797/2016.

Resolución MI 166/2009.

Resoluciones AGN: 26/2015, 186/2016 y 187/2016. Disposiciones MJ: 7/2019 y 8/2019.

Decretos Provinciales: 405/2013, 550/2013, 777/2013, 1.334/2013, 3.603/2013, 7.626/2013, 1.610/2017, 2.508/2013, 3.324/2013, 614/2014, 1.102/2014, 1.095/2014, 1.625/2014, 3.873/2013, 1.922/2015, 2.804/2015, 495/2015, 1.108/2015, 443/2016, 1.377/2016, 1.922/2016 y 994/2017.

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 descripta 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 cambios introducidos por los Decretos 13/2015, 15/2016, 820/2016, 27/2017, 174/2018, 253/2018, 50/2019?*

**Relación de los Organismos involucrados en 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:

- 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.

Autoridades AGN (a la fecha de aprobación del informe)

**Presidente**

Dr. Juan Manuel Olmos

**Audidores generales**

Dr. Francisco J. Fernández  
Dr. Alejandro M. Nieva  
Lic. María Graciela de la Rosa

**Contacto**

Av. Rivadavia 1745 - (C1033AAH) CABA - Argentina  
Tel.: (54 11) 4124 - 3700  
[informacion@agn.gov.ar](mailto:informacion@agn.gov.ar) / [www.agn.gov.ar](http://www.agn.gov.ar)

- 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.

## CONCLUSIONES

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
<b>Implementación de las recomendaciones realizadas a la DNRNTR y DNATF en el Informe de Auditoría aprobado por Res. 172/2017 – AGN</b>  <b>Homogeneidad de Catastros Provinciales</b>  <b>Recomendación: 6.1 (Resolución 172/2017-AGN):</b> 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.	NO REGULARIZADA
<b>Régimen de Equivalencias a la Zona Núcleo</b>  <b>Recomendación 6.2 (Resolución 172/2017-AGN):</b> 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.	REGULARIZADA
<b>Mapa Hídrico Federal</b>  <b>Recomendación 6.3 (Resolución 172/2017-AGN):</b> 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.	NO REGULARIZADA
<b>Cumplimiento de la Ley 26.737, art. 13.</b>  <b>Recomendación 6.4.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b>	REGULARIZADA CON POSTERIORIDAD AL PERÍODO AUDITADO

Incorporar en el análisis para el otorgamiento del certificado de Habilitación, según corresponda, el consentimiento de la autoridad competente según lo establece la normativa.	
<b>Manual de Procedimientos del Certificado de Habilitación</b>  <b>Recomendación 6.4.2. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Confecionar 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.	PARCIALMENTE REGULARIZADA
<b>Base de Datos de Trámites de Previa Conformidad (DNATF)</b>  <b>Recomendación 6.5.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b> 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	NO REGULARIZADA
<b>Viabilidad de los Proyectos de Inversión</b>  <b>Recomendación 6.5.3. (Resolución 172/2017-AGN):</b> Implementar mecanismos de control eficientes que permitan a la DATF cumplir con su obligación de contralor sobre las Zonas de Seguridad, respecto de la viabilidad de los Proyectos de Inversión presentados para obtener la Previa Conformidad por Vía de Excepción.	NO REGULARIZADA
<b>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>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>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>4.3.11. 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>	NO REGULARIZADA

<p>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.</p>	
<p><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.</p>	<p>NO REGULARIZADA</p>

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 los 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, 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 trámites 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 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.