



Auditoría General de la Nación

## **Auditoría de Gestión**

**Dirección Nacional del Registro Nacional  
de Tierras Rurales (MJ)**

**Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de  
Fronteras (JGM)**

**Proyecto S00194**



## Auditoría General de la Nación

### ÍNDICE

<b>SIGLARIO</b>	<b>3</b>
<b>1. OBJETO DE LA AUDITORÍA</b>	<b>4</b>
<b>2. ALCANCE DEL EXAMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Hechos posteriores</b>	<b>8</b>
<b>3. ACLARACIONES PREVIAS</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Relación de los organismos involucrados en el objeto de auditoría.</b>	<b>8</b>
<b>3.2. Antecedentes y funciones de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales</b>	<b>10</b>
<b>3.2.1. Implementación del Registro</b>	<b>11</b>
<b>3.2.2. Consejo Interministerial de Tierras Rurales (CITR)</b>	<b>12</b>
<b>3.2.3. Trámite de otorgamiento del Certificado de Habilitación</b>	<b>13</b>
<b>3.2.4. Trámites que se realizan a través del RNTR</b>	<b>13</b>
<b>3.3. Antecedentes y funciones de la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras</b>	<b>14</b>
<b>3.3.1. Zona de Seguridad de Fronteras</b>	<b>14</b>
<b>3.3.2. Base de Datos de titulares en Zona de Seguridad de Fronteras</b>	<b>16</b>
<b>3.3.3. Procedimiento para la Resolución de Previa Conformidad por Vía de Excepción (Resolución MI 166/2009)</b>	<b>16</b>
<b>3.4. Muestra</b>	<b>19</b>
<b>4. HALLAZGOS</b>	<b>19</b>
<b>5. OPINIÓN DEL AUDITADO</b>	<b>43</b>
<b>6. RECOMENDACIONES</b>	<b>44</b>
<b>7. CONCLUSIÓN</b>	<b>46</b>
<b>8. LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME</b>	<b>50</b>
<b>ANEXO I – MUESTRA EXPEDIENTES DE TRÁMITE DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN</b>	<b>51</b>
<b>ANEXO II – MUESTRA DE EXPEDIENTES DEL TRÁMITE DE PREVIA CONFORMIDAD</b>	<b>52</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>53</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>69</b>



## Auditoría General de la Nación

### SIGLARIO

<b>AFIP:</b>	Administración Federal de Ingresos Públicos.
<b>AGN:</b>	Auditoría General de la Nación.
<b>CITR:</b>	Consejo Interministerial de Tierras Rurales.
<b>CNZS:</b>	Comisión Nacional de Zonas de Seguridad.
<b>COHIFE:</b>	Consejo Hídrico Federal.
<b>DNATF:</b>	Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras.
<b>DNRNTR:</b>	Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales.
<b>GDE:</b>	Gestión de Documentos Electrónicos.
<b>IGJ:</b>	Inspección General de Justicia.
<b>IGN:</b>	Instituto Geográfico Nacional.
<b>MI:</b>	Ministerio del Interior.
<b>MJ:</b>	Ministerio de Justicia.
<b>RNTR</b>	Registro Nacional de Tierras Rurales.
<b>RNTRImportTAD:</b>	Sistema que importa los datos del GDE al SCRNTNTR.
<b>SCRNTNTR:</b>	Sistema Central del Registro Nacional de Tierras Rurales.
<b>SIG:</b>	Sistema de Información Geográfica.
<b>TAD:</b>	Trámites a Distancia.
<b>UIF:</b>	Unidad de Información Financiera.



Auditoría General de la Nación

## INFORME DE AUDITORÍA

AL JEFE DE GABINETE DE MINISTROS Y  
AL MINISTRO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS  
Dr. Guillermo Francos  
Dr. Mariano Cúneo Libarona  
S. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D.

En virtud de las funciones atribuidas por la Constitución Nacional en su artículo 85 y en uso 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, la Auditoría General de la Nación efectuó un examen en el ámbito de la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras (DNATF) dentro del ex Ministerio del Interior y en la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales (DNRNTR) dependiente del Ministerio de Justicia, con el objeto que se detalla en el apartado “1”.

### 1. OBJETO DE LA AUDITORÍA

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:



## Auditoría General de la Nación

**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<sup>1</sup>, 15/2016<sup>2</sup>, 820/2016<sup>3</sup>, 27/2017<sup>4</sup>, 174/2018<sup>5</sup>, 253/2018<sup>6</sup>, 50/2019<sup>7</sup>?*

Para la realización de la presente auditoría se realizaron las siguientes tareas:

- a) Se analizó la existencia de comunicación por parte de la DNATF y DNRNTR con los distintos Registros Provinciales a efectos de verificar la homogeneidad y actualización de la información, la eficacia de los métodos de registración utilizados y la adopción de herramientas tecnológicas.
- b) Se realizaron relevamientos tendientes a verificar que todas las provincias cuenten con las equivalencias aprobadas por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales (CITR).
- c) Se analizó la periodicidad con que se actualiza el mapa de equivalencias.
- d) Asimismo, se relevaron las actas del CITR a fin de comprobar el cumplimiento de las acciones que tiene asignadas por la normativa.
- e) Se verificó que el Consejo Hídrico Federal (COHIFE) efectivamente haya confeccionado el mapa hídrico nacional.
- f) A su vez, se relevó información con el objeto de corroborar que la DNRNTR y la DNATF hayan solicitado al COHIFE confeccionar el Mapa Hídrico Nacional.

---

<sup>1</sup> Publicación B.O. 11/12/2015.

<sup>2</sup> Publicación B.O. 06/01/2016.

<sup>3</sup> Publicación B.O. 30/06/2016.

<sup>4</sup> Publicación B.O. 10/01/2017.

<sup>5</sup> Publicación B.O. 05/05/2018.

<sup>6</sup> Publicación B.O. 28/03/2018.

<sup>7</sup> Publicación B.O. 20/12/2019.



## Auditoría General de la Nación

- g) Se relevó la normativa dictada por los Organismos involucrados, a los fines de comprobar las acciones efectivamente adoptadas para contar con información completa, actualizada, trazable y confiable.
- h) Se analizó la información brindada por el solicitante, en que el RNTR se sustenta para otorgar el certificado de habilitación.
- i) Se relevó el sistema informático por el cual tramita el otorgamiento del Certificado de Habilitación a los fines de comprobar el cumplimiento del circuito estipulado.
- j) Se verificó que la DNRNTR cuente con un Manual de Procedimientos o un instructivo formalizado y actualizado, para la fiscalización por parte del RNTR.
- k) Se verificó que la DNATF haya instrumentado una base de datos en la que se registre la titularidad de dominio de los inmuebles rurales y urbanos ubicados en Zona de Seguridad, que a su vez incluya la información contenida en el RNTR.
- l) Se analizó que se haya definido un circuito de control específico sobre la viabilidad de los Proyectos de Inversión presentados para obtener la Previa Conformidad por Vía de Excepción y se relevó su procedimiento de aprobación.
- m) Se comprobó que se haya definido una metodología de control de los inmuebles ubicados en Zonas de Seguridad.
- n) Se relevó información con el fin de constatar que la DNATF cuente con una planificación de inspecciones aprobada en el período auditado y, que dicha planificación haya sido aprobada mediante expediente o, en su caso, formalizada.
- o) Se analizaron los datos obtenidos a efectos de verificar que la DNATF cuente con información actualizada y trazable respecto del universo de inmuebles ubicados en Zonas de Seguridad de Fronteras.
- p) Se constató que se cumpla con la periodicidad pautada para las inspecciones (cada 6 meses) a los Proyectos de Inversión.
- q) Se analizó el procedimiento de análisis de los Proyectos de Inversión por parte del área de previa conformidad. Seguidamente, se examinó cómo la DNATF valida la documentación recibida al respecto.



## Auditoría General de la Nación

- r) Se verificó que la DNATF haya implementado mecanismos para solicitar adecuaciones de la normativa a través de las vías pertinentes, a fin de sancionar a personas extranjeras a los que se les haya brindado la Previa Conformidad y posteriormente no cumplan con las obligaciones exigidas por la normativa.
- s) Se comprobó que la DNATF haya contado con una efectiva confección y actualización de registros de las resoluciones de previa conformidad otorgadas, escrituras traslativas de dominio, titulares, Proyectos aprobados y su grado de avance, incumplimientos detectados, solicitud de nuevos trámites y, en su caso, la denegatoria.
- t) Se determinó que la DNATF haya realizado acciones tendientes a promover el desarrollo de las Zonas de Fronteras.
- u) Se constató que se hayan planificado acciones tendientes al desarrollo de las Zonas de Fronteras.
- v) Se analizó el grado de cumplimiento por parte del ex Ministerio del Interior de la Ley 22.431, modificada por sus similares 25.689<sup>8</sup> y 25.785<sup>9</sup>, referidas a la ocupación de personas con discapacidad en todos los entes que conforman el Estado Nacional.
- w) Se analizaron los cambios introducidos por el Decreto 820/2016, que pudieron afectar los porcentajes límites impuestos por la Ley 26.737<sup>10</sup> a la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros.
- x) Se analizaron los cambios en los procesos de otorgamiento de Previa Conformidad en función de la modificación de la normativa.
- y) Se elaboró un Plan de Muestreo para los expedientes de solicitud de Certificado de Habilitación tramitados ante el RNTR y para los expedientes de Previa Conformidad tramitados ante la DNATF.

---

<sup>8</sup> Publicación B.O. 16/03/1981.

<sup>9</sup> Publicación B.O. 31/10/2003.

<sup>10</sup> Publicación B.O. 28/12/2011.



## Auditoría General de la Nación

### **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.

### **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:

- 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.





## Auditoría General de la Nación

- 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.

A continuación, se expone un cuadro de relación sobre los distintos organismos intervinientes a fin de cumplir el objetivo de la Ley:

<b>Ley 26.737</b>			
<b>Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales (Ministerio de Justicia)</b>	<b>Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras (Ministerio del Interior)</b>	<b>Consejo Interministerial de Tierras Rurales</b>	<b>Consejo Hídrico Federal</b>
<p>Funciones específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Llevar el registro de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera.</li> <li>• Requerir a las dependencias provinciales competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones.</li> <li>• Expedir los certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales, aplicando los límites impuestos por la ley.</li> <li>• Ejercer el control de cumplimiento de la ley, con legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en</li> </ul>	<p>Funciones específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es la encargada de tramitar la Previa Conformidad en caso de adquisición de tierras en zona de seguridad de fronteras. Para que un extranjero pueda adquirir tierras rurales en dicha zona, es necesario contar con este requisito previo. Este trámite, debe hacerse antes de solicitar el certificado de habilitación frente al Registro Nacional de Tierras Rurales, ya que es uno de los límites impuestos por la ley.</li> </ul>	<p>Funciones específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirigir las acciones para el cumplimiento de la ley.</li> <li>• Ejecutar la política nacional sobre tierras rurales.</li> <li>• Ejecutar la política nacional sobre aquellas tierras rurales destinadas específicamente a la agricultura familiar, campesina e indígena.</li> <li>• Recabar la colaboración de organismos de la administración centralizada y descentralizada del Estado Nacional y las provincias.</li> <li>• Determinar la equivalencia de superficies del territorio nacional, sobre la base de los instrumentos técnicos elaborados por los organismos oficiales competentes.</li> </ul>	<p>Funciones impuestas por Decreto Reglamentario 820/2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Confeccionar un mapa identificando los cuerpos de agua de envergadura y permanentes, ubicados en cada Provincia.</li> <li>• Mientras dicho mapa no esté confeccionado, la Solicitud del Certificado de Habilitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, debe ser acompañada de una Certificación emitida por un profesional idóneo en la materia, donde conste que el inmueble no incluye cuerpos de agua de envergadura y permanentes. El Registro debe girar a la autoridad provincial del agua correspondiente que integra el Consejo</li> </ul>



## Auditoría General de la Nación

sede judicial, de los actos prohibidos por la ley.			Hídrico Federal, una nota formal con copia de la carátula del expediente, la Certificación referida y un mapa con la georeferenciación. La autoridad provincial del agua debe verificar lo remitido y tendrá 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 considera autorizado.
<p><b>El objetivo de esta Ley se cumple en la medida en que todos los organismos involucrados en el proceso de otorgamiento de la Previa Conformidad y Certificados de Habilitación para la adquisición de tierras rurales por parte de extranjeros, ejerzan sus funciones de manera eficiente, y trabajen de forma coordinada y mancomunada entre ellos.</b></p>			

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la normativa vigente.

### 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>11</sup>, modificado por Decreto 820/2016<sup>12</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 de la Nación (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

<sup>11</sup> Publicación B.O. 01/06/2012.

<sup>12</sup> Publicación B.O. 30/06/2016.



## Auditoría General de la Nación

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 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



## Auditoría General de la Nación

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 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.



## Auditoría General de la Nación

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 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 CITR.

### **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>13</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**

- a) Adquisición de Tierras Rurales por persona extranjera. Solicitud de habilitación,

---

<sup>13</sup> Publicación B.O. 09/08/2018.



## Auditoría General de la Nación

- b) Modificación Societaria de Persona Jurídica Extranjera,
- c) Adquisición de Tierras Rurales por Persona Extranjera por Derechos Adquiridos,
- d) Declaración Jurada de Tierras Rurales Adquiridas por Personas Extranjeras antes de la entrada en vigencia de la Ley 26.737,
- e) 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>14</sup> “Creación de Zonas de Seguridad”, ratificado por la Ley 12.913<sup>15</sup> y modificado por la Ley 23.554<sup>16</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>17</sup> se unificaron los límites de la Zona de Frontera (Ley 18.575<sup>18</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.<sup>19</sup>

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

---

<sup>14</sup> Publicación B.O. 25/04/1945.

<sup>15</sup> Publicación B.O. 03/06/1947.

<sup>16</sup> Publicación B.O. 05/05/1988.

<sup>17</sup> Publicación B.O. 10/06/1994.

<sup>18</sup> Publicación B.O. 03/02/1970.

<sup>19</sup> La citada ley modifica en su artículo 42º, el artículo 4º del decreto ley 15.385/1944.



## Auditoría General de la Nación

de extranjeros) de previa conformidad por vía de excepción ante la Secretaría de Interior del ex Ministerio del Interior <sup>20</sup>.

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. A continuación, se expone un cuadro con dicho detalle:

Normativa	Jurisdicción	Objetivos referentes a la Previa Conformidad
Decreto 212/2015 (22/12/2015)	Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda	<u>Secretaría de Interior</u> Coordinar con las áreas competentes la aplicación de la Ley 22.352 y el Decreto Ley 15.385 (Ley 12.913) en todo lo relacionado con la preservación de la seguridad de las áreas y zonas de frontera.
Decreto 15/2016 (05/01/2016)	Ministerio de Seguridad	<u>Secretaría de Fronteras:</u> Entender en la aplicación del Decreto Ley 15.385/1944 (Ley 12.913) en todo lo relacionado con la preservación de la seguridad en las zonas de frontera. <u>Subsecretaría de Desarrollo de Fronteras:</u> Intervenir en la aplicación del Decreto Ley 15.385/44 (Ley N.º 12.913) en todo lo relacionado con las solicitudes de previa conformidad en las zonas de frontera, promoviendo la armonización y modernización de dicha legislación.
Decisión Administrativa 421/2016 (05/05/2016)	Ministerio de Seguridad	No establece entre las acciones de las direcciones que conforman Subsecretaría de Desarrollo de Fronteras de la Secretaría de Fronteras ninguna mención específica respecto del Decreto Ley 15.385/44 (Ley 12.913).
Decisión Administrativa 797/2016 (04/08/2016)	Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda	*Tiene en cuenta, como antecedente normativo, el Decreto 212/2015. <u>Secretaría de Interior</u> <u>Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras</u> -Asistir a la Secretaría en todo lo atinente a la aplicación de las políticas que regulan el desarrollo de la denominada zona de frontera para el desarrollo y el régimen de previa conformidad, enmarcado en el Decreto-Ley 15.385/44, en el ámbito de su competencia. -Administrar las bases de datos vinculadas a los Pasos Internacionales y de Desarrollo de Zonas de Fronteras y Previa Conformidad. -Organizar y ejecutar la aplicación del régimen de Previa Conformidad y mantener actualizada la normativa pertinente.

<sup>20</sup> Resolución 166/2009, artículos 1º y 2º.



## Auditoría General de la Nación

Decreto 174/2018 (05/03/2018)	Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda	-Coordinar con las áreas competentes la aplicación de la Ley N° 22.352 y el Decreto Ley 15.385 (Ley 12.913) en todo lo relacionado con la preservación de la seguridad de las áreas y zonas de frontera, en el marco de su competencia.
	Ministerio de Seguridad	Entender en la aplicación del Decreto Ley 15.385/1944 (Zonas de Seguridad) (Ley N° 12.913)
Decreto 50/2019 (20/12/2019)	Ministerio del Interior	Coordinar, en el ámbito de su competencia, la aplicación de la Ley 22.352 y el Decreto Ley 15.385 (Ley 12.913) en todo lo relacionado con la preservación de la seguridad de las áreas y zonas de frontera.

Fuente: Elaboración propia del Equipo de Auditoría en base a la legislación aplicable.

### 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),





## Auditoría General de la Nación

Nº 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 Nº 1, 2 y 3 citados, el Formulario Nº 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.

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 cumplieren 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.



## Auditoría General de la Nación

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 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.



## Auditoría General de la Nación

### 3.4.Muestra

Se elaboró un Plan de Muestreo para los expedientes de solicitud de Certificado de Habilitación tramitados ante el RNTR y para los expedientes de Previa Conformidad tramitados ante la DNATF de la siguiente manera:

Se realizó una selección simple al azar de expedientes de solicitud de Certificado de Habilitación de tierras rurales sobre los ejercicios 2017, 2018 y 2019, sobre un universo de 360 expedientes, la cual arrojó una muestra de 33 expedientes a analizar (9,16%).<sup>21</sup>.

Asimismo, se realizó una selección simple al azar de expedientes de tramitación de Previa Conformidad sobre los ejercicios 2017, 2018 y 2019, sobre un universo de 73 expedientes, fueron analizados 32 (43,83%).<sup>22</sup>.

## 4. HALLAZGOS

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

**4.1.1. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** Los Catastros Provinciales no poseen registros homogéneos, ya que mientras unos cuentan con catastros digitales, otros, lo hacen de forma manual, lo que ocasiona superposición de títulos. En algunos casos se pudo advertir un déficit de planos de mensuras.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** De acuerdo a la normativa vigente, el CITER 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.

Del análisis realizado sobre las actas del CITER surge que el Consejo no se reunió durante el periodo auditado, siendo su última sesión el 19/09/2016, en cuya reunión se terminaron de

---

<sup>21</sup> Ver Anexo I.

<sup>22</sup> Ver Anexo II.



## Auditoría General de la Nación

aprobar las equivalencias provinciales.

Consultada la Secretaría Ejecutiva respecto del motivo por el cual no se convocó a Asamblea, la misma informó que las consultas que realizaban las provincias se resolvían de manera particular y no ameritaba la convocatoria a asamblea.

La situación descripta da cuenta de que no se ejerció de manera eficiente, por parte del CITR, la política de tierras rurales en cuanto a la implementación de mecanismos de articulación con los distintos Registros Provinciales de la Propiedad Inmueble a los fines de propiciar la adopción de herramientas tecnológicas, tales como la georreferenciación, de modo de generar información accesible, actualizada y confiable.

En cuanto a la DNRNTR y la DNATF, sobre el punto de referencia, ambas direcciones indicaron que no tienen competencia para llevar a cabo mecanismos de articulación con los distintos Registros Provinciales de la Propiedad Inmueble a los fines de propiciar la adopción de herramientas tecnológicas, tales como la georreferenciación.

Si bien es correcto lo manifestado por ambas direcciones, en cuanto a la competencia, no se han constatado durante el periodo auditado, gestiones en cuanto a colaborar con los Registros Provinciales a modo de introducir herramientas tecnológicas que permitan mejorar las bases de datos y los catastros que coadyuven a la aplicación de la Ley 26.373.

Corresponde destacar que 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 impuestos por dicha norma para la adquisición de la propiedad o posesión de tierras rurales. Ello así, la situación descripta da cuenta de la falta de cumplimiento de la responsabilidad primaria asignada a dicha Dirección.

**Resultado:** No regularizada.

**Hallazgo:** Se verificó que la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, a través del Consejo Interministerial de Tierras Rurales, no implementaron mecanismos de articulación con los distintos Registros de Catastro Provinciales a los fines de propiciar la adopción de



## Auditoría General de la Nación

**herramientas tecnológicas, tales como la georreferenciación, de modo de generar información accesible, actualizada y confiable.**

**4.1.2. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** Es responsabilidad del Consejo Interministerial de Tierras Rurales (CITR) determinar las equivalencias respecto de la zona núcleo, a propuesta de cada provincia (art. 10 y 16 de la Ley 26.737 y su reglamentación). A la fecha de las tareas de campo del Informe aprobado por Res. 172/2017, las provincias de Córdoba, Catamarca, Corrientes, Jujuy, Salta, Santa Cruz y Santiago del Estero no lo habían hecho.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** Instar a las provincias a que eleven su propuesta de régimen de equivalencias respecto de la zona núcleo al CITR, a fin de establecer el límite de cada superficie de manera específica, teniendo en cuenta las características de la tierra.

**Situación encontrada:** En el acta de asamblea del 25/03/2013, el CITR dispuso que las propuestas de equivalencias debían ser elevadas al mismo mediante Decreto Provincial.

Se verificó que las provincias que se detallan a continuación aprobaron los decretos provinciales de la siguiente manera:

Provincia	Fecha de aprobación de equivalencias ad referéndum en Asamblea por parte del CITR	Decreto N°	Fecha de Publicación del Decreto Provincial
Catamarca	11/1/2014	495/2015	10/04/2015
San Juan		1108/2015	14/07/2015
Corrientes		443/2016	14/03/2016
Jujuy		1922/2016	29/08/2016
Salta		1377/2016	06/09/2016
Santiago del Estero		1922/2016	15/09/2016
Córdoba	19/09/2016	1625/2016	29/11/2016
Santa Cruz		994/2017	08/11/2017

Fuente: Elaboración propia por el Equipo de Auditoría en base a la información publicada en la pagina web del RNTR <https://www.argentina.gob.ar/justicia/tierrasrurales/equivalencias>.

Dado que los decretos provinciales fueron formalizados, se levanta el hallazgo.

**Resultado:** Regularizado.



## Auditoría General de la Nación

**4.1.3. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** El Consejo Interministerial de Tierras Rurales a la fecha de cierre de las tareas de campo del presente informe (30/04/16), no ha elaborado - según lo establece la normativa- el mapa hídrico nacional, por lo que se sigue utilizando como acreditación de que el inmueble no sea ribereño, o bien, no tenga cuerpos de agua de envergadura y permanentes, un certificado de profesional habilitado homologado por la autoridad hídrica provincial.

Dicha situación se estableció de manera transitoria, a través del decreto reglamentario y del Acta del Consejo Interministerial de Tierras Rurales del 25/03/2013, para poder comenzar con el funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales, hasta tanto no se determine la localización de los cuerpos de agua en todas las Provincias.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** Realizar las acciones necesarias a fin de instar al Consejo Interministerial de Tierras Rurales a que confeccione el mapa hídrico nacional a fin de establecer la ubicación de los cuerpos de agua de envergadura y permanentes.

**Situación encontrada:** La Ley 26.737 en su art. 10 prohíbe la titularidad o posesión por parte de extranjeros sobre inmuebles rurales que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes.

A partir del dictado del Decreto 820/2016 modificatorio de su similar 274/2012 reglamentario de la ley 26.737, se establece que la confección del mapa hídrico nacional estará a cargo del Consejo Hídrico Federal quien deberá identificar los cuerpos de agua de envergadura y permanentes, ubicados en cada provincia. A su vez, la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Secretaría de Obras Públicas del ex Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, deberá convalidar y publicitar el mismo para conocimiento general.

Mientras dicho mapa no esté confeccionado, la solicitud del Certificado de Habilitación ante el Registro de Tierras Rurales deberá ir 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 ese reglamento, en los términos del artículo 10 de la Ley 26.737.

El RNTR deberá girar a la autoridad provincial del agua correspondiente una nota formal con copia de la carátula del expediente, la certificación referida y un mapa con la geo-referenciación para que lo verifique dentro del plazo de 10 días hábiles. Otra modificación introducida refiere



## Auditoría General de la Nación

en cuanto a si la autoridad provincial del agua no emitiera una nota formal de oposición dirigida al RNTR en dicho plazo, el certificado emitido por el profesional se considerará autorizado.

La modificación importa abandonar la exigencia de un pronunciamiento expreso por parte de la autoridad hídrica competente para autorizar la adquisición, confiriendo un carácter positivo al silencio del Estado mantenido en el plazo de 10 días hábiles.

Consultadas al respecto, la DNRNTR informó “que no es competencia del Registro Nacional de Tierras Rurales instar las acciones para la confección del mencionado mapa. Sin embargo, se instó a la convocatoria a Asamblea Ordinaria del Consejo Interministerial de Tierras Rurales para tratar, entre otras cuestiones, la confección del mapa hídrico nacional”. Por su parte, la DNATF informó “que no llevó a cabo acciones ante el Consejo Hídrico Federal.”

Respecto al Consejo Hídrico Federal, en su Resolución 1/2019<sup>23</sup>, expresa que de acuerdo al Decreto 820/2016, debe confeccionar un mapa nacional en escala 1:100.000 (en formato SIG<sup>24</sup>) identificando los cuerpos y cursos de agua ubicados en cada provincia, siendo cada jurisdicción la responsable de informar que cursos y cuerpos de agua se deberán cargar al mapa nacional. A su vez, la Secretaría de Infraestructura y Política Hídrica de la Secretaría de Obras Públicas del ex Ministerio del Interior convalidará y dará a publicidad del mismo para conocimiento general. La citada resolución enuncia que, en virtud de las particularidades de los diversos trámites presentados ante las distintas jurisdicciones y sus singularidades geográficas, económicas, sociales, ambientales, entre otras, la confección del mapa no puede ser considerado parámetro para la convalidación de las solicitudes del certificado de habilitación ante el RNTR, ya que, a criterio de las jurisdicciones provinciales, deberán evaluarse de manera particular y con la profundidad que el hecho amerite aplicando para ello, siempre la metodología prevista precedentemente (certificación emitida por un profesional idóneo en la materia).

Seguidamente, la resolución mencionada, en su art. 1 establece que resulta inviable para el COHIFE la confección del mapa identificando los cuerpos de agua ubicados en cada provincia. Del análisis de la normativa realizado, surge que el COHIFE está conformado por los distintos organismos de agua provincial, lo que implica que, a la hora de desarrollar un mapa hídrico

---

<sup>23</sup> Publicación B.O. 23/05/2019.

<sup>24</sup> Sistema de Información Geográfica.



## Auditoría General de la Nación

nacional, cada provincia deberá informar los cuerpos de agua de envergadura y permanentes en su territorio. De esta manera, cada una de ellas mantiene la competencia provincial de autoridad al respecto.

El RNTR aplica este límite a la adquisición por parte de extranjeros de tierras rurales que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes siguiendo los lineamientos del Decreto Reglamentario 820/2016 de la Ley 26.737.

Del análisis de los 33 expedientes tomados en la muestra se destacan los siguientes resultados:

- Del total de los expedientes relevados, el 97 % cuenta con la “constancia de cumplimiento”<sup>25</sup> del art. 10 de la Ley 26.737.”
- El 27,27% de las matrículas plasmadas en las “constancias de cumplimiento del art. 10 de la Ley 26.737” no coinciden con aquellas consignadas en los Certificados de Habilidadación<sup>26</sup>.
- El 18,18 % de la superficie consignada en las “constancias de cumplimiento del art. 10 de la Ley 26.737” no coincide con la superficie consignada en el Certificado de Habilidadación.
- El 60,6 % de los expedientes no contiene reportes cartográficos dando cuenta de la existencia de cuerpos de agua.
- En el 72,7% de los expedientes obra constancia del envío de Nota a la Autoridad del Agua Provincial correspondiente por parte del RNTR.
- En el 87,5% de los expedientes con constancia de envío de la Nota a la Autoridad Provincial, se verificó que el RNTR no cumple con el plazo de 10 días hábiles establecido a fin de que se expida respecto de la existencia de cuerpos de agua en los fundos objeto de la operación, dándole continuidad al trámite.
- En el 100% de los expedientes remitidos a la autoridad provincial del agua no obran constancias de informe respecto a la existencia de cuerpos de agua.

---

<sup>25</sup> El formulario de la “Constancia de cumplimiento del art. 10 de la Ley 26.737 contiene: nomenclatura catastral, matrícula folio real/tomo y folio, superficie, ubicación, otros datos de identificación del inmueble; certifica que el inmueble “no contiene ni es ribereño de cuerpos de agua de envergadura y permanentes, tal lo establecido en el art. 10 de la Ley 26.737”, y está firmado por el profesional interviniente.

<sup>26</sup> El Certificado de Habilidadación expedido por la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales contiene: N° de Certificado, fecha y firma del responsable de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales. Respecto a los datos de la ubicación del inmueble: provincia, departamento, paraje, superficie matrícula catastral, coordenadas geográficas. En lo relativo a la titularidad registral: apellido y nombre/razón social, documento, CUIT/CUIL/CDI, inscripción, y domicilio. Sobre a quién se le va a transferir el inmueble: apellido y nombre/ razón social, documento, CUIT/CUIL/CDI, inscripción, domicilio y porcentaje a adquirir.





## Auditoría General de la Nación

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Del relevamiento efectuado se constató que, para el periodo auditado, no se confeccionó el mapa hídrico nacional y que, sin perjuicio de lo manifestado por la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales, el Consejo Interministerial de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, se verificó que no llevaron a cabo las acciones necesarias para que el Consejo Hídrico Federal lo confeccione.

En consecuencia, la ausencia de definición del mapa hídrico nacional implica que al momento de adquirir tierras rurales, si bien cuenten con la intervención de un profesional, no se brinde una mayor seguridad frente a posibles inscripciones de titularidad de derechos reales irregulares en violación a la Ley 26.737.

**4.1.4. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** En el proceso de análisis para el otorgamiento del Certificado de Habilitación, cuando se trata de un inmueble rural ubicado en Zona de Seguridad, el RNTR no incluye como requisito el consentimiento por parte del Ministerio del Interior, tal como lo exige el art. 13 de la Ley 26.737.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** Incorporar en el análisis para el otorgamiento del certificado de Habilitación, según corresponda, el consentimiento de la autoridad competente según lo establece la normativa.

**Situación encontrada:** De acuerdo a la normativa analizada, cuando un extranjero solicite el certificado de habilitación para la adquisición de tierras rurales en zona de seguridad de frontera, el RNTR tiene que verificar que el mismo cuente con la previa conformidad brindada por la Secretaría de Interior del ex Ministerio del Interior. De no contar con este requisito, el certificado de habilitación debe rechazarse.

Del análisis de los expedientes de solicitud del Certificado de Habilitación en zona de frontera correspondiente a los periodos 2017, 2018 y 2019, se obtuvieron los siguientes datos:

El 100% de los expedientes relevados carece de la intervención del RNTR a los fines de determinar si los inmuebles están ubicados en Zona de Seguridad de Fronteras.



## Auditoría General de la Nación

Sin embargo, del análisis de los instrumentos públicos otorgados una vez emitido el Certificado de Habilitación, se verificó que el 51,51% de los inmuebles (17 expedientes), se encontraban dentro de la Zona de Seguridad de Fronteras al momento de iniciarse la tramitación del mismo, y sólo en dos casos se acompañó la Resolución de Previa Conformidad de la Secretaría del Interior<sup>27</sup>.

La ley 19.549 de Procedimientos Administrativos<sup>28</sup>, define el procedimiento al decir “que antes de su emisión (la del acto) deben cumplirse los procedimientos esenciales y sustanciales previstos y los que resulten implícitos del ordenamiento jurídico”, se habla de procedimientos en cuanto a serie de actos, que por estar encadenados tienden a una finalidad, que es el acto administrativo definitivo (en este caso la emisión del Certificado de Habilitación). Así, los casos analizados encuentran viciado dicho elemento esencial por apartarse de lo que explícitamente la norma específica les exige.

- En el 72,7% de los expedientes relevados se agrega informe legal realizado por personal afectado a la DNRNTR. Cabe aclarar que los mismos no revisten el carácter de dictamen proveniente de los servicios permanentes de asesoramiento jurídico al cual hace referencia la Ley 19.549 de Procedimientos Administrativos en su artículo 7° inc. d).

La doctrina señala que, “el dictamen jurídico que reviste el carácter de elemento esencial del acto administrativo, en los términos del art. 7 inc. d) de la Ley de Procedimiento Administrativo es el que proviene del servicio jurídico permanente”<sup>29</sup>.

Así, las opiniones emitidas por funcionarios o asesores que no integran el servicio jurídico permanente de los Departamentos del Estado y demás organismos del Poder Ejecutivo Nacional, no constituyen el dictamen jurídico previo previsto la Ley 19.549.

Cabe destacar la obligatoriedad del dictamen jurídico cuando los actos administrativos que luego se llegaren a dictar pudieren afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, todo lo cual ocurre ante la emisión de un Certificado de Habilitación.

---

<sup>27</sup> EX-2018-06200059-APN-DDMP#MJ y EX-2018-32929529-APN-DGDYD#MJ.

<sup>28</sup> Publicación B.O. 27/04/1972.

<sup>29</sup> V. Cassagne, Ezequiel, El dictamen de los servicios jurídicos de la Administración.



## Auditoría General de la Nación

De esta manera, “el dictamen jurídico tiene una doble finalidad; por una parte, constituye una garantía para los administrados pues impide a la Administración el dictado de actos administrativos que se refieran a sus derechos subjetivos e interés legítimos sin la debida correspondencia con el orden jurídico vigente; y por la otra, evita probables responsabilidades del Estado, tanto en sede administrativa como judicial, al advertir a las autoridades competentes acerca de los vicios que el acto pudiera contener”<sup>30</sup>.

En este sentido en ninguno de los expedientes se dio intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la cartera ministerial en cuyo ámbito se creó el Registro Nacional de Tierras Rurales, lo que redundaba en una garantía mayor, tanto para el particular como para la propia Administración. Todo ello teniendo en cuenta que la denegación del Certificado de Habilitación implica impedir que ciudadanos extranjeros realicen operaciones inmobiliarias sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por la Ley.

Esto afecta no sólo el procedimiento sino el dictado del acto en sí, toda vez que el dictamen jurídico garantiza el cumplimiento de las buenas prácticas de administración y transparencia sobre el interés público comprometido al respecto.

- No se observó articulación alguna entre la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Frontera.

La función primordial del Registro debe tender a generar un asiento de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la Ley 26.737.

Sin embargo, si bien la norma exige la Previa Conformidad como requisito para la obtención del Certificado de Habilitación en Zona de Seguridad de Fronteras, no se han evidenciado, para el periodo auditado, mecanismos de intercambio de datos entre la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Frontera con el fin de cumplir cada una con sus objetivos.

Posteriormente a partir del 19/09/2021, para importar el expediente de Certificado de Habilitación del GDE al sistema ImporTAD, el RNTR debía verificar que, si el inmueble se

---

<sup>30</sup> <https://api.ptn.gob.ar/files/197-061.PDF>.



## Auditoría General de la Nación

encontraba en zona de seguridad de fronteras, tuviese la previa conformidad otorgada por el ex MI, caso contrario se exigía al solicitante cumplimentar dicho requisito para continuar el trámite.

**Resultado:** Regularizado con posterioridad al período auditado.

**Hallazgo:** Se verificó que, durante el período auditado, el Registro Nacional de Tierras Rurales no exigió el consentimiento previo del ex Ministerio del Interior respecto de inmuebles rurales en Zona de Seguridad de Fronteras, conforme el circuito de otorgamiento del Certificado de Habilitación.

Además, se constató que en el proceso del otorgamiento, no se le dio intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Justicia, a fin de garantizar el cumplimiento de las buenas prácticas de administración y transparencia, sobre el interés público comprometido al respecto.

**4.1.5. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** No existe un manual de procedimientos que establezca los pasos necesarios para que el RNTR realice la fiscalización correspondiente.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** Con posterioridad al período auditado del informe objeto de seguimiento (2014), se aprobaron dos versiones de Manual de Procedimientos para el proceso de gestión de Certificados de Habilitación para la Transferencia de Derechos de Propiedad o Posesión de Tierras Rurales.

La última versión tuvo vigencia a partir del 15/01/2016 aproximadamente seis meses después, el 30/06/2016, la normativa se modificó y se implementaron nuevos sistemas para la gestión del trámite “Solicitud de Certificado de Habilitación”, sin que la versión del Manual fuera actualizada.

Asimismo, la Unidad de Auditoría Interna del MJ a través del Informe 21/2022 del 27/09/2022, recomendó al Registro compendiar y organizar la normativa que sustenta el funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales en un Manual de Procedimientos que cumpla con las



## Auditoría General de la Nación

pautas previstas en el artículo 101 de la Ley 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional. Por tal motivo, es que el 22/12/2022, la Dirección impulsó la apertura del expediente EX-2022-137576954- -APN-DNRNTR#MJ a fin de tramitar la actualización del Manual de Procedimientos.

**Resultado:** Parcialmente regularizado.

**Hallazgo:** El Registro Nacional de Tierras Rurales ha diseñado, aprobado e implementado un Manual de procedimientos respecto de la gestión de Certificados de Habilitación para la Transferencia de Derechos de Propiedad o Posesión de Tierras Rurales, sin embargo, se verificó que el mismo se encuentra desactualizado, en tanto no recepta la modificación de la reglamentación de la ley 26.737 y la implementación de nuevos sistemas virtuales para la operación del Trámite a distancia.

**4.1.6. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** La DATF no lleva un padrón de titulares de dominio de los inmuebles rurales y urbanos ubicados en Zonas de Seguridad, lo cual afecta a su función de contralor de los inmuebles ubicados en dicha zona.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** Se solicitó a la DNATF la base de datos de los trámites de previa conformidad por vía de excepción para el periodo auditado. Sin embargo, se recibió una planilla Excel que contiene información de los años 2017, faltando los ejercicios 2018 y 2019.

La DNATF comunicó que sobre dichos ejercicios no tenía datos, ya que la Dirección no contaba con los expedientes tramitados por el Ministerio de Seguridad en dichos períodos.

El archivo Excel analizado contiene: el número de expediente, la fecha de inicio, el nombre del solicitante, la nacionalidad, el tipo de persona, el tipo de inmueble, superficie, ubicación,



## Auditoría General de la Nación

destino, operación, escribano, el número de resolución, el número de la escritura y si tuvo subsanaciones.

Del análisis realizado, se desprende que el archivo Excel elaborado la DNATF está incompleto, debido a la falta de datos de los ejercicios 2018 y 2019. Asimismo, carece del detalle de los titulares de dominio de los inmuebles rurales y urbanos de Zonas de Seguridad y la información contenida en el Registro Nacional de Tierras Rurales, tal como lo establece la Res. MI 166/2009. Además, dicho archivo no cumple con los estándares mínimos de seguridad informática, en tanto no tiene establecidos diferentes perfiles de usuario, ni restricciones de acceso, tampoco queda registrado quién realiza las modificaciones ni en qué momento.

Finalmente, al solicitar la base de datos al Ministerio de Seguridad, mediante el cual se tramitó la Previa Conformidad durante los ejercicios 2018 y 2019, el mismo respondió mediante Nota IF-2023-138458431-APN- DMCEFEH que “No se hallaron en la órbita de esta Dirección Nacional de Control de Fronteras e Hidrovías antecedentes vinculados a la consulta”. Sin perjuicio de ello, remitió un listado de expedientes, los cuales se encontraban archivados en una sede del Ministerio, consignando sólo número, año y solicitante.

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Del relevamiento efectuado, se comprobó que para el periodo auditado la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no instrumentó una base de datos que cumpla con los estándares mínimos de seguridad informática que incluya la totalidad de los titulares de dominio de los inmuebles rurales y urbanos de Zonas de Seguridad, así como la información contenida en el Registro Nacional de Tierras Rurales.

**4.1.7. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** La DATF no controla el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los peticionantes de los trámites de Previa Conformidad por vía de excepción. No se ha evidenciado documentación que implique recopilación, detección de incumplimientos y análisis de los informes de avance de los Proyectos presentados, la viabilidad y veracidad de los mismos, el envío del listado de personas que trabajan en dichos proyectos, la nacionalidad de los mismos y controles realizados para detectar incumplimientos en la presentación.



## Auditoría General de la Nación

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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 presentadas para obtener la Previa Conformidad por Vía de Excepción.

**Situación encontrada:** La Resolución MI 166/2009 establece, en su art. 24 en su inciso e), los requisitos con los que debe cumplir el proyecto de inversión para su aprobación, entre otros:<sup>31</sup> - debe estar suscripto por la autoridad societaria autorizada a tal efecto, y en el cual conste, como mínimo, la siguiente información: el monto del capital a invertir, el cronograma de la inversión, las etapas del proyecto, las fuentes de financiamiento, la nacionalidad de la mano de obra a emplear.

De los 32 expedientes de Previa Conformidad por vía de excepción de los ejercicios 2017, 2018 y 2019 analizados, se obtuvieron los siguientes resultados:

- El 84,8% de los expedientes presentan los detalles del capital requerido según la Resolución 166/2009.
- Sin embargo, se observa que el 40,6% de los expedientes no incluyen un cronograma de la inversión a realizar en el proyecto.
- Asimismo, se evidencia que el 41,9% de los expedientes carecen de la presentación de las etapas del proyecto. Esta ausencia afecta la comprensión del proceso de implementación y la evaluación de su viabilidad y factibilidad.
- Por último, el 34,4% de los expedientes no presenta fuente de financiamiento.
- El 9,4% de los expedientes no expresan la nacionalidad de mano de obra a emplear.

En relación a las consideraciones especiales establecidas por la Resolución 166/2009, se destaca que:

- El 71,9% de los expedientes no son considerados ni declarados de interés municipal, provincial o nacional.
- Además, se observa que el 68,8% de los expedientes no tienen prevista una ejecución inmediata.

---

<sup>31</sup> Ver punto 3.3.3.



## Auditoría General de la Nación

- El 58,1% no hace referencia a la promoción del desarrollo socioeconómico.
- Por su parte, el 87,5% de los expedientes no explicitan si se presentan en zonas de bajo desarrollo socioeconómico.
- Se destaca que el 18,8% de los expedientes relevados no contemplan el empleo de mano de obra local.
- Mas allá de lo expuesto, el 100% de los expedientes analizados cuentan con aprobación del Proyecto de Inversión.

Asimismo, al consultar a la DNATF sobre solicitudes denegadas entre los ejercicios 2017 y 2019, la misma contestó que no cuenta con ningún caso de ese tipo.

Por todo lo expuesto, se evidencia que, durante el período auditado, sólo se examinó la documentación presentada por los solicitantes de Previa Conformidad en los expedientes, sin perjuicio de lo cual, no se analiza la viabilidad de los Proyectos de Inversión presentados a través de profesionales idóneos con competencia en el tema.

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Se constató en los expedientes de la muestra que la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no analizó la viabilidad de los Proyectos de Inversión, sino que se limitó a examinar el cumplimiento de la documentación presentada por el solicitante de Previa Conformidad consignada en el procedimiento para el trámite detallado en la Resolución 166/09-MI. Lo que da cuenta que se aprueba el 100% de los proyectos de inversión presentados, sin que se realice una evaluación técnica ni un análisis de factibilidad por parte de las áreas competentes en la materia.

**4.1.8. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** Los controles llevados a cabo por la DATF a través de inspecciones de los inmuebles son insuficientes ya que por un lado se realizan en base a algunos trámites aprobados sin que se evidencie el criterio utilizado para su selección, ni una planificación de las inspecciones a realizar. Asimismo, también resultan insuficientes los procedimientos implementados en las inspecciones, ya que se limitan a una visita por parte del personal de Gendarmería Nacional o Prefectura, sin la realización de ninguna tarea que le permita realizar a la DATF los controles de forma eficiente.





## Auditoría General de la Nación

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** En base a lo establecido en la Res MI 166/2009, art. 26, inc. e)<sup>32</sup>, y del análisis de la información suministrada por el Organismo, se verificó que la DNATF durante el periodo bajo examen, no realizaron inspecciones, ni formalizaron planificaciones para las mismas.

A fin de dar cumplimiento con el control de las obligaciones que tiene el peticionante de la previa conformidad mediante Res. MI 166/2009, art. 26, inc. e), es que se confeccionó un instructivo de planificación y ejecución de inspecciones aprobado por Resolución de la Secretaría del Interior 852/2010<sup>33</sup>.

Sin perjuicio de lo normado, se evidencia que, durante el período auditado, la DNATF:

- No se conformó una base de datos que contenga el universo de inmuebles
- No se actualizó periódicamente la información al respecto
- No definió criterios de selección de los inmuebles a controlar.
- No conformó un expediente de planificación.
- No realizó inspecciones
- Y consecuentemente, no contó con informes de inspecciones elaborados ni actas de constatación.

Del análisis de los expedientes solicitados de Previa Conformidad por vía de excepción correspondientes a los ejercicios 2017, 2018 y 2019, se obtuvieron los siguientes resultados:

- En el 41,2% de los expedientes relevados no obran constancias de la remisión de copia certificada del instrumento público o privado que materializó el acto jurídico de adquisición del inmueble.
- El 100% de los expedientes carece del informe circunstanciado que refleje el cumplimiento de las etapas del Proyecto de inversión involucrado, que deberá ser elevada semestralmente, evidenciando así falta de seguimiento y reporte del progreso del proyecto de inversión.

---

<sup>32</sup> Ver punto 3.3.3.

<sup>33</sup> Publicación B.O.: 25/08/2010.



## Auditoría General de la Nación

- El 100% de los expedientes analizados carecen de la elevación periódica de la nómina de personal empleado, lo cual impide verificar la regularidad de la relación laboral.
- Por último, en relación a la verificación de las actividades desarrolladas en el inmueble por parte de autoridades nacionales, provinciales o municipales comisionadas a tal fin, se verifica que el 100% de los expedientes no contienen evidencia de haber realizado la verificación correspondiente a través de inspecciones, etc.

Por todo lo expuesto, se concluye que la Dirección sólo realiza un examen de cumplimiento formal en los expedientes, es decir, que los solicitantes cumplan con la presentación de la documentación requerida para la obtención del Certificado de la Previa Conformidad, pero no verifica que se cumpla con las tareas para concretar los Proyectos de Inversión a través de la implementación de inspecciones que se deben realizar de los inmuebles en Zona de Seguridad de Fronteras, siendo el control de los inmuebles esencial para garantizar el cumplimiento de la Ley 26.737 y promover el desarrollo sostenible y seguro de estas áreas.

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Se verificó que la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no realizó, durante el periodo auditado, una planificación de inspecciones de inmuebles en Zonas de Seguridad de Fronteras ni definió criterios de selección para controlarlos, en tanto carece del universo de aquellos cuyos titulares son extranjeros.

**4.1.9. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** La DATF no posee facultad sancionatoria en el caso de detectar incumplimientos a la normativa establecida.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** Propiciar el establecimiento de mecanismos sancionatorios que otorguen coerción a la normativa.

**Situación encontrada:** Como se mencionó precedentemente, en caso de que la DNATF autorice la Previa Conformidad, el peticionante deberá remitir copia certificada del instrumento público o privado que materializó el acto jurídico de adquisición del inmueble, elevar cada 6 meses un informe circunstanciado que refleje el grado de cumplimiento de las etapas del Proyecto de inversión involucrado, la elevación periódica de la nómina de personal empleado, en el caso de persona jurídica, el compromiso irrevocable de sus accionistas del aporte y destino



## Auditoría General de la Nación

de las sumas representativas del Proyecto de Inversión a los fines del pertinente aumento del capital social, la verificación de las actividades desarrolladas en el inmueble por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales comisionadas a tal fin.

La Resolución MI 166/2009, en su artículo 27 determina que 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.

La DNATF ejerce el poder de policía en materia de radicación de Zonas de Fronteras, tarea que se desarrolla coordinadamente a través de los Oficiales Superiores de Gendarmería Nacional y de Prefectura Naval Argentina, ya que tienen el control sobre los destinos otorgados a aquellos inmuebles que han sido objeto de trámites de Previa Conformidad.

En materia de fiscalización, la Resolución 852/10-SI establece que la DNATF, en ejercicio de la actividad de policía administrativa, debe verificar el cumplimiento de las obligaciones que la ley le impone al beneficiario de la Previa Conformidad y le establece un procedimiento para realizar las inspecciones que consiste en seleccionar los expedientes a inspeccionar, determinar el delegado que cumplirá con la inspección y que llevado a cabo la misma, labrará un acta.

En síntesis, en base al análisis realizado, se pudo constatar que, en caso de incumplimiento de las obligaciones posteriores al otorgamiento de la Previa Conformidad a los titulares extranjeros de tierras rurales en zona de seguridad de fronteras, la DNATF no puede aplicar sanciones coercitivas, atento a que no posee esa facultad.

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Se verificó que la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no cuenta con facultades para sancionar de manera coercitiva a los titulares extranjeros de tierras en Zonas de Seguridad de Fronteras en caso de incumplimiento de las obligaciones posteriores al otorgamiento de la Previa Conformidad, debido a que no se encuentra facultado normativamente.



## Auditoría General de la Nación

**4.1.10. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** No se evidencian las acciones llevadas adelante por la autoridad de aplicación, tendientes a cumplir con la Ley 18.575, a efectos de promover el desarrollo de las Zonas de Frontera.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** Considerar, dentro de las competencias asignadas a la DNATF, la ejecución de aquellos cursos de acción que permitan cumplir con las previsiones de la Ley N° 18.575.

**Situación encontrada:** La Zona de Seguridad de Fronteras fue establecida inicialmente por el Decreto Ley 15.385/1944 y ha sido modificada y ratificada por diversas leyes, incluyendo la Ley 12.913 y la Ley 23.554 de Defensa Nacional. Esta zona comprende una franja a lo largo de las fronteras terrestres y marítimas, y también incluye áreas alrededor de establecimientos militares o civiles que son cruciales para la defensa del país.

De acuerdo a la Ley 18.575, el Poder Ejecutivo tiene la responsabilidad de determinar la zona y áreas de frontera, cuya ejecución está a cargo de los ministros del Poder Ejecutivo Nacional, los comandantes en jefe de las Fuerzas Armadas, y los gobernadores de las provincias involucradas. La Ley 22.352 aprobó el régimen jurídico de los centros de frontera, estableciendo las funciones y competencias de los jefes de estos centros, en coordinación con organismos nacionales, provinciales y municipales.

Posteriormente, el Decreto 253/2018 redefinió la Zona de Seguridad de Fronteras y facultó al Ministerio de Seguridad a excluir ciertos centros urbanos de la jurisdicción del Decreto Ley 15.385/1944.

El DNU 7/19 modificó la Ley de Ministerios, asignando nuevas competencias a los Ministerios del Interior y de Seguridad en relación con la seguridad de las zonas de frontera, la aplicación de la Ley 22.352, y el control en los pasos fronterizos.

Finalmente, el Decreto 50/2019 aprobó el organigrama de la Administración Nacional, asignando a la Secretaría de Interior la coordinación de la aplicación de las leyes y decretos relacionados con la seguridad de las zonas de frontera.

Del análisis de la documentación, no surge que la DNATF haya elaborado Planes de desarrollo y/o de seguridad, ni ninguna otra acción tendiente a promover el desarrollo de las zonas de seguridad de fronteras.



## Auditoría General de la Nación

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Se constató que no se procedió a la implementación de acciones por parte de la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras a fin de promover el desarrollo de la Zona de Seguridad de Fronteras como lo indica la Ley 18.575, durante el período auditado.

**4.1.11. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** A través del Decreto 820/2016, art. 2, ya no se requiere que, en los casos en que se verifique la modificación de participaciones societarias que no sean informadas en tiempo y forma, el RNTR ponga en conocimiento de la situación para su investigación al organismo de registro societario competente, a la AFIP y a la UIF.

Sin embargo, lo expuesto dificulta que los organismos de control pertinentes - IGJ, AFIP y UIF, puedan investigar si se encontraban cumplidas las obligaciones de registro, impositivas y de prevención de lavado de dinero relativas a las personas y bienes involucrados, a partir de la información otorgada por el RNTR.

**Resultado:** No exigible durante el periodo auditado.

**4.1.12. Hallazgo Resolución 172/2017 – AGN:** Ambas Direcciones no realizan un trabajo coordinado ni se comunican entre sí. Dicha situación no ayuda a controlar y agilizar el trámite a ambas.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** De la documentación analizada correspondiente a ambas direcciones, se observa que no tienen comunicación alguna entre ellas. Lo expuesto se ve reflejado en los hallazgos 4.1.4 y 4.1.7 respectivamente. El trabajo de las dos Direcciones es complementario y,



## Auditoría General de la Nación

por lo tanto, sería útil para el objetivo de ambas trabajar de manera mancomunada, a fin de poder contar con un control eficiente sobre los procedimientos a su cargo. La falta de contacto entre la DNATF y la DNRNTR atenta contra los principios de economía procesal, celeridad y sencillez que debe regir en los trámites administrativos, toda vez que el solicitante debe presentar la misma documentación en dos reparticiones diferentes, generando, eventualmente, la posibilidad de pérdida de la documentación, discrepancias en el análisis de la misma, duplicación de tareas, entre otras cuestiones.

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Se constató la ausencia de articulación entre las dos direcciones a fin de cumplir con sus objetivos y agilizar los trámites al peticionante.

**4.1.13. Hallazgo Resolución 172/2017 – AGN:** Cumplimiento del cupo de ocupación de personas con discapacidad. La DATF contestó considerando la totalidad del personal perteneciente al Ministerio del Interior y Transporte, surgiendo que no cumple con lo previsto por las Leyes 22.431, modificada por la Ley 25.689 y 25.785, referidas a la ocupación de al menos un 4% de personal con discapacidad en todos los entes que conforman el Estado Nacional.

**Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:** 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.

**Situación encontrada:** El ex Ministerio del Interior contaba con una planta de 2.112 personas al 31/12/2019, en todas sus modalidades de contratación de personal, por lo tanto, según la normativa, debería haber tenido al menos, 85 empleados con discapacidad (4% del total del personal). Del relevamiento realizado, sólo 12 agentes contaron con el correspondiente certificado de discapacidad, es decir el 0,56% del personal del ex Ministerio y, 11 de los 12 certificados únicos de discapacidad se encontraban vencidos.

**Resultado:** No Regularizado.

**Hallazgo:** Se comprobó que el ex Ministerio del Interior no cumplió con lo previsto por las Leyes 22.431, modificada por la Ley 25.689 y 25.785, referidas a la ocupación de al menos



## Auditoría General de la Nación

**un 4% de personal con discapacidad en todos los entes que conforman el Estado Nacional, durante el período auditado.**

*4.2. ¿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 y 50/2019?*

**4.2.1. La modificación introducida por el Decreto 820/2016, permitió que el Registro Nacional de Tierras Rurales inscriba como titular extranjero de tierras al poseedor de título suficiente<sup>34</sup> sin la inscripción formal en el registro de catastro provincial, relativizando la función de control del Registro Nacional de Tierras Rurales.**

Al permitir reconocer por parte del RNTR la titularidad de inmuebles que aún no se encontraban inscriptos en los registros provinciales, valiéndose para ello, la sola presentación del título suficiente, para posteriormente, realizar la inclusión en su registro, el control que éste efectuaba en la registración, se vio reducido a la mera presentación de documentación no provista por organismo oficial. Cabe destacar que antes de dicha modificación reglamentaria, para considerar la titularidad de tierras, el RNTR se valía principalmente de la información provista por los registros de catastros provinciales.

De lo expuesto se evidenció no solo la debilidad en el control del RNTR sino también la afectación en la seguridad jurídica en relación a la titularidad de inmuebles rurales por parte de extranjeros.

**4.2.2. Del análisis de la normativa aplicable, se verificó que, 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, aumenta el riesgo que se adquieran tierras rurales que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes, sin que obren constancias**

---

<sup>34</sup> Acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. Ejemplo: escritura pública, declaratoria de herederos, etc.



## Auditoría General de la Nación

**de dicha situación, en contradicción con los preceptos de la Ley 26.737.**

Si bien el circuito prevé que el RNTR gire a la autoridad provincial del agua correspondiente una nota formal con copia de la carátula del expediente, la certificación referida y un mapa con la geo-referenciación, para que lo verifique dentro del plazo de 10 días hábiles, si la autoridad provincial del agua no emite una nota formal de oposición al RNTR en dicho plazo, el Certificado de Habilitación se considera autorizado<sup>35</sup>.

El proceso descripto conlleva la posibilidad de que se adquieran tierras que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura o permanentes. De esta manera, un suceso tan trascendente como la posible extranjerización de un cuerpo de agua de envergadura queda sujeta, no sólo a un plazo exiguo que altera la finalidad de la ley que se reglamentó, sino también a que el silencio de la autoridad en la materia conlleve la autorización implícita del Certificado de Habilitación, impidiendo contar información completa sobre las razones que impulsaron dicho silencio.<sup>36</sup>

**4.2.3. El Decreto 820/2016 - eliminó la obligación del Registro Nacional de Tierras Rurales 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”.**

El Decreto 820/2016 art. 14, inc. 14.2, establece que no deberá solicitarse certificado de habilitación por toda modificación en las participaciones o titularidad de una persona jurídica (sea por transmisión de participaciones sociales, reorganización societaria, aumento o reducción de capital, o por cualquier otro modo), permitiendo así que la transferencia de acciones y la consecuente extranjerización sólo mediante una “comunicación al registro”. En este marco puede ocurrir que se realicen modificaciones en la participación societaria que lleven a extranjerizar un inmueble rural, si dicho acto no es informado al RNTR, el mismo no lo puede

---

<sup>35</sup> Decreto 820/2016, art 4, inc. 10.4.

<sup>36</sup> Para mayor detalle ver Hallazgo 4.1.3.





## Auditoría General de la Nación

registrar, lo que produce una falta de control en el conocimiento y registración de titulares extranjeros de tierras rurales.

**4.2.4. Los extranjeros titulares de tierras rurales que superaban los límites impuestos por la Ley 26.737 al momento de su publicación, a la hora de vender sus tierras en exceso, tras la modificación reglamentaria de la Ley<sup>37</sup> se encontraban habilitados, durante el periodo auditado, para adquirir el equivalente a dichas tierras. 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.**

De acuerdo a la reglamentación 820/2016, en caso de transmitir tierras rurales de su titularidad adquiridas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley, las personas extranjeras podían luego adquirir el equivalente a dichas tierras rurales, en función de los límites establecidos según el tipo de explotación de que se trate, y del municipio, departamento y provincia en que se encontraren, es decir, habilitó a compensar tierras que hayan sido adquiridas con anterioridad a la Ley, supuesto no contemplado por ésta.

**4.2.5. Se verificó que el trámite de previa conformidad desde enero del 2017 hasta el 2/03/2018, tramitó en el Ministerio del Interior, cuando el Ministerio de Seguridad era el organismo competente en la materia, a partir del dictado del Decreto 15/2016 del 05/01/2016.**

Las modificaciones de las estructuras orgánico-funcionales de los Ministerios del Interior y de Seguridad, aprobadas en el período auditado, respecto al área competente para la tramitación de la Previa Conformidad, generaron duplicación de funciones y dificultad en la asignación de responsabilidades en la materia.

---

<sup>37</sup> Decreto 820/2016, art. 8.



## Auditoría General de la Nación

En ese sentido, conforme los términos del Decreto 15/2016, dicha tarea pasó a estar a cargo del Ministerio de Seguridad, atento que se le atribuyó dicha competencia a la Secretaría de Fronteras, debiendo asegurar la presencia efectiva del Estado Nacional en la totalidad de la Zona de Seguridad de Fronteras.

Ello así, se transfirió a la Subsecretaría de Desarrollo de Fronteras, dependiente de la Secretaría antes mencionada, la facultad de intervenir en la aplicación del Decreto Ley 15.385/44 (Ley 12.913) en todo lo relacionado con la solicitud de previa conformidad en las zonas de frontera, promoviendo la armonización y modernización de dicha legislación.

Mientras que, por otro lado, el Decreto 212/2015 puso en cabeza del Ministerio del Interior, específicamente en la Secretaría de Interior, la responsabilidad de coordinar con las áreas competentes la aplicación de la Ley 22.352 y el Decreto Ley 15.385 (Ley 12.913) en todo lo relacionado con la preservación de la seguridad de las áreas y zonas de frontera, razón por la cual, se entiende que la ejecución del trámite de previa conformidad se encontraba a cargo de dicha dependencia.

Seguidamente, se dictó la Decisión Administrativa 797/2016, que cuenta como antecedente normativo el Decreto 212/2015 (no el Decreto 15/2016); la cual asigna como responsabilidad primaria de la DNATF (MI) asistir a la Secretaría de Interior en todo lo atinente a la aplicación de las políticas que regulan el desarrollo de la denominada zona de frontera para el desarrollo y el régimen de previa conformidad, enmarcado en el Decreto-Ley 15.385/44, en el ámbito de su competencia. Y, entre sus acciones, se cuentan: administrar las bases de datos vinculadas a los Pasos Internacionales y de Desarrollo de Zonas de Fronteras y Previa Conformidad; organizar y ejecutar la aplicación del régimen de Previa Conformidad y mantener actualizada la normativa pertinente.

Conforme los términos del descargo del Informe de Auditoría - Res. 172/2017 – AGN- de fecha 05/07/2017, cuyo seguimiento se realiza, el Ministerio de Seguridad a través de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad asumió el compromiso de:

- a) Contribuir al fortalecimiento de la seguridad en zonas de fronteras, especialmente a los inmuebles adyacentes al límite internacional.



## Auditoría General de la Nación

- b) Articular con las obligaciones en cabeza de los titulares de inmuebles limítrofes previstas por la ley 14.027.
- c) Establecer una base de datos en las condiciones de seguridad informática que correspondan y un procedimiento con certificación de calidad de gestión.
- d) Vincularse con los certificados que emita la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales de la Subsecretaría de Asuntos Registrales del Ministerio de Justicia, de acuerdo a las previsiones establecidas por la Ley 26.737 “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales”.
- e) Tramitar de manera electrónica y a distancia, priorizando la digitalización del trámite y procurando su agilización en cooperación con el Ministerio de Modernización.
- f) Actualizar los registros previos al año 2007 y proceder a un reempadronamiento paulatino según resulte necesario y considerando la prioridad de seguridad en zonas de fronteras.
- g) Implementar el trámite en la órbita de la Secretaría de Fronteras del Ministerio de Seguridad a partir de septiembre de 2017.

No obstante, el Ministerio de Seguridad comenzó a realizar el trámite de Previa Conformidad a partir del 03/03/2018; esto es, seis meses posteriores a la asunción del compromiso explicitado y en función de lo estipulado por el Decreto 174/2018, que confirma su competencia.

### **5. OPINIÓN DEL AUDITADO**

Por Nota 339/24-AG6 y 340/24-AG6, se remitieron a la Jefatura de Gabinete de Ministros y al Ministerio de Justicia el presente informe para que los auditados efectúen las aclaraciones o comentarios que consideren pertinentes.

Mediante las Notas NO-2025-06769914-APN-MJ; NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM y NO-2025-13831309-APN-DNATF#JGM que se encuentran agregadas como ANEXO III, el Ministerio de Justicia y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras (JGM) manifestaron que algunos de los temas referidos a esta auditoría fueron abordados con posterioridad al período auditado. Los mismos podrán ser analizados en futuras auditorías.

Como ANEXO IV se incorpora el análisis del descargo efectuado, el que fue tenido en cuenta para la redacción final del informe.



## Auditoría General de la Nación

### **6. RECOMENDACIONES**

Sin perjuicio de lo citado en el punto 2.1, de la información analizada y los hallazgos elaborados, corresponden las siguientes recomendaciones:

**6.1.** Generar instancias de articulación entre la DNRNTR y la DNATF con el CINTR y las autoridades provinciales a fin de desarrollar herramientas de registración uniformes para ser aplicados en los registros de catastro de la propiedad inmueble provinciales.

Mantener una fluida comunicación entre sí a fin de coordinar los procedimientos a cargo de cada Dirección y desarrollar mecanismos de control para prevenir irregularidades sobre las transacciones inmobiliarias.

Implementar capacitaciones destinadas a los registros catastrales provinciales, a fin de dar a conocer la normativa orientada a Tierras Rurales y puedan detectar posibles desvíos a la misma. (Cde. 4.1.1.).

**6.2.** Realizar las acciones que estime pertinentes para que las provincias modifiquen y eleven su propuesta de régimen de equivalencias al CINTR, a fin de establecer el límite de cada superficie de manera específica, actualizada y real, teniendo en cuenta las características de la tierra.

Cumplir el Reglamento de funcionamiento interno aprobado por la Asamblea. Desarrollar un contacto frecuente con las provincias, sus registros catastrales y el RNTR.

Implementar capacitaciones destinadas a los registros catastrales provinciales, a fin de que conozcan la normativa orientada a Tierras Rurales y puedan detectar posibles desvíos a la misma. (Cde. 4.1.2.).

**6.3.** Coordinar con el CINTR para que convoque a una asamblea con las provincias, a fin de propiciar que el COHIFE elabore el mapa hídrico nacional. Asimismo, generar vínculos de control con los registros inmobiliarios provinciales a fin de evitar la inscripción irregular de transacciones inmobiliarias en violación a la Ley 26.737. (Cde. 4.1.3.).

**6.4.** Ejecutar en todos los casos la exigencia impuesta por el art. 13 de la ley 26.737 de verificar que el inmueble a adquirir en zona de seguridad de fronteras cuente con la previa conformidad del Ministerio del Interior.



## Auditoría General de la Nación

Dar intervención a la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio a fin de que se expida de forma previa al otorgamiento del Certificado de Habilitación. (Cde. 4.1.4.).

**6.5.** Actualizar el Manual de procedimientos que tramita mediante EX-2022-137576954- -APN-DNRNTR#MJ, a fin de contar con documento único en el que se plasmen las etapas del proceso, la o las áreas a cargo de cada etapa, las responsabilidades de cada una de ellas y los puntos de control del proceso. Dicho documento deberá ser puesto en conocimiento de todas las áreas involucradas en el proceso, de modo de atribuir las responsabilidades pertinentes y permitir el control del cumplimiento de cada una de las etapas del proceso. (Cde. 4.1.5.).

**6.6.** 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. (Cde. 4.1.6.).

**6.7.** La DNATF debe cumplir con su obligación de contralor sobre las Zonas de Seguridad respecto de la viabilidad de los Proyectos de Inversión presentados para la obtención de la Previa Conformidad por Vía de Excepción para lo que debería implementar mecanismos que le permita realizar un control eficiente y eficaz. (Cde. 4.1.7.).

**6.8.** 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. (Cde. 4.1.8.).

**6.9.** Propiciar el establecimiento de mecanismos sancionatorios que otorguen coerción a la normativa, a fin de establecer una “garantía de cumplimiento del Proyecto de Inversión” para resguardar los intereses del Estado sobre las inversiones que tienen que hacer los solicitantes y que, en el supuesto de incumplimiento, el Estado pueda ejecutarlas. (Cde. 4.1.9.).

**6.10.** Llevar a cabo estrategias, políticas y planes de desarrollo para el fomento de las zonas de seguridad de fronteras como lo indica la normativa aplicable. (Cde 4.1.10.).



## Auditoría General de la Nación

**6.11.** 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. (Cde. 4.1.12.).

**6.12.** 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. (Cde. 4.1.13.).

**6.13.** Propiciar las acciones necesarias para que se realice una nueva reglamentación de la ley que cumpla y respete las restricciones y límites a la adquisición de tierras por parte de extranjeros. (Cde. 4.1.11., 4.2.1., 4.2.2., 4.2.3. y 4.2.4.).

**6.14.** Solicitar a la autoridad competente dictar una normativa que ordene el texto de la norma a fin de poder determinar la competencia de las carteras ministeriales y de las direcciones que las conforman en el marco del proceso auditado. (Cde. 4.2.5.).

## 7. 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
<b>4.1. Implementación de las recomendaciones realizadas a la DNRNTR y DNATF en el Informe de Auditoría aprobado por Res. 172/2017 – AGN</b> <b>4.1.1. 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>4.1.2. Régimen de Equivalencias a la Zona Núcleo</b> <b>Recomendación 6.2 (Resolución 172/2017-AGN):</b>	REGULARIZADA



## Auditoría General de la Nación

<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 CITER, a fin de establecer el límite de cada superficie de manera específica, teniendo en cuenta las características de la tierra.</p>	
<p><b>4.1.3. Mapa Hídrico Federal</b></p> <p><b>Recomendación 6.3 (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Realizar las acciones necesarias a fin de instar al CITER 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>4.1.4. Cumplimiento de la Ley 26.737, art. 13.</b></p> <p><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>4.1.5. Manual de Procedimientos del Certificado de Habilitación</b></p> <p><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>4.1.6. Base de Datos de Trámites de Previa Conformidad (DNATF)</b></p> <p><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>4.1.7. Viabilidad de los Proyectos de Inversión</b></p> <p><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 viabilidad de los Proyectos de Inversión presentados para obtener la Previa Conformidad por Vía de Excepción.</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.1.8. Planificación de Inspecciones</b></p> <p><b>Recomendación 6.5.2. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>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.</p>	NO REGULARIZADA



## Auditoría General de la Nación

<p><b>4.1.9. Mecanismos sancionatorios coercitivos por parte de la DNATF</b></p> <p><b>Recomendación 6.5.4. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>Propiciar el establecimiento de mecanismos sancionatorios que otorguen coerción a la normativa</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.1.10. Acciones de promoción de las Zonas de Seguridad de Fronteras</b></p> <p><b>Recomendación 6.5.5. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>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.</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.1.11. 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.</p>	NO EXIGIBLE PARA EL PERIODO AUDITADO
<p><b>4.1.12. Comunicación y coordinación entre la DNRNTR y la DNATF</b></p> <p><b>Recomendación 6.6.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <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>	NO REGULARIZADA
<p><b>4.1.13. Cumplimiento de la ocupación del cupo de discapacidad por el ex Ministerio del Interior</b></p> <p><b>Recomendación 6.6.2. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p> <p>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>	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, 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





## Auditoría General de la Nación

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



## Auditoría General de la Nación

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.

### **8. LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME**

Buenos Aires, 27 de febrero de 2025.



Auditoría General de la Nación

**ANEXO I – Muestra expedientes de trámite del Certificado de Habilitación**

<b>Muestra de Expedientes de Certificado de Habilitación- RNTR</b>	
1	EX-2017-17775017- -APN-DDMIP#MJ
2	EX-2018-08087135- -APN-DDMIP#MJ
3	EX-2018-01767535- -APN-DDMIP#MJ
4	EX-2018-05194873- -APN-DDMIP#MJ
5	EX-2018-08087271- -APN-DDMIP#MJ
6	EX-2018-10386002- -APN-DDMIP#MJ
7	EX-2018-65332877- -APN-DGDYD#MJ
8	EX-2018-16104165-APN-DGDYD#MJ
9	EX-2018-06200059-APN-DDMP#MJ
10	EX- 2018-37688225-APN-DGDYD#MJ
11	EX-2018-65333141- -APN-DGDYD#MJ
12	EX-2018-32929529-APN-DGDYD#MJ
13	EX-2018-44428356-APN-DGDYD#MJ
14	EX-2018-11968658- -APN-DDMIP#MJ
15	EX-2018-11968759-APN-DDMIP#MJ
16	EX-2018-11968879-APN-DDMIIP#MJ
17	EX-2018-16103892-APN-DGMYD#MJ
18	EX-2018-11968506- -APN-DDMIP#MJ
19	EX-2018-30330270-APN-DGDYD#MJ
20	EX-2018-27499757- -APN-DGDYD#MJ
21	EX-2019-103312171- -APN-DNRNTR#MJ
22	EX-2019-12546468- -APN-DNRNTR#MJ
23	EX-2019-12913286- -APN-DNRNTR#MJ
24	EX-2019-12870341- -APN-DNRNTR#MJ
25	EX-2019-35850035- -APN-DNRNTR#MJ
26	EX-2019-93742324- -APN-DNRNTR#MJ
27	EX-2019-95225752- -APN-DNRNTR#MJ
28	EX-2019-103324873-APN-DNRNTR-MJ
29	EX-2019-12511884-APN-DNRNTR#MJ
30	EX-2019-103347459-APN-DNRNTR#MJ
31	EX-2019-12927692- -APN-DNRNTR#MJ
32	EX-2019-35871272- -APN-DNRNTR#MJ
33	EX-2019-12190611- -APN-DNRNTR#MJ

Fuente: Elaboración propia del Equipo de auditoría.



Auditoría General de la Nación

**ANEXO II – Muestra de Expedientes del Trámite de Previa Conformidad**

<b>Muestra de Expedientes del Trámite de Previa Conformidad- DNATF</b>	
1	EXP-S02-0060613/2017
2	CUDAP EXP-SEG: 0001513-2018
3	EXP-SEG: 000825/2018
4	EXP-SEG: 0001187/2018
5	EXP-SEG:0000056/2019
6	CUDAP: EX-SEG 804-2018
7	CUDAP: EXP-SEG:0000668/2018
8	CUDAP:EXP-SEG:0000821/2018
9	CUDAP: EX-SEG: 810-2018
10	CUDAP: EXP-SEG:0000788/2018
11	CUDAP: EX SEG: 826-2018
12	CUDAP: EX SEG: 1445-2018
13	CUDAP-EX SEG-745/2018
14	CUDAP: EXP SEG-748/2018
15	EXP-SEG: 0001515-2018 (EX-2021-101436378-APN-DGDYL#MI)
16	EXP-SEG: 0001518-2018 (EX-2021-107142640-APN-DGDYL#MI)
17	EXP SEG -0000823-2018 (EX -2022- -23813207-APN-DGDYL#MI)
18	EXP-SEG: 0000831-2018 (EX-2022-28495224-APN-DGDYL#MI)
19	CUDAP: EXP-SEG:0000103/2019
20	CUDAP: EX SEG-1449-2019
21	CUDAP: EXP-SEG:0000198/2019
22	CUDAP: EX SEG: 175-2019
23	CUDAP: EX SEG- 182-2019
24	CUDAP: EX SEG 249-2019
25	CUDAP: EX SEG- 433-2019
26	CUDAP: EXP-SEG:0000014/2019
27	EXP-SEG: 0000461/2019 (EXP 2020-63707808-APN-DGDYL#MI)
28	EXP-SEG:0000300-2019 (EX-2021-04541629-APN-DGDYL#MI)
29	EX-SEG: 0000395/2019 (EX-2021-117766676-APN-DGDYL#MI)
30	EXP-SEG: 0000410/2019 (EX-2021-42115313-APN-DGDYL#MI)
31	EXP-SEG: 0000283-2019 (EX-2022-15021622-APN-DGDYL#MI)
32	EX-SEG-0000078/2019 (EXP-2022-26102362-APN-DGDYL#MI)

Fuente: Elaboración propia del Equipo de auditoría.



Auditoría General de la Nación

**ANEXO III**

**DESCARGO DEL AUDITADO**



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

**Nota**

**Número:** NO-2025-06769914-APN-MJ

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Lunes 20 de Enero de 2025

**Referencia:** AGN N° 229/2022, Proyecto S00194, comunicado mediante la Nota N° 340/24-AG6 de fecha 23 de diciembre de 2024.

**A:** Lic. María Graciela DE LA ROSA (AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN), Dr. Juan Manuel OLMOS (AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN), Dr. Alejandro Mario NIEVA (AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN),

**Con Copia A:** Sebastián Javier AMERIO (SECJ#MJ), María Florencia ZICAVO (UGA#MJ),

---

**De mi mayor consideración:**

**AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN -**

COMISIÓN DE SUPERVISIÓN  
DE CONTROL DEL SECTOR NO FINANCIERO -

Lic. María Graciela DE LA ROSA,  
Dr. Juan Manuel OLMOS,  
Dr. Alejandro Mario NIEVA  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

Tengo el agrado de dirigirme a Ustedes en el marco de las Actuaciones de la AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN, AGN N° 229/2022, Proyecto S00194, comunicado mediante la Nota N° 340/24-AG6 de fecha 23 de diciembre de 2024.



## Auditoría General de la Nación

Al respecto informo que ha tomado la intervención en el ámbito de su respectiva competencia la SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES de este Ministerio, la que se adjunta en archivo embebido a la presente, para su conocimiento.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.01.20 19:47:41 -03:00

Mariano Cúneo Libarona  
Ministro  
Ministerio de Justicia



## Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

### Nota

**Número:** NO-2025-06518089-APN-SSAR#MJ

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Lunes 20 de Enero de 2025

**Referencia:** EX-2025-01450950- -APN-DGDYD#MJ - Solicitud de intervención. NO-2025-05015820-APNSSAR#MJ

**A:** María Florencia ZICAVO (UGA#MJ),

**Con Copia A:**

---

#### **De mi mayor consideración:**

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de dar respuesta a su comunicación NO-2025-05204954-APN-UGA#MJ

En ese sentido se le hace saber en cuanto a:

1. Los Catastros Provinciales no poseen registros homogéneos y un déficit de planos de mensura (Hallazgos 4.1.1.).

La actualización de los Catastros Provinciales excede las competencias específicas de la entonces Dirección Nacional de Tierras Rurales. Así como también la correcta confección de los planos de mensura.

2. La falta de confección del mapa hídrico nacional trae como consecuencia inscripciones de titularidad de derechos reales irregulares en violación a la Ley N° 26.373 (Hallazgo 4.1.3 que se vincula con el punto 4.2.2 que analiza nuevamente las irregularidades que pueden surgir).

La entonces Dirección Nacional de Tierras Rurales carecía de competencia para la confección del mapa hídrico.

No obstante ello conforme surge de las Disposición 7/2019, Disposición 8/2019 de la entonces Dirección Nacional el



## Auditoría General de la Nación

solicitante debe acompañar Constancia de un profesional idóneo matriculado en la jurisdicción correspondiente que la tierra rural a

adquirir, informando que la misma no se encuentra dentro de las restricciones por el artículo 10°.

El artículo 10° de la Ley de Tierras Rurales reza: Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial. Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros: a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren; b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.

La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente.

Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3° de la presente ley:

1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes.
2. Los inmuebles 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.”

3. La DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, omite las formalidades del circuito de otorgamiento del Certificado de Habilitación respecto a tierras rurales en Zona de Seguridad de Fronteras, así como tampoco da intervención a la DIRECCIÓN GENERAL de ASUNTOS JURÍDICOS para que dictamine infringiendo lo dispuesto en el artículo 7 inc. d) de la Ley N° 19.549 (Hallazgo 4.1.4.).

En ese sentido se le hace saber conforme surge de la Disposición 7/2019, Disposición 8/2019 determinaron que al momento de solicitar el certificado el ciudadano debía acompañar de Constancia de un profesional idóneo matriculado en la jurisdicción correspondiente que la tierra rural a adquirir, informando que la misma no se encuentra dentro de las restricciones por el artículo 10°, donde se prohíbe la titularidad o posesión a las personas extranjeras, definidas en el articulado, de los inmuebles 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.

En cuanto a la intervención de la DIRECCIÓN GENERAL de ASUNTOS JURÍDICOS para que dictamine infringiendo lo dispuesto en el artículo 7 inc. d) de la Ley N° 19.549 jurídicos al tratarse de una situación donde el certificado se emite una vez que cumplen lo estipulado en la normativo o se solicita que se subsane. No resultaba necesario la intervención de Jurídicos a fin de contestar meramente el cumplimiento de requisitos que se encuentra tabulados y no permiten interpretación. Eso se encuentra así estipulado en la normativa. Disposición 7/2019, Disposición 8/2019

4. Las actividades realizadas a fin de dar cumplimiento con la recomendación formulada por la UNIDAD de AUDITORÍA INTERNA de esta cartera ministerial (Informe 21/2022) respecto a la confección de un Manual de Procedimientos que cumpla con el artículo 101 de la Ley N° 24.156.

Al respecto, cabe manifestar que en atención a que estamos a la espera de la Resolución Judicial respecto de la





## Auditoría General de la Nación

constitucionalidad del artículo 154 del Decreto N° 70 del 21 de diciembre de 2023 que derogó la Ley N° 26.737, no se encuentra en trámite la confección del Manual de procedimiento.

Sin perjuicio de ellos mediante la Disposición 7/2019 y Disposición 8/2019 que se adjunta al presente se establecieron los procedimientos a realizarse a fin de realizar los siguientes trámites ANEXO I detalla el trámite de Adquisición de Tierras Rurales por persona extranjera. Solicitud de habilitación, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar.

ANEXO II detalla el trámite de Modificación Societaria de Persona Jurídica Extranjera, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar.

ANEXO III detalla el trámite de Adquisición de Tierras Rurales por Persona Extranjera por Derechos Adquiridos el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar.

ANEXO IV detalla el trámite de Declaración Jurada de Tierras Rurales Adquiridas por Personas Extranjeras antes de la entrada en vigencia de la Ley N°26737, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar

ANEXO V detalla la Venta de Tierras Rurales de Persona Extranjera a Nacional o a otras No comprendidas en la Ley N° 26.737, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTIÓN DOCUMENTAL ELECTRÓNICA - GDE  
Date: 2025.01.20 11:39:56 -03:00

Carlos MEDINA  
Subsecretario  
Subsecretaría de Asuntos Registrales  
Ministerio de Justicia



## Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

### Nota

**Número:** NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 30 de Enero de 2025

**Referencia:** Respuesta Nota N° 339/24-AG6- AUDITORIA GENERAL DE LA NACION

**A:** JUAN MANUEL OLMOS (AGN), ALEJANDRO NIEVA (AGN), LIC. MARIA GRACIELA DE LA ROSA (AGN),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

#### AUDITORIA GENERAL DE LA NACION

En mi carácter de Director Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, tengo el agrado de dirigirme a Uds. a los efectos de dar respuesta a la Nota N° 339/24-AG6 de fecha 23 de diciembre de 2024, en marco del "Proyecto de Informe de Auditoría de Gestión", llevado a cabo por la Auditoría General de la Nación.

Atento a lo solicitado, se adjunta como archivo embebido el informe con las aclaraciones correspondientes.

Sin otro particular saluda atte.



## Auditoría General de la Nación

CABA, 30 de enero de 2025.

### COMISIÓN DE SUPERVISIÓN DE CONTROL DEL SECTOR NO FINANCIERO DE LA AUDITORIA GENERAL DE LA NACIÓN.

LIC. MARIA GRACIELA DE LA ROSA (Presidenta)

Dr. JUAN MANUEL OLMOS.

Dr. ALEJANDRO NIEVA.

S/D

En mi carácter de Director Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, tengo el agrado de dirigirme a Uds. a los efectos de dar respuesta a la Nota N° 339/24-AG6, de fecha 23 de diciembre de 2024, en marco del "Proyecto de Informe de Auditoría de Gestión", llevado a cabo por la Auditoría General de la Nación.

Con ello, el informe auditor receptado recayó sobre el "*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*".

En ese orden y atento con lo expuesto dentro de los puntos que esgrime el proyecto de informe de auditoría que involucra a esta DNATF, se procede a formular las aclaraciones correspondientes dentro de su ámbito de competencia.

**1°.- Hallazgo del punto 4.1.1, Resolución 172/2017-AGN. "Los catastros Provinciales no poseen registros homogéneos", siendo que algunas provincias utilizan método manual y otras de forma digital, generando superposición de títulos."**

Con relación a este punto, se pone de relieve que la DNATF considera de suma importancia la recíproca colaboración e intercambio de información catastral con las dependencias provinciales a efectos de tener una base de datos con una estructura sólida y actualizada.

Por ello, la DNATF se encuentra evaluando alternativas para desarrollar un mecanismo de colaboración recíproca a los efectos de cumplimentar con este punto.

**2°.- Hallazgo 4.1.4. Resolución 172/2017-AGN. Ausencia de "Intercambio de información entre DNATF y el RNTR".**

De forma preliminar se expone que, con el dictado de "LEY DE BASES Y PUNTOS DE PARTIDA PARA LA LIBERTAD DE LOS ARGENTINOS - Ley 27742", que derogó la Ley 26737, los esfuerzos insumidos por la DNATF abocados a concretar un carril directo de

IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM



intercambio de información ha quedado suspendido hasta tanto se resuelva en sede judicial la suerte de la Ley de Tierras Rurales.

Establece el artículo 13 de la derogada Ley de Tierras N° 26737 lo siguiente: *“ Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior”*.

A efectos de concretar una mecánica de coordinación y trabajo conjunto, desde la DNATF se ha propuesto someter a consideración la implementación de una herramienta digital que permita entablar comunicación directa sobre el avance de las solicitudes cuyos solicitantes estén alcanzados por la Ley de Tierras Rurales, permitiendo anotar al RNTR sobre la concesión o denegatoria sobre la Previa Conformidad ante una solicitud cursada por una persona jurídica o humana extranjera a los fines de dar cumplimiento con el orden allí dispuesto.

**3° Hallazgo 4.1.6. Resolución 172/2017-AGN. Se cuestiona “La estructura de la base de datos que funciona bajo órbita de esta DNATF.”**

La Base de Datos que posee la DNATF ha padecido alteraciones y modificaciones en su estructura con el correr de los años y las sucesivas gestiones de gobierno, perdiéndose, en ocasiones, información allí volcada, el ejemplo más reciente de ello, es el traspaso de competencia para entender sobre la Res. 166/09, desde el entonces Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda al Ministerio de Seguridad, que representó, entre los años 2018 y 2019, un cambio en el manejo de los datos que la base registra.

Sin duda, estos vaivenes de traspasos de competencias para entender en el trámite y registro en la base de datos sucedidos en el tiempo, afectaron la estructura y suficiencia de la misma.

Por otra parte, el artículo 2° de la Resolución del entonces Ministerio del Interior N° 166/09, ordena *“la instrumentación de Base de Datos”*, no especifica sobre la estructuración de la misma ni prohíbe que sea concebida por medio de la herramienta digital Excel.

La utilización del sistema *“excel”* para el registro de solicitudes que cursan ante la dirección, resultó ser el único medio digital para llevar a cabo con tal finalidad.

Sin su perjuicio, en los días venideros las solicitudes de Previa Conformidad serán cursadas via TAD.

Con ello, la DNATF dispondrá de una verdadera herramienta digital -dotada de absoluta seguridad informática -, que funcionará y continuará como *“base de datos”*, volcándose allí la información inherente al contenido de las solicitudes (sujetos, inmuebles involucrados, operaciones realizadas, escribanos intervinientes, en otros datos), tal como se viene practicando hasta hoy día.



## Auditoría General de la Nación

Resultando ser una situación absolutamente verificable, se pone de manifiesto y ratifica, que dentro de la Base de Datos aludida se vuelcan los siguientes datos: Numero de Expediente, fecha de inicio, datos del solicitante, ubicación del inmueble en ZSF, destino de la operación, descripción de la operación, escribano interviniente, escrituras afectadas y estado del Expediente.

#### **4°.- Hallazgo 4.1.7. Resolución 172/2017-AGN. Se advierte "Falta de control sobre cumplimiento de los Proyecto de Inversión."**

El Proyecto de Inversión es un plan detallado de actividades destinadas a una acción económica futura, o sea, a una posible inversión de algún tipo. En ese sentido, - como excepción al principio de conveniencia nacional -, al momento de la evaluación de los proyectos de inversión, se pondera el lugar, la actividad, las inversiones, origen de los fondos e impacto productivo que genera tanto en la región como para la República Argentina.

En ese orden, la DNATF recepta dentro de un Expediente determinado un proyecto de inversión y se verifica el cumplimiento de los puntos que exige el artículo 3° de la Resolución del entonces Ministerio del Interior 434/10 - que modifica el artículo 24 inc) e de la Resolución N° 166/09 -.

El Proyecto de Inversión se aporta en carácter de declaración jurada y el aportante es absolutamente responsable por lo denunciado en el mismo. A razón de ello, desde la DNATF, se solicita documentación respaldatoria y/o accesorias en consonancia con lo declarado en el proyecto.

Con relación al acto que otorga la Previa Conformidad, en su parte resolutive, se imponen las obligaciones establecidas por el artículo 26° de la Resolución N° 166/09 .

Por otra parte, la DNATF se encuentra trabajando para "implementar y retomar", en colaboración con las fuerzas de seguridad, las inspecciones in situ y, además, durante la vigencia del año 2024, se ha fortalecido el seguimiento exhaustivo y riguroso sobre los proyectos declarados. De tal extremo se deja constancia en el Expediente administrativo para su ulterior verificación (vg. Se notifica al solicitante del deber de cumplimiento de la elevación cada SEIS (6) meses de un informe circunstanciado sobre el Proyecto de inversión involucrado).

En concordancia con lo expuesto, la DNATF ha suma a su equipo de trabajo profesionales de contabilidad, arquitectos y otros, quienes revisarán aquellos proyectos de inversión que por sus características resulte menester la intervención de un experto en la materia.

Con relación al punto del informe auditor que indica "que sobre un porcentaje de los expedientes auditados, no se incluye cronograma de inversión a realizar, etapas del proyecto y nacionalidad de la mano de obra a emplear", se pone de manifiesto que cada situación concreta en las solicitudes de previa conformidad, se analiza de forma minuciosa y detallada.

IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM





## Auditoría General de la Nación

Con ello, lo que se intenta aclarar es que existen solicitudes cursadas por interesados que no van a llevar a cabo inversión de ningún tipo, por ejemplo, la adquisición de inmueble para vivienda familiar.

Este tipo de situaciones que se reiteran en los expedientes iniciados (que han sido objeto de auditoría), torna de imposible exigencia y/o verificación sobre etapas, cronogramas, mano de obra, atento que no existe en la práctica inversiones dentro del inmueble, lo que no significa que la DNATF deje de cumplir con la exigencia del artículo 26 de la Res. 166/09, como así también las inspecciones in situ.

Asimismo se recuerda que en el período 2018 - 2019 cuyos expedientes fueran auditados, las solicitudes de Previa Conformidad tramitaron ante el Ministerio de Seguridad – Ex Secretaria de Fronteras – Ex Dirección Nacional de Fronteras -, excediendo por caso a esta DNATF, las exigencias y cumplimiento de la norma que los mismos posee.

En tanto, en otro de los pasajes del informe auditor indica *“ la DNATF no analizó la viabilidad de los Proyectos de Inversión sino que se limitó a examinar el cumplimiento de la documentación presentada por el solicitante de Previa Conformidad... Lo que da cuenta que se aprueba el 100% de los proyectos de inversión presentados sin que se realice una evaluación técnica ni un análisis de factibilidad...”*.

Corresponde manifestar que esta DNATF ( respondiendo por el período auditado del año 2017 en el cual tuvo la plena competencia), se manifiesta en desacuerdo atento que, tal como se sostuvo, existen solicitudes que por sus características imposibilitan el análisis de *“viabilidad”*, atento que no hay inversión declarada.

Con relación al hallazgo *“ el 100% de los expedientes iniciados registran otorgamiento del acto”*, esta resulta ser una afirmación parcial, ello atento que habiéndose verificado el cumplimiento de las exigencias normativas, la DNATF, como organismo de carácter técnico, propicia la recomendación del otorgamiento del acto, empero como contracara, existen cuantiosas solicitudes que fueran iniciadas y que se encuentran tanto archivadas como caducadas por falta de compulsión y/o cumplimiento con tales exigencias.

Si bien la DNATF está facultada para recomendar *“ la concesión o denegatoria”* del acto, en la práctica no se han verificado incumplimientos que ameriten el rechazo de solicitudes en el período auditado.

**5°.- Hallazgo 4.1.8. Resolución 172/2017-AGN. “Los controles llevados a cabo por la DNATF, resultan ser insuficientes (inspecciones)”**.

Corresponde manifestar que hasta el año 2015 la entonces DATF, llevaba a cabo regularmente inspecciones in situ en colaboración y apoyo de las fuerzas de seguridad, dando estricto cumplimiento con la Resolución N° 852/10 de la Ex-Secretaria del Interior (B.O. 25.08.2010).

IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM

Página 4 de 7



## Auditoría General de la Nación

Ahora bien, con relación a este apartado, la DNATF aclara que a instancias de lo establecido por el art. 26 inc. e) y actuando dentro del marco de la Comisión Nacional de Fronteras, en conjunto con el Ministerio de Seguridad se encuentra en etapa de desarrollo un mecanismo y convenio de cooperación para llevar adelante inspecciones (verificación in situ de cumplimiento y ejecución proyectos de inversión), en aquellos inmuebles ubicados en Zonas de Fronteras.

A tales efectos, las fuerzas de seguridad afectadas en el área, siguiendo instrucciones precisas, procederán a constatar y labrar acta de las características y situación del inmueble. Acto seguido se someterá a evaluación, comunicación, si correspondiere y registro.

Asimismo, se pone de manifiesto que el personal dependiente de la DNATF, se encuentra realizando un exhaustivo análisis y relevamiento de todos los trámites otorgados por la vía de excepción, notificándose, en caso de corresponder, la falta de cumplimiento de acompañar el informe circunstanciado cada 6 meses en los casos que la Previa Conformidad haya sido otorgada por la vía de excepción, velando por el cabal cumplimiento de las obligaciones impuestas.

**6°.- Hallazgo 4.1.9. Resolución 172/2017-AGN. "La DNATF no posee facultad sancionatoria en el caso de detección de incumplimientos sobre la normativa establecida."**

Dando respuesta a este punto, la única prerrogativa de "sanción" que posee la DNATF en caso de verificarse incumplimiento, recae ante el supuesto que una vez otorgada la Previa Conformidad, la solicitante no acompañe la documentación por la cual materializó el acto. Por caso la DNATF, notificará al interesado y no dará curso a nuevas solicitudes hasta tanto no cumplan con el extremo indicado (artículo 27 Res. 166/09).

Se pone en relieve, con relación a este punto, que desde el ámbito de la DNATF se ha desarrollado un proyecto de nueva resolución - en reemplazo de la Res. 166/09 y su modificatoria Res. 434/10 -, la cual actualiza la casuística de los nuevos negocios jurídicos que se presentan (por ejemplo fideicomiso), como así también propone un régimen sancionatorio. El mismo se encuentra pendiente de evaluación.

**ACLARACIÓN: "PUNTO 4.1.10.**

***Hallazgo Resolución 172/2017-AGN: No se evidencian las acciones llevadas adelante por la autoridad de aplicación, tendientes a cumplir con la Ley 18.575, a efectos de promover el desarrollo de las Zonas de Frontera."... "Del análisis de la documentación, no surge que la DNATF haya elaborado planes de desarrollo y/o de seguridad, ni ninguna otra acción tendiente a promover el desarrollo de las zonas de seguridad de fronteras." "Se constató que no se procedió a la implementación de acciones por parte de la DNATF a fin de promover el desarrollo de la Zona de Seguridad de Fronteras como indica la Ley 18575, durante el período auditado".***

IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM



## Auditoría General de la Nación

Con relación al punto aludido se rechaza el mismo, poniéndose de manifiesto que la auditoría se limitó a requerir a esta DNATF una nómina de Expedientes inherentes a solicitudes de Previa Conformidad y documentación de interés relacionada con el trámite a efectos de proceder a su análisis y ulterior elaboración del informe.

Con ello, de modo alguno se solicitó a la DNATF documentación relacionada con los proyectos ejecutados y en ejecución, como así también programas de seguridad y desarrollo en Zona de Fronteras que se viene llevando a cabo.

Ergo, se rechaza que esta DNATF no haya procedido a implementar acciones tendientes a promover el desarrollo y seguridad en Zona de Fronteras, ello por cuanto ha sido sostenido, esta Dirección Nacional viene ejecutando políticas tendientes a asegurar el cumplimiento de tales premisas.

Se pone en Vtro. conocimiento que, en caso de ser requerido, esta DNATF puede aportar la documentación respaldatoria, como así también proyectos y políticas a llevar a cabo.

Habiéndose respondido todos los puntos consignados en el informe auditor, se remite el mismo para su puesta en consideración y a los efectos que correspondan.

IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM

Página 6 de 7





## Auditoría General de la Nación

IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM

Página 7 de 7



# Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

## Hoja Adicional de Firmas Informe gráfico

**Número:** IF-2025-10594426-APN-DNATF#JGM

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jueves 30 de Enero de 2025

**Referencia:** RESPUESTA INFORME AUDITORIA GENERLA DE LA NACION 2024

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.01.30 14:19:38 -03:00

**Ricardo BOTANA**  
Director Nacional  
Direccion Nacional de Asuntos Tecnicos de Fronteras  
Jefatura de Gabinete de Ministros

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.01.30 14:19:40 -03:00



## Auditoría General de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

### Nota

**Número:** NO-2025-13831309-APN-DNATF#JGM

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Viernes 7 de Febrero de 2025

**Referencia:** RESPUESTA a Nota N° 11/25-GCGSNF AUDITORIA GENERAL DE LA NACIÓN

**A:** Ricardo BOTANA (DNATF#JGM),

**Con Copia A:** Carolina Patricia Robles (DNATF#JGM),

---

#### De mi mayor consideración:

COMISIÓN DE SUPERVISIÓN DE CONTROL DEL SECTOR NO FINANCIERO DE LA AUDITORIA GENERAL DE LA NACIÓN.  
LIC. MARIA GRACIELA DE LA ROSA (Presidenta)  
Dr. JUAN MANUEL OLMOS.  
Dr. ALEJANDRO NIEVA.  
S/D

En mi carácter de Director Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, tengo el agrado de dirigirme a Uds. a los efectos de dar respuesta a la Nota N° 11/25-GCGSNF, de fecha 5 de febrero de 2025, en marco del "Seguimiento de la Resolución 172/17-AGN. Gestión de los procedimientos establecidos para la adquisición por parte de extranjeros de Tierras Rurales", y la nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM en respuesta a la vista del proyecto de informe de auditoría (Nota N° 339/24-AG6)", llevado a cabo por la Auditoría General de la Nación.

Mediante la Nota receptada se solicita a esta DNATF "... se solicita en el plazo de 72 hs. aportar la documentación respaldatoria, como así también proyectos y políticas llevadas a cabo, que se correspondan con el periodo 2017, 2018 y 2019".

Con ello y dando respuesta a lo requerido, esta DNATF informa que no cuenta con registro ni documentación respaldatoria fehaciente que acredite las acciones desarrolladas para el período 2017 y, con relación a los períodos 2018 y 2019, la competencia se encontraba en manos del Ministerio de Seguridad ( Conforme Decreto N° 174/18, por el cual se modificó el Organigrama de la Administración Pública Nacional Centralizada, creándose la SUBSECRETARIA DE CONTROL Y VIGILANCIA DE FRONTERAS atribuyéndole entre sus objetivos el de asegurar la presencia efectiva del Estado Nacional en la Zona de Seguridad de Fronteras, asistir al Ministro en la seguridad de fronteras y en la coordinación del Sistema de Seguridad de Fronteras, y entender en la aplicación del Decreto Ley N° 15.385/44 y su modificatoria, ratificado por la Ley N° 12.913 y el Decreto N° 27/17 (COMISIÓN



## Auditoría General de la Nación

*NACIONAL DE ZONAS DE SEGURIDAD).*

Se pone en Vtro. conocimiento que desde la DNATF – Subsecretaría de Interior de la Vicejefatura de Gabinete del Interior -, desde el año 2024, se encuentra constantemente proyectando, promoviendo y ejecutando políticas tendientes a la promoción del desarrollo.

A modo referencial, se encuentran ejecutándose obras de remodelación de los Centros de Fronteras de Paso de los libres y Concordia, redundando así en el desarrollo de dichas zonas fronterizas.

Habiéndose respondido con lo solicitado, se remite el mismo para su puesta en consideración y a los efectos que correspondan.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.02.07 16:11:23 -03:00

**Ricardo BOTANA**  
Director Nacional  
Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras  
Jefatura de Gabinete de Ministros

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.02.07 18:11:24 -03:00



ANÁLISIS DEL DESCARGO

<b>Organismo</b>	Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales – Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras – Jefatura de Gabinete de Ministros.	
<b>Objeto</b>	Seguimiento de la Resolución 172/17-AGN. Gestión de los procedimientos establecidos para la adquisición por parte de extranjeros de Tierras Rurales.	
<b>Periodo</b>	2017 – 2019.	
<b>Proyecto</b>	S00194	
<b>Actuación N°</b>	229/2022	
<b>Proyecto de Informe</b>	<b>Descargo Ministerio de Justicia – Jefatura de Gabinete de Ministros (DNATF)</b>	<b>Comentarios sobre el descargo</b>
<p><b>4.1.1. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> Los Catastros Provinciales no poseen registros homogéneos, ya que mientras unos cuentan con catastros digitales, otros, lo hacen de forma manual, lo que ocasiona superposición de títulos. En algunos casos se pudo advertir un déficit de planos de mensuras.</p> <p><b>Recomendación 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.</p> <p><b>Resultado:</b> No regularizada.</p> <p><b>Hallazgo:</b> Se verificó que la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, a través del Consejo Interministerial de</p>	<p><b>Nota NO-2025-06769914-MJ (Ministerio de Justicia)</b></p> <p>1. Los Catastros Provinciales no poseen registros homogéneos y un déficit de planos de mensura (Hallazgos 4.1.1.). La actualización de los Catastros Provinciales excede las competencias específicas de la entonces Dirección Nacional de Tierras Rurales. Así como también la correcta confección de los planos de mensura.</p> <p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>1°. - Hallazgo del punto 4.1.1, Resolución 172/2017-AGN. “Los catastros Provinciales no poseen registros homogéneos”, siendo que algunas provincias utilizan método manual y otras de forma digital, generando superposición de títulos. Con relación a este punto, se pone de relieve que la DNATF considera de suma importancia la recíproca colaboración e intercambio de información catastral con las dependencias provinciales a efectos de tener una base de datos con una estructura sólida y actualizada. Por ello, la DNATF se encuentra evaluando alternativas para desarrollar un mecanismo de colaboración recíproca a los efectos de cumplimentar con este punto.</p>	<p><b>4.1.1.</b> Tomando en cuenta lo manifestado por la DNATF, se mantiene el hallazgo formulado.</p>



## Auditoría General de la Nación

<p><b>Tierras Rurales, no implementaron mecanismos de articulación con los distintos Registros de Catastro Provinciales a los fines de propiciar la adopción de herramientas tecnológicas, tales como la georreferenciación, de modo de generar información accesible, actualizada y confiable.</b></p>		
<p><b>4.1.3. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> El Consejo Interministerial de Tierras Rurales a la fecha de cierre de las tareas de campo del presente informe (30/04/16), no ha elaborado -según lo establece la normativa- el mapa hídrico nacional, por lo que se sigue utilizando como acreditación de que el inmueble no sea ribereño, o bien, no tenga cuerpos de agua de envergadura y permanentes, un certificado de profesional habilitado homologado por la autoridad hídrica provincial.</p> <p>Dicha situación se estableció de manera transitoria, a través del decreto reglamentario y del Acta del Consejo Interministerial de Tierras Rurales del 25/03/2013, para poder comenzar con el funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales, hasta tanto no se determine la localización de los cuerpos de agua en todas las Provincias.</p> <p><b>Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:</b> Realizar las acciones necesarias a fin de instar al Consejo Interministerial de Tierras Rurales a que confeccione el mapa hídrico nacional a fin de establecer la ubicación de los cuerpos de agua de envergadura y permanentes.</p>	<p><b>Nota NO-2025-06769914-MJ (Ministerio de Justicia)</b></p> <p>2. La falta de confección del mapa hídrico nacional trae como consecuencia inscripciones de titularidad de derechos reales irregulares en violación a la Ley 26.737 (Hallazgo 4.1.3 que se vincula con el punto 4.2.2 que analiza nuevamente las irregularidades que pueden surgir). La entonces Dirección Nacional de Tierras Rurales carecía de competencia para la confección del mapa hídrico. No obstante, ello conforme surge de las Disposición 7/2019, Disposición 8/2019 de la entonces Dirección Nacional el solicitante debe acompañar Constancia de un profesional idóneo matriculado en la jurisdicción correspondiente que la tierra rural a adquirir, informando que la misma no se encuentra dentro de las restricciones por el artículo 10°. El artículo 10° de la Ley de Tierras Rurales reza: Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial. Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros: a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren; b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación. La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente. Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3° de la presente ley: 1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes. 2. Los</p>	<p><b>4.1.3.</b> El hallazgo no cuestiona la competencia para la confección del Mapa Hídrico, dicha competencia la tiene el Consejo Hídrico Federal tal como lo establece la Ley 26.737.</p> <p>En este sentido, el hallazgo formulado observa que ninguna de las dos Direcciones ha efectuado las acciones pertinentes para que el Consejo confeccione dicho Mapa, a fin de agilizar el trámite del certificado de habilitación.</p> <p>Se mantiene el hallazgo.</p>



## Auditoría General de la Nación

<p><b>Resultado:</b> No Regularizado.</p> <p><b>Hallazgo:</b> Del relevamiento efectuado se constató que, para el periodo auditado, no se confeccionó el mapa hídrico nacional y que, sin perjuicio de lo manifestado por la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales, el Consejo Interministerial de Tierras Rurales y la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras, se verificó que no llevaron a cabo las acciones necesarias para que el Consejo Hídrico Federal lo confeccione.</p> <p>En consecuencia, la ausencia de definición del mapa hídrico nacional implica que, al momento de adquirir tierras rurales, si bien cuentan con la intervención de un profesional, no se brinde una mayor seguridad frente a posibles inscripciones de titularidad de derechos reales irregulares en violación a la Ley 26.737.</p> <p>4.2.2. Del análisis de la normativa aplicable, se verificó que, 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, aumenta el riesgo que se adquieran tierras rurales que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura y permanentes, sin que obren constancias de dicha situación, en</p>	<p>inmuebles 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.”</p>	
---	---	--



## Auditoría General de la Nación

<p><b>contradicción con los preceptos de la Ley 26.737.</b></p> <p>Si bien el circuito prevé que el RNTR gire a la autoridad provincial del agua correspondiente una nota formal con copia de la carátula del expediente, la certificación referida y un mapa con la geo-referenciación, para que lo verifique dentro del plazo de 10 días hábiles, si la autoridad provincial del agua no emite una nota formal de oposición al RNTR en dicho plazo, el Certificado de Habilitación se considera autorizado.</p> <p>El proceso descripto conlleva la posibilidad de que se adquieran tierras que contengan o sean ribereñas de cuerpos de agua de envergadura o permanentes. De esta manera, un suceso tan trascendente como la posible extranjerización de un cuerpo de agua de envergadura queda sujeta, no sólo a un plazo exiguo que altera la finalidad de la ley que se reglamentó, sino también a que el silencio de la autoridad en la materia conlleve la autorización implícita del Certificado de Habilitación, impidiendo contar información completa sobre las razones que impulsaron dicho silencio.</p>		
<p><b>4.1.4. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> En el proceso de análisis para el otorgamiento del Certificado de Habilitación, cuando se trata de un inmueble rural ubicado en Zona de Seguridad, el RNTR no incluye como requisito el consentimiento por parte del Ministerio del Interior, tal como lo exige el art. 13 de la Ley 26.737.</p>	<p><b>Nota NO-2025-06769914-MJ (Ministerio de Justicia)</b></p> <p>La DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, omite las formalidades del circuito de otorgamiento del Certificado de Habilitación respecto a tierras rurales en Zona de Seguridad de Fronteras, así como tampoco da intervención a la DIRECCIÓN GENERAL de ASUNTOS JURÍDICOS para que dictamine infringiendo lo dispuesto en el artículo 7 inc. d) de la Ley N° 19.549 (Hallazgo 4.1.4.). En ese sentido se le hace saber conforme surge de la Disposición 7/2019, Disposición 8/2019 determinaron que al momento de solicitar el</p>	<p><b>4.1.4.</b> Lo manifestado por el auditado no corresponde al período auditado. Sin perjuicio de que la dirección no dio intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Justicia, contrariamente a lo que enuncia el auditado, esta auditoría entiende que la misma resulta necesaria. Teniendo en cuenta que dicho dictamen es obligatorio para los actos administrativos que se dicten pudiendo afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, todo lo</p>





## Auditoría General de la Nación

<p><b>Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:</b> Incorporar en el análisis para el otorgamiento del certificado de Habilidad, según corresponda, el consentimiento de la autoridad competente según lo establece la normativa.</p> <p><b>Resultado:</b> No regularizado durante el periodo auditado.</p> <p><b>Hallazgo:</b> Se verificó que, durante el período auditado, el Registro Nacional de Tierras Rurales no exigió el consentimiento previo del ex Ministerio del Interior respecto de inmuebles rurales en Zona de Seguridad de Fronteras, conforme el circuito de otorgamiento del Certificado de Habilidad.</p> <p>Además, se constató que en el proceso del otorgamiento, no se le dio intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Justicia, a fin de garantizar el cumplimiento de las buenas prácticas de administración y transparencia, sobre el interés público comprometido al respecto.</p>	<p>certificado el ciudadano debía acompañar de Constancia de un profesional idóneo matriculado en la jurisdicción correspondiente que la tierra rural a adquirir, informando que la misma no se encuentra dentro de las restricciones por el artículo 10°, donde se prohíbe la titularidad o posesión a las personas extranjeras, definidas en el articulado, de los inmuebles 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. En cuanto a la intervención de la DIRECCIÓN GENERAL de ASUNTOS JURÍDICOS para que dictamine infringiendo lo dispuesto en el artículo 7 inc. d) de la Ley N° 19.549 jurídicos al tratarse de una situación donde el certificado se emite una vez que cumplen lo estipulado en la normativa o se solicita que se subsane. No resultaba necesario la intervención de Jurídicos a fin de contestar meramente el cumplimiento de requisitos que se encuentran tabulados y no permiten interpretación. Eso se encuentra así estipulado en la normativa. Disposición 7/2019, Disposición 8/2019.</p> <p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>2°.-Hallazgo 4.1.4. Resolución 172/2017-AGN. Ausencia de "Intercambio de información entre DNATF y el RNTR". De forma preliminar se expone que, con el dictado de "LEY DE BASES Y PUNTOS DE PARTIDA PARA LA LIBERTAD DE LOS ARGENTINOS - Ley 27742", que derogó la Ley 26737, los esfuerzos insumidos por la DNATF abocados a concretar un carril directo de intercambio de información ha quedado suspendido hasta tanto se resuelva en sede judicial la suerte de la Ley de Tierras Rurales. Establece el artículo 13 de la derogada Ley de Tierras N° 26737 lo siguiente: "Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior". A efectos de concretar una mecánica de coordinación y trabajo conjunto, desde la DNATF se ha propuesto someter a consideración la implementación de una herramienta digital que permita entablar comunicación directa sobre el avance de las solicitudes cuyos solicitantes estén alcanzados por la Ley de Tierras Rurales, permitiendo anotar al RNTR sobre la concesión</p>	<p>cual ocurre ante la emisión de un Certificado de Habilidad.</p> <p>En este sentido en ninguno de los expedientes analizados se dio intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la cartera ministerial en cuyo ámbito se creó el Registro Nacional de Tierras Rurales, acción que garantiza una gestión eficiente.</p>
---	---	--



## Auditoría General de la Nación

	o denegatoria sobre la Previa Conformidad ante una solicitud cursada por una persona jurídica o humana extranjera a los fines de dar cumplimiento con el orden allí dispuesto.	
<p><b>4.1.5. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> No existe un manual de procedimientos que establezca los pasos necesarios para que el RNTR realice la fiscalización correspondiente.</p> <p><b>Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:</b> 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> <p><b>Resultado:</b> Parcialmente regularizado.</p> <p><b>Hallazgo:</b> El Registro Nacional de Tierras Rurales ha diseñado, aprobado e implementado un Manual de procedimientos respecto de la gestión de Certificados de Habilitación para la Transferencia de Derechos de Propiedad o Posesión de Tierras Rurales, sin embargo, se verificó que el mismo se encuentra desactualizado, en tanto no recepta la modificación de la reglamentación de la ley 26.737 y la implementación de nuevos sistemas virtuales para la operación del Trámite a distancia.</p>	<p><b>Nota NO-2025-06769914-MJ (Ministerio de Justicia)</b></p> <p>4. Las actividades realizadas a fin de dar cumplimiento con la recomendación formulada por la UNIDAD de AUDITORÍA INTERNA de esta cartera ministerial (Informe 21/2022) respecto a la confección de un Manual de Procedimientos que cumpla con el artículo 101 de la Ley N° 24.156. Al respecto, cabe manifestar que en atención a que estamos a la espera de la Resolución Judicial respecto de la constitucionalidad del artículo 154 del Decreto N° 70 del 21 de diciembre de 2023 que derogó la Ley N° 26.737, no se encuentra en trámite la confección del Manual de procedimiento. Sin perjuicio de ellos mediante la Disposición 7/2019 y Disposición 8/2019 que se adjunta al presente se establecieron los procedimientos a realizarse a fin de realizar los siguientes trámites: ANEXO I detalla el trámite de Adquisición de Tierras Rurales por persona extranjera. Solicitud de habilitación, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar. ANEXO II detalla el trámite de Modificación Societaria de Persona Jurídica Extranjera, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar. ANEXO III detalla el trámite de Adquisición de Tierras Rurales por Persona Extranjera por Derechos Adquiridos el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar. ANEXO IV detalla el trámite de Declaración Jurada de Tierras Rurales Adquiridas por Personas Extranjeras antes de la entrada en vigencia de la Ley N°26737, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar ANEXO V detalla la Venta de Tierras Rurales de Persona Extranjera a Nacional o a otras No comprendidas en la Ley N° 26.737, el procedimiento para dar inicio al trámite, los datos a completar en forma on-line y la documentación que se debe adjuntar.</p>	<p><b>4.1.5.</b> Sin perjuicio de que el auditado no adjuntó en su descargo las disposiciones mencionadas (Disposición 7 y 8/2019 – DNRNTR), este equipo de auditoría las ha tenido en cuenta en su análisis ya que fueron remitidas por la dirección durante las tareas de campo.</p> <p>Dichas disposiciones, si bien refieren a qué debe solicitar el funcionario que se encuentre realizando el trámite, no contiene el procedimiento que debe realizarse en el sistema.</p> <p>Por lo tanto, se mantiene el hallazgo.</p>



## Auditoría General de la Nación

<p><b>4.1.6. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> La DATF no lleva un padrón de titulares de dominio de los inmuebles rurales y urbanos ubicados en Zonas de Seguridad, lo cual afecta a su función de contralor de los inmuebles ubicados en dicha zona.</p> <p><b>Recomendación 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.</p> <p><b>Resultado:</b> No Regularizado.</p> <p><b>Hallazgo: Del relevamiento efectuado, se comprobó que para el periodo auditado la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no instrumentó una base de datos que cumpla con los estándares mínimos de seguridad informática que incluya la totalidad de los titulares de dominio de los inmuebles rurales y urbanos de Zonas de Seguridad, así como la información contenida en el Registro Nacional de Tierras Rurales.</b></p>	<p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>3° Hallazgo 4.1.6. Resolución 172/2017-AGN. Se cuestiona “La estructura de la base de datos que funciona bajo órbita de esta DNATF. “ La Base de Datos que posee la DNATF ha padecido alteraciones y modificaciones en su estructura con el correr de los años y las sucesivas gestiones de gobierno, perdiéndose, en ocasiones, información allí volcada, el ejemplo más reciente de ello, es el traspaso de competencia para entender sobre la Res. 166/09, desde el entonces Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda al Ministerio de Seguridad, que representó, entre los años 2018 y 2019, un cambio en el manejo de los datos que la base registra. Sin duda, estos vaivenes de traspasos de competencias para entender en el trámite y registro en la base de datos sucedidos en el tiempo, afectaron la estructura y suficiencia de la misma. Por otra parte, el artículo 2° de la Resolución del entonces Ministerio del Interior N° 166/09, ordena “la instrumentación de Base de Datos”, no especifica sobre la estructuración de la misma ni prohíbe que sea concebida por medio de la herramienta digital Excel. La utilización del sistema “Excel” para el registro de solicitudes que cursan ante la dirección, resultó ser el único medio digital para llevar a cabo con tal finalidad. Sin su perjuicio, en los días venideros las solicitudes de Previa Conformidad serán cursadas vía TAD. Con ello, la DNATF dispondrá de una verdadera herramienta digital -dotada de absoluta seguridad informática -, que funcionará y continuará como “base de datos”, volcándose allí la información inherente al contenido de las solicitudes (sujetos, inmuebles involucrados, operaciones realizadas, escribanos intervinientes, en otros datos), tal como se viene practicando hasta hoy día. Resultando ser una situación absolutamente verificable, se pone de manifiesto y ratifica, que dentro de la Base de Datos aludida se vuelcan los siguientes datos: Número de Expediente, fecha de inicio, datos del solicitante, ubicación del inmueble en ZSF, destino de la operación, descripción de la operación, escribano interviniente, escrituras afectadas y estado del Expediente.</p>	<p><b>4.1.6.</b> Se toma en cuenta lo manifestado por el auditado, lo que refuerza el hallazgo formulado por este equipo de auditoría.</p> <p>Y en relación a lo dicho por la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras de que a futuro “las solicitudes de Previa Conformidad serán cursadas vía TAD” con lo que la Dirección contará con una herramienta digital dotada de seguridad informática tal como lo describen en su descargo que funcionaría como base de datos, en caso de suceder, se trataría de hechos nuevos que no se corresponden con lo observado en el período auditado, por lo tanto los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.</p> <p>Se mantiene el hallazgo.</p>
--	---	--



## Auditoría General de la Nación

<p><b>4.1.7. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> La DATF no controla el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los peticionantes de los trámites de Previa Conformidad por vía de excepción. No se ha evidenciado documentación que implique recopilación, detección de incumplimientos y análisis de los informes de avance de los Proyectos presentados, la viabilidad y veracidad de los mismos, el envío del listado de personas que trabajan en dichos proyectos, la nacionalidad de los mismos y controles realizados para detectar incumplimientos en la presentación.</p> <p><b>Recomendación 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 presentadas para obtener la Previa Conformidad por Vía de Excepción.</p> <p><b>Resultado:</b> No Regularizado.</p> <p><b>Hallazgo: Se constató en los expedientes de la muestra que la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no analizó la viabilidad de los Proyectos de Inversión, sino que se limitó a examinar el cumplimiento de la documentación presentada por el solicitante de Previa Conformidad consignada en el procedimiento para el trámite detallado en la Resolución 166/09-MI. Lo que da cuenta que se aprueba el 100% de los proyectos de inversión presentados, sin que se realice una evaluación técnica ni</b></p>	<p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>4°.- Hallazgo 4.1.7. Resolución 172/2017-AGN. Se advierte "Falta de control sobre cumplimiento de los Proyectos de Inversión. El Proyecto de Inversión es un plan detallado de actividades destinadas a una acción económica futura, o sea, a una posible inversión de algún tipo. En ese sentido, - como excepción al principio de conveniencia nacional -, al momento de la evaluación de los proyectos de inversión, se pondera el lugar, la actividad, las inversiones, origen de los fondos e impacto productivo que genera tanto en la región como para la República Argentina. En ese orden, la DNATF recepta dentro de un Expediente determinado un proyecto de inversión y se verifica el cumplimiento de los puntos que exige el artículo 3° de la Resolución del entonces Ministerio del Interior 434/10 - que modifica el artículo 24 inc) e de la Resolución N° 166/09 -. El Proyecto de Inversión se aporta en carácter de declaración jurada y el aportante es absolutamente responsable por lo denunciado en el mismo. A razón de ello, desde la DNATF, se solicita documentación respaldatoria y/o accesoria en consonancia con lo declarado en el proyecto. Con relación al acto que otorga la Previa Conformidad, en su parte resolutive, se imponen las obligaciones establecidas por el artículo 26° de la Resolución N° 166/09. Por otra parte, la DNATF se encuentra trabajando para "implementar y retomar", en colaboración con las fuerzas de seguridad, las inspecciones in situ y, además, durante la vigencia del año 2024, se ha fortalecido el seguimiento exhaustivo y riguroso sobre los proyectos declarados. De tal extremo se deja constancia en el Expediente administrativo para su ulterior verificación (vg. Se notifica al solicitante del deber de cumplimiento de la elevación cada SEIS (6) meses de un informe circunstanciado sobre el Proyecto de inversión involucrado). En concordancia con lo expuesto, la DNATF ha sumado a su equipo de trabajo profesionales de contabilidad, arquitectos y otros, quienes revisarán aquellos proyectos de inversión que por sus características resulte menester la intervención de un experto en la materia. Con relación al punto del informe auditor que indica " que, sobre un porcentaje de los expedientes auditados, no se</p>	<p><b>4.1.7.</b> Para ejecutar el seguimiento de este hallazgo, se realizó una muestra de expedientes de otorgamiento de previa conformidad por vía de excepción durante el periodo auditado. Del análisis de la misma resulta que, la DNATF no analizó la viabilidad de los Proyectos de Inversión, sino que se limitó a verificar el cumplimiento de la presentación de la documentación por parte del solicitante de Previa Conformidad consignada en el procedimiento para el trámite detallado en la Resolución 166/09-MI, dando como resultado que el hallazgo del informe al que se le hizo el seguimiento no se subsanó.</p> <p>El objeto de análisis es el control realizado por la DNATF sobre los proyectos de inversión a aprobar, y este debe hacerse sobre Resoluciones de previa conformidad por vía de excepción aprobadas y denegadas, para conocer el motivo de su aprobación o denegación.</p> <p>Durante las tareas de campo, se solicitaron los tramites denegados en el período auditado, sin embargo, la dirección contestó, como en su descargo, que no contaban con trámites de previa conformidad denegados. Por lo tanto, la muestra se realizó sobre tramites aprobados por la DNATF. Ello por cuanto los trámites archivados por falta de compulsas no son una población que contenga los elementos de interés buscados.</p> <p>Para el análisis de la viabilidad y los riesgos de un proyecto de inversión, es fundamental contar con un equipo interdisciplinario para evaluar adecuadamente el proyecto a fin de tomar decisiones informadas, como, por ejemplo: Abogado especializado en derecho inmobiliario, Ingeniero civil o topógrafo, Arquitecto, Consultor ambiental, Especialista en zonificación y uso del suelo,</p>
--	--	---



## Auditoría General de la Nación

<p><b>un análisis de factibilidad por parte de las áreas competentes en la materia.</b></p>	<p>incluye cronograma de inversión a realizar, etapas del proyecto y nacionalidad de la mano de obra a emplear'', se pone de manifiesto que cada situación concreta en las solicitudes de previa conformidad, se analiza de forma minuciosa y detallada. Con ello, lo que se intenta aclarar es que existen solicitudes cursadas por interesados que no van a llevar a cabo inversión de ningún tipo, por ejemplo, la adquisición de inmueble para vivienda familiar. Este tipo de situaciones que se reiteran en los expedientes iniciados (que han sido objeto de auditoría), torna de imposible exigencia y/o verificación sobre etapas, cronogramas, mano de obra, atento que no existe en la práctica inversiones dentro del inmueble, lo que no significa que la DNATF deje de cumplir con la exigencia del artículo 26 de la Res. 166/09, como así también las inspecciones in situ. Asimismo, se recuerda que en el período 2018 - 2019 cuyos expedientes fueran auditados, las solicitudes de Previa Conformidad tramitaron ante el Ministerio de Seguridad - Ex Secretaria de Fronteras - Ex Dirección Nacional de Fronteras -, excediendo por caso a esta DNATF, las exigencias y cumplimiento de la norma que los mismos posee. En tanto, en otro de los pasajes del informe auditor indica '' la DNATF no analizó la viabilidad de los Proyectos de Inversión, sino que se limitó a examinar el cumplimiento de la documentación presentada por el solicitante de Previa Conformidad... Lo que da cuenta que se aprueba el 100% de los proyectos de inversión presentados sin que se realice una evaluación técnica ni un análisis de factibilidad...''. Corresponde manifestar que esta DNATF (respondiendo por el período auditado del año 2017 en el cual tuvo la plena competencia), se manifiesta en desacuerdo atento que, tal como se sostuvo, existen solicitudes que por sus características imposibilitan el análisis de ''viabilidad'', atento que no hay inversión declarada. Con relación al hallazgo '' el 100% de los expedientes iniciados registran otorgamiento del acto'', esta resulta ser una afirmación parcial, ello atento que habiéndose verificado el cumplimiento de las exigencias normativas, la DNATF, como organismo de carácter técnico, propicia la recomendación del otorgamiento del acto, empero como contracara, existen cuantiosas solicitudes que fueran iniciadas y que se encuentran tanto archivadas como caducadas por falta de</p>	<p>Ingeniero agrónomo, Especialista en gestión de riesgos, etc. En síntesis, no se puede otorgar la Previa Conformidad sin que se presenten los Proyectos de Inversión tal como lo establece la norma, los mismos deben cumplir con todos los requisitos establecidos taxativamente en ella y, por último, deben ser analizados y evaluados para determinar su viabilidad por personal idóneo calificado. Por lo expuesto, se mantiene el hallazgo.</p>
---	---	---



## Auditoría General de la Nación

	<p>compulsa y/o cumplimiento con tales exigencias. Si bien la DNATF está facultada para recomendar “ la concesión o denegatoria” del acto, en la práctica no se han verificado incumplimientos que ameriten el rechazo de solicitudes en el período auditado.</p>	
<p><b>4.1.8. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> Los controles llevados a cabo por la DATF a través de inspecciones de los inmuebles son insuficientes ya que por un lado se realizan en base a algunos trámites aprobados sin que se evidencie el criterio utilizado para su selección, ni una planificación de las inspecciones a realizar. Asimismo, también resultan insuficientes los procedimientos implementados en las inspecciones, ya que se limitan a una visita por parte del personal de Gendarmería Nacional o Prefectura, sin la realización de ninguna tarea que le permita realizar a la DATF los controles de forma eficiente.</p> <p><b>Recomendación 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.</p> <p><b>Resultado:</b> No Regularizado.</p> <p><b>Hallazgo: Se verificó que la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no realizó, durante el periodo auditado, una planificación de inspecciones de inmuebles en Zonas de Seguridad de Fronteras ni definió criterios de selección para controlarlos, en tanto carece del universo de aquellos cuyos titulares son extranjeros.</b></p>	<p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>5°.- Hallazgo 4.1.8. Resolución 172/2017-AGN. “Los controles llevados a cabo por la DNATF, resultan ser insuficientes (inspecciones)”. Corresponde manifestar que hasta el año 2015 la entonces DATF, llevaba a cabo regularmente inspecciones in situ en colaboración y apoyo de las fuerzas de seguridad, dando estricto cumplimiento con la Resolución N° 852/10 de la Ex-secretaria del Interior (B.O. 25.08.2010). Ahora bien, con relación a este apartado, la DNATF aclara que a instancias de lo establecido por el art. 26 inc. e) y actuando dentro del marco de la Comisión Nacional de Fronteras, en conjunto con el Ministerio de Seguridad se encuentra en etapa de desarrollo un mecanismo y convenio de cooperación para llevar adelante inspecciones (verificación in situ de cumplimiento y ejecución proyectos de inversión), en aquellos inmuebles ubicados en Zonas de Fronteras. A tales efectos, las fuerzas de seguridad afectadas en el área, siguiendo instrucciones precisas, procederán a constatar y labrar acta de las características y situación del inmueble. Acto seguido se someterá a evaluación, comunicación, si correspondiere y registro. Asimismo, se pone de manifiesto que el personal dependiente de la DNATF, se encuentra realizando un exhaustivo análisis y relevamiento de todos los trámites otorgados por la vía de excepción, notificándose, en caso de corresponder, la falta de cumplimiento de acompañar el informe circunstanciado cada 6 meses en los casos que la Previa Conformidad haya sido otorgada por la vía de excepción, velando por el cabal cumplimiento de las obligaciones impuestas.</p>	<p><b>4.1.8.</b> Teniendo en cuenta lo manifestado por el auditado, en cuanto confirma la falta de planificación de inspecciones a inmuebles a los que se les otorgó la previa conformidad, criterios de selección para controlarlos, etc., durante el periodo auditado.</p> <p>Se mantiene el hallazgo.</p> <p>En cuanto a lo declarado sobre las acciones realizadas por la dirección posteriores al periodo auditado, las mismas podrán ser objeto de análisis en futuras labores de auditoría.</p>



## Auditoría General de la Nación

<p><b>4.1.9. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> La DATF no posee facultad sancionatoria en el caso de detectar incumplimientos a la normativa establecida.</p> <p><b>Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:</b> Propiciar el establecimiento de mecanismos sancionatorios que otorguen coerción a la normativa.</p> <p><b>Resultado:</b> No Regularizado.</p> <p><b>Hallazgo:</b> Se verificó que la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras no cuenta con facultades para sancionar de manera coercitiva a los titulares extranjeros de tierras en Zonas de Seguridad de Fronteras en caso de incumplimiento de las obligaciones posteriores al otorgamiento de la Previa Conformidad, debido a que no se encuentra facultado normativamente.</p>	<p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>6°.- Hallazgo 4.1.9. Resolución 172/2017-AGN. 'La DNATF no posee facultad sancionatoria en el caso de detección de incumplimientos sobre la normativa establecida. ' Dando respuesta a este punto, la única prerrogativa de "sanción" que posee la DNATF en caso de verificarse incumplimiento, recae ante el supuesto que, una vez otorgada la Previa Conformidad, la solicitante no acompañe la documentación por la cual materializó el acto. Por caso la DNATF, notificará al interesado y no dará curso a nuevas solicitudes hasta tanto no cumplan con el extremo indicado (artículo 27 Res. 166/09). Se pone en relieve, con relación a este punto, que desde el ámbito de la DNATF se ha desarrollado un proyecto de nueva resolución - en reemplazo de la Res. 166/09 y su modificatoria Res. 434/10 -, la cual actualiza la casuística de los nuevos negocios jurídicos que se presentan (por ejemplo, fideicomiso), como así también propone un régimen sancionatorio. El mismo se encuentra pendiente de evaluación.</p>	<p><b>4.1.9.</b> La DNATF no aportó documentación respaldatoria de las acciones que describen en su descargo asimismo por tratarse de hechos nuevos que no se corresponden con el período auditado, los mismos serán objeto de análisis en futuras labores de auditoría.</p> <p>Se mantiene el hallazgo.</p>
---	---	--



## Auditoría General de la Nación

<p><b>4.1.10. Hallazgo Resolución 172/2017 - AGN:</b> No se evidencian las acciones llevadas adelante por la autoridad de aplicación, tendientes a cumplir con la Ley 18.575, a efectos de promover el desarrollo de las Zonas de Frontera.</p> <p><b>Recomendación Resolución 172/2017 - AGN:</b> Considerar, dentro de las competencias asignadas a la DNATF, la ejecución de aquellos cursos de acción que permitan cumplir con las previsiones de la Ley N° 18.575.</p> <p><b>Resultado:</b> No Regularizado.</p> <p><b>Hallazgo: Se constató que no se procedió a la implementación de acciones por parte de la Dirección Nacional de Asuntos Técnicos de Fronteras a fin de promover el desarrollo de la Zona de Seguridad de Fronteras como lo indica la Ley 18.575, durante el período auditado.</b></p>	<p><b>Nota NO-2025-10598265-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p><b>ACLARACIÓN:</b> “PUNTO 4.1.10. Hallazgo Resolución 172/2017-AGN: No se evidencian las acciones llevadas adelante por la autoridad de aplicación, tendientes a cumplir con la Ley 18.575, a efectos de promover el desarrollo de las Zonas de Frontera.”... “Del análisis de la documentación, no surge que la DNATF haya elaborado planes de desarrollo y/o de seguridad, ni ninguna otra acción tendiente a promover el desarrollo de las zonas de seguridad de fronteras.” “ Se constató que no se procedió a la implementación de acciones por parte de la DNATF a fin de promover el desarrollo de la Zona de Seguridad de Fronteras como indica la Ley 18575, durante el período auditado”. Con relación al punto aludido se rechaza el mismo, poniéndose de manifiesto que la auditoría se limitó a requerir a esta DNATF una nómina de Expedientes inherentes a solicitudes de Previa Conformidad y documentación de interés relacionada con el trámite a efectos de proceder a su análisis y ulterior elaboración del informe. Con ello, de modo alguno se solicitó a la DNATF documentación relacionada con los proyectos ejecutados y en ejecución, como así también programas de seguridad y desarrollo en Zona de Fronteras que se viene llevando a cabo. Ergo, se rechaza que esta DNATF no haya procedido a implementar acciones tendientes a promover el desarrollo y seguridad en Zona de Fronteras, ello por cuanto ha sido sostenido, esta Dirección Nacional viene ejecutando políticas tendientes a asegurar el cumplimiento de tales premisas. Se pone en Vtro. conocimiento que, en caso de ser requerido, esta DNATF puede aportar la documentación respaldatoria, como así también proyectos y políticas a llevar a cabo.</p> <p><b>Respuesta a la Nota 11/25-GCGSNF NO-2025-13831309-APN-DNATF#JGM (DNATF)</b></p> <p>“...dando respuesta a lo requerido, esta DNATF informa que no cuenta con registro ni documentación respaldatoria fehaciente que acredite las acciones desarrolladas para el período 2017 y, con relación a los períodos 2018 y 2019, la competencia se encontraba en manos del Ministerio de Seguridad (<i>Conforme Decreto N° 174/18, por el cual se modificó el Organigrama de la</i></p>	<p><b>4.1.10.</b> Si bien por medio de la Nota 200/22-AG02, se solicitaron los planes de desarrollo y seguridad llevados a cabo a fin de promover el desarrollo de la Zona de Seguridad de Fronteras, la Dirección no adjuntó el Plan de infraestructura, modernización integral edilicia y tecnológica de los complejos fronterizos que dijo haber confeccionado, tampoco remitió los informes de avances. Incluso en su primer descargo, la Dirección manifiesta haberlo realizado, pero no adjunta la documentación respaldatoria pertinente.</p> <p>Por ello, esta auditoría le solicitó nuevamente aportar la documentación, como así también proyectos y políticas llevadas a cabo, que se correspondan con el periodo 2017, 2018 y 2019 (Nota 11/25-GCGSNF). Sin embargo, la dirección mediante Nota NO-2025-13831309-APN-DNATF#JGM, manifestó que “...no cuenta con registro ni documentación respaldatoria fehaciente que acredite las acciones desarrolladas para el período 2017 y, con relación a los períodos 2018 y 2019, la competencia se encontraba en manos del Ministerio de Seguridad... Se pone en Vtro. conocimiento que desde la DNATF – Subsecretaría de Interior de la Vicejefatura de Gabinete del Interior -, desde el año 2024, se encuentra constantemente proyectando, promoviendo y ejecutando políticas tendientes a la promoción del desarrollo.</p> <p>Cabe destacar que como el periodo auditado es 2017, 2018 y 2019, y, durante los ejercicios 2018 y 2019 el trámite de Previa Conformidad estuvo a cargo del Ministerio de Seguridad, la AGN requirió al mismo el 3/11/2023, mediante Nota 210/23-AG02 lo siguiente:</p> <p>Punto 9. “¿El Área competente, realizó acciones tendientes a promover el desarrollo de las Zonas de</p>
--	--	--





Auditoría General de la Nación

	<p><i>Administración Pública Nacional Centralizada, creándose la SUBSECRETARIA DE CONTROL Y VIGILANCIA DE FRONTERAS atribuyéndole entre sus objetivos el de asegurar la presencia efectiva del Estado Nacional en la Zona de Seguridad de Fronteras, asistir al Ministro en la seguridad de fronteras y en la coordinación del Sistema de Seguridad de Fronteras, y entender en la aplicación del Decreto Ley N° 15.385/44 y su modificatoria, ratificado por la Ley N° 12.913 y el Decreto N° 27/17 (COMISIÓN NACIONAL DE ZONAS DE SEGURIDAD).</i></p> <p>Se pone en Vtro. conocimiento que desde la DNATF – Subsecretaría de Interior de la Vicejefatura de Gabinete del Interior -, desde el año 2024, se encuentra constantemente proyectando, promoviendo y ejecutando políticas tendientes a la promoción del desarrollo.</p> <p>A modo referencial, se encuentran ejecutándose obras de remodelación de los Centros de Fronteras de Paso de los libres y Concordia, redundando así en el desarrollo de dichas zonas fronterizas.”.</p>	<p>Frontera en el marco de la Ley 18.575? Adjuntar planes de desarrollo y seguridad llevados a cabo.”.</p> <p>El Ministerio de Seguridad mediante Nota NO-2023-139759959-APN-UGA#MSG del 23/11/2023, contestó en el IF-2023-138458431-APN-DNCFEH#MSG lo siguiente:</p> <p><i>“No se hallaron en la órbita de esta Dirección Nacional de Control de Fronteras e Hidrovías antecedentes vinculados a la consulta.”.</i></p> <p>Como expresa el hallazgo, no se obtuvo evidencia fehaciente de que la DNATF haya subsanado el hallazgo al que se le está realizando el seguimiento. En este sentido se mantiene el hallazgo formulado.</p>
--	---	---



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 CITR.

### **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 suscitaban 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 cumplieren 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.

**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
<p><b>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>Homogeneidad de Catastros Provinciales</b></p> <p><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.</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>Régimen de Equivalencias a la Zona Núcleo</b></p> <p><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.</p>	REGULARIZADA
<p><b>Mapa Hídrico Federal</b></p> <p><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.</p>	NO REGULARIZADA
<p><b>Cumplimiento de la Ley 26.737, art. 13.</b></p> <p><b>Recomendación 6.4.1. (Resolución 172/2017-AGN):</b></p>	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.