



Unidad de Auditoría Interna

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

INFORME DE AUDITORÍA EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO

DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS
RURALES

REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES

Informe UAI-MJyDH N° 21/2022



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

ÍNDICE

INFORME EJECUTIVO	2
INFORME ANALÍTICO.....	4
I. OBJETO DE LA AUDITORÍA.....	4
II. ALCANCE DE LA TAREA	4
III. MARCO DE REFERENCIA	5
IV. ACLARACIONES PREVIAS	13
V. OBSERVACIONES.....	18
VI. CONCLUSIÓN	18
ANEXO I.....	20
ANEXO II.....	21

INFORME EJECUTIVO



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

El presente informe surge del cumplimiento del Plan Anual de Auditoría del año 2022 y arroja los resultados obtenidos de haber analizado la organización del Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) a efectos de determinar el grado de desarrollo y cumplimiento de sus obligaciones en el marco de las funciones asignadas.

De las verificaciones realizadas no surgen observaciones nuevas que formular.

CONCLUSIÓN

Como resultado de las tareas de auditoría realizadas, referidas al proceso de identificación, registración y localización de las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la Ley N° 26.737 y de expedición de certificados de habilitación y fiscalización del cumplimiento de los requisitos y limitaciones impuestos por dicha norma para la adquisición de la propiedad o posesión de tierras rurales, cabe concluir que la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales desempeña sus funciones registrales y de control con un razonable grado de desarrollo y de cumplimiento de sus obligaciones en el marco de las funciones asignadas por la Ley N° 26.737 y sus normas complementarias.

El adecuado funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales se sustenta en gran parte en alto nivel de informatización alcanzado por la Dirección Nacional, lo que le permite una adecuada gestión de la base de datos del Registro, a la vez que reduce los errores al momento de calcular la disponibilidad de cupo de tierras sujetas a extranjerización.

Por otra parte, la implementación del Trámite a Distancia (TAD) y completamente online y digital garantiza un fácil acceso a nivel federal a toda persona interesada que necesite la intervención del Registro.

Sin perjuicio de lo expuesto, a modo de recomendación se sugiere compendiar y organizar la normativa que sustenta el funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales en un Manual de Procedimientos que cumpla con las pautas previstas en el artículo 101 de la Ley 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

INFORME ANALÍTICO

I. OBJETO DE LA AUDITORÍA

Analizar la organización del Registro Nacional de Tierras Rurales (RNTR) a efectos de determinar el grado de desarrollo y cumplimiento de sus obligaciones en el marco de las funciones asignadas.

II. ALCANCE DE LA TAREA

Las labores de auditoría se desarrollaron conforme a las Normas de Auditoría Interna Gubernamental aprobadas por la Resolución N° 152/2002 SGN teniendo en cuenta las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

Las tareas estuvieron orientadas a obtener un diagnóstico del proceso de control, registro y administración de la base de datos resultantes, llevado a cabo por el organismo auditado y el análisis de los procedimientos definidos a fin de determinar el grado de cumplimiento de las funciones asignadas y de adecuación al marco normativo aplicable.

El periodo auditado comprende los meses entre enero 2021 a agosto 2022.

Se aplicaron los siguientes procedimientos de auditoría:

- Recopilación y análisis de antecedentes y legislación pertinente.
- Entrevista con los funcionarios responsables de las áreas involucradas.
- Análisis y descripción de la organización interna y asignación de funciones.
- Constatación de los recursos humanos aplicados al proceso auditado.
- Verificación de la existencia de manuales de procedimientos y/o instructivos de gestión.
- Relevamiento de los procedimientos relevantes en cuanto al objeto de la auditoría y verificación de la existencia de controles internos. confección de flujogramas de los procesos.
- Comprobación de la existencia de un relevamiento catastral, dominial y de registro de personas jurídicas que determine la propiedad y la posesión de las tierras rurales en virtud de lo dispuesto por la Ley 26.737.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

- Verificación de la existencia de un registro de datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera, en virtud de lo dispuesto por la Ley 26.737.
- Verificación del circuito de emisión de certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales.
- Realización de pruebas de cumplimiento respecto de la operatoria desarrollada por la Dirección Nacional de Tierras Rurales para el otorgamiento de certificados de habilitación y actualización de la base de datos del registro. A tal fin se seleccionó una muestra de 35 expedientes, los que representan el 20% de los trámites iniciados ante la Dirección Nacional, entre enero de 2021 y agosto de 2022.
- Análisis de la información estadística elaborada por el Registro.
- Relevamiento de la infraestructura tecnológica y los sistemas informáticos existentes en la Dirección.
- Constatación del estado de regularización de las observaciones y recomendaciones vigentes.
- Desarrollo del informe de auditoría.

El presente proyecto de auditoría fue ejecutado desde 01/08/2022 al 30/09/2022, no contemplando este informe la eventual ocurrencia de hechos posteriores que puedan modificar su contenido.

III. MARCO DE REFERENCIA

El marco normativo general aplicable a la materia se detalla en el Anexo I.

III.1. Estructura Organizativa y Funcional

El Registro Nacional de Tierras Rurales fue creado con el fin de proteger el dominio nacional sobre las tierras rurales del país. Su misión es velar por el cumplimiento de lo normado por la Ley 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/2012, con relación a la adquisición de tierras rurales por parte de personas físicas y/o jurídicas de nacionalidad extranjera; siendo su responsabilidad y competencia realizar el relevamiento inicial, y el posterior mantenimiento y actualización permanente de las bases de datos catastrales de tierras rurales y dominiales de personas físicas y jurídicas foráneas, a fin de determinar los



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

porcentajes en manos de extranjeros y poder así aplicar las limitantes establecidas en la Ley 26.737.

En este sentido, en virtud de lo dispuesto por el artículo 5 del Decreto N° 274/12 y su modificatorio N° 820/16, el relevamiento catastral mencionado en el artículo 15 de la Ley N° 26.737, se llevó a cabo oportunamente mediante el intercambio de información con la autoridad pública de cada provincia. Asimismo, se cumplimentó dicho relevamiento con la recepción de las Declaraciones Juradas a las que alude el artículo 12 del Decreto N° 274/12 y su modificatorio N° 820/16.

A la fecha, habiéndose culminado ese proceso inicial, el mantenimiento y actualización de la base de datos del registro, se lleva a cabo mediante cada trámite individual que inicien los solicitantes.

A las funciones aludidas se agregó la fiscalización de los casos de incumplimiento de la normativa y, finalmente, la expedición de los Certificados de Habilitación o las Constancias de Denegación, según corresponda. La emisión de los mencionados Certificados, como responsabilidad asignada por la Ley 26.737 (art. 14, inc. c) continúa siendo un requisito previo fundamental, para habilitar la compra tierras rurales nacionales por parte de personas físicas, o jurídicas, extranjeras.

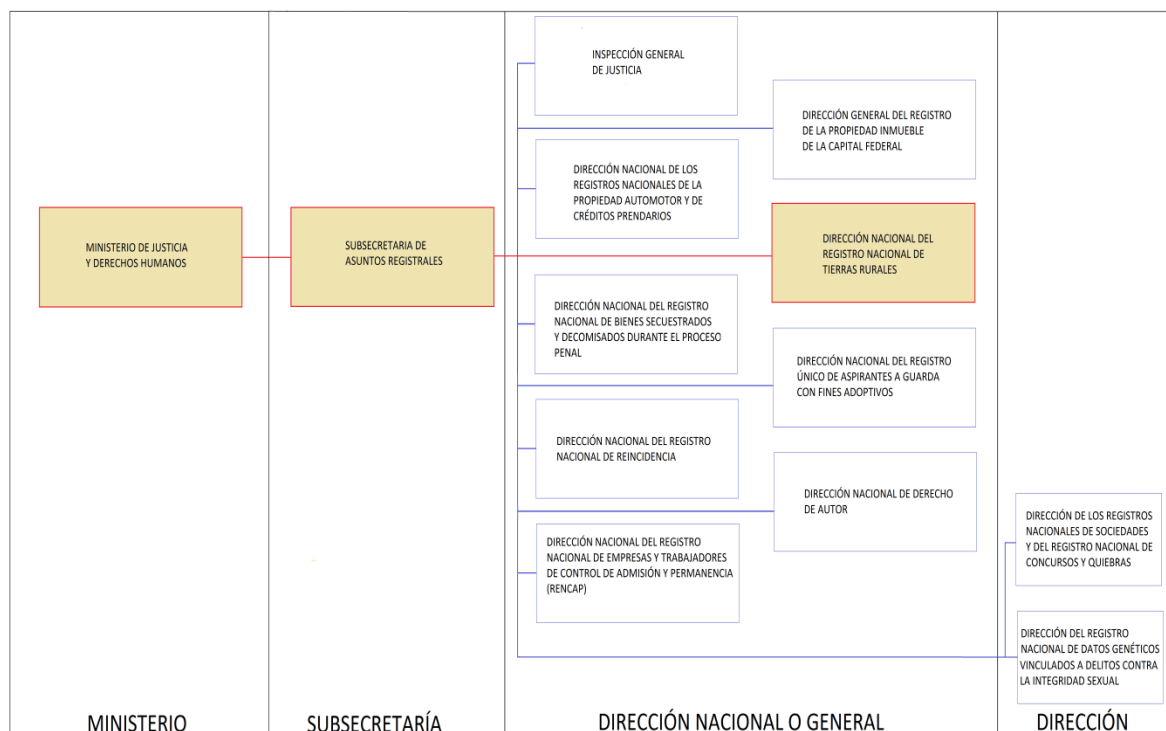
Por Decreto N° 346/21 se modificó el Decreto N° 50/19, por el que se habían aprobado el Organigrama de Aplicación y los Objetivos de la Administración Nacional centralizada hasta nivel de Subsecretaría. Como consecuencia de esta reformulación, por Decisión Administrativa N° 811/21, fueron modificados los Anexos establecidos en la anterior Decisión Administrativa N° 1838/20 y su modificatoria, que había aprobado la estructura organizativa de primer y segundo nivel operativo del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS (MJyDH).

Estas modificaciones determinaron la ubicación, dependencia, Responsabilidad Primaria y Acciones que se encuentran actualmente vigentes respecto de la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES (DNRNTR).



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

ANEXO I - DECAD-2021-811-APN-JGM - Estructura organizativa. Modificación.



La DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES tiene definidas normativamente como Acciones las siguientes:

1. Entender en el registro de los datos referentes a tierras rurales de titularidad o posesión extranjera de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 26.737.
2. Administrar el Registro Nacional de Tierras Rurales.
3. Expedir los certificados de habilitación para la adquisición de tierras rurales por parte de sujetos comprendidos en la Ley N° 26.737.
4. Examinar los actos jurídicos mediante los cuales se haya transferido la propiedad o posesión de tierras rurales a los sujetos comprendidos en la Ley N° 26.737, verificando el cumplimiento de dicha norma, en lo que es materia de su competencia.
5. Intervenir en sede administrativa o judicial en procura del cumplimiento de las prescripciones de la Ley N° 26.737.
6. Aportar información estadística a los Organismos que la requieran.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

III.2. Manuales de Procedimientos

La Dirección Nacional no cuenta en la actualidad con un manual de procedimiento, sin embargo las Disposiciones DNRNTR N° 7/2019 y N° 8/2019 describen los procedimientos para los tramites que se realizan en el ámbito de ante ella, y constituyen una guía detallada, tanto para el solicitante del trámite, como para la plantilla de personal de la Dirección Nacional, que tiene a su cargo la recepción y tramite de la solicitud de certificados de habilitación para la adquisición de tierras rurales en el territorio de la República Argentina por parte de Personas Extranjeras, físicas o jurídicas, y los controles pertinentes para su aceptación y la emisión de los correspondientes certificados que habilitan al comprador a realizar la operación inmobiliaria en los términos impuesto por la Ley.

Los procedimientos contemplados por la normativa son:

- a) Adquisición de tierras por persona extranjera (Anexo I Disposición DNRNTR N° 8/19)
- b) Modificación societaria de persona jurídica extranjera (Anexo II Disposición DNRNTR N° 8/19)
- c) Adquisición de tierras rurales por persona extranjera por derechos adquiridos (Anexo III Disposición DNRNTR N° 8/19)
- d) Declaración Jurada de tierras rurales adquiridas por personas extranjeras, antes de la entrada en vigencia de la Ley 26.737 y no declaradas (Anexo IV Disposición DNRNTR N° 8/19)
- e) Venta de tierras rurales de persona extranjera a nacional o a otras no comprendidas (Anexo V Disposición DNRNTR N° 8/19)

Cabe aclarar que la emisión del certificado de habilitación sólo se realiza para los casos enmarcados en los puntos a), b) y c). En los casos de las operaciones incluidas en los puntos d) y e), la participación de la Dirección Nacional es con el fin de mantener actualizada la información del Registro Nacional de Tierras Rurales respecto al nivel de extranjerización de tierras rurales.

III.3 Recursos Humanos

A la fecha de realización de las tareas de campo, la DNRTR cuenta, incluyendo al Director Nacional, con una nómina de nueve (9) agentes, con las siguientes modalidades laborales:



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

Según Relación Laboral	Según Nivel Educativo	Según Labor que desarrolla
Permanente = 1 Transitorio = 4 Contratados = 4	Universitario = 6 Estudiantes = 2 Otros = 1	Dirección = 1 Coordinación General = 1 Legal = 4 Técnica/administrativa = 1 Administrativa = 2
TOTAL = 9	TOTAL = 9	TOTAL = 9

Entre los ocho (8) agentes que se encuentran por debajo del Director Nacional, hay: una coordinadora que lleva a cabo el control formal al ingreso de los trámites, la completitud y consistencia de los datos ingresados, su control general y distribución para el desarrollo y continuidad del trámite. Se agregan además, dos agentes que realizan tareas administrativas, una encargada de realizar tareas técnico administrativas vinculadas con las comunicaciones las autoridades del agua de las distintas jurisdicciones provinciales y cuatro agentes con especialidad legal que tramitan las distintas solicitudes y el cumplimiento de requisitos y formalidades impuestas por la Ley y demás normas que la complementan.

III.4. Sistemas Informáticos

- **Sistema de Gestión Documental Electrónica (GDE)**

De utilización obligatoria en la Administración Pública Nacional, a través del mismo se tramitan los expedientes vinculados a los Trámites a Distancia iniciados por los solicitantes. Plataforma TAD, Trámites a Distancia

- **Sistema de Trámites y Solicitudes del Registro Nacional de Tierras Rurales (STSRNTR)**

Es un sistema de diseño específico y de uso exclusivo, que hace a las competencias específicas de la Dirección, funcionando desde el inicio del Registro.

Este sistema se vincula con la plataforma TAD, tomando los datos volcados por los solicitantes a fin de nutrir la base de datos del registro. De esta manera se puede realizar el análisis de cumplimiento de la normativa, se obtiene información estadística, se emiten los certificados de habilitación o constancias de denegación, entre otras funcionalidades.

El sistema cuenta con distintos niveles de acceso de acuerdo a la tarea realizada, reservando únicamente para la persona a cargo de la Dirección la firma digital de los certificados o constancias que se emitan.



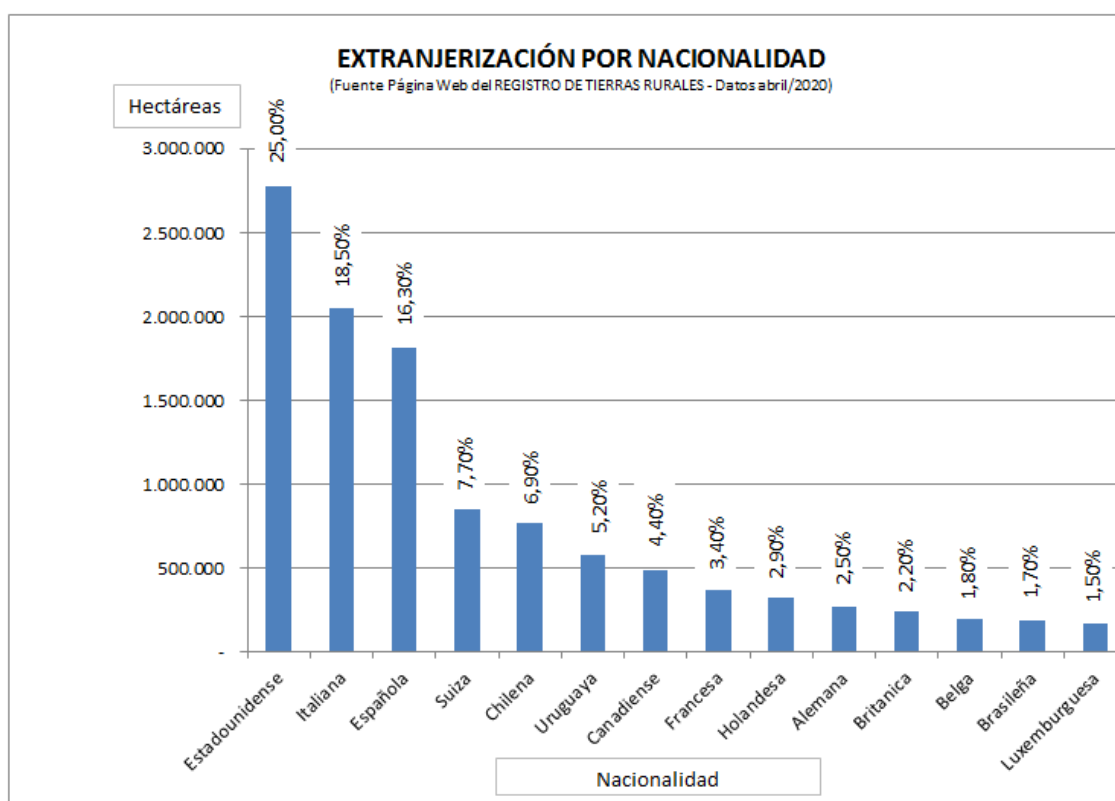
Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

En cuanto a los recaudos que se han tomado, teniendo en cuenta los criterios de protección de la información establecidos por la Ley N° 25.326, con relación a los datos, archivos e información sensible a los que tienen acceso los distintos agentes que desempeñan tareas en el RNTR, los mismos han firmado acuerdos de confidencialidad en los que se obligan a mantener en secreto cualquier tipo de información que sea de suma importancia no divulgar.

III.5 Análisis Estadístico

De las estadísticas publicadas por la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales en su página web www.argentina.gob.ar/justicia/tierrasrurales, podemos extraer la siguiente información:

➤ Distribución según nacionalidad



Como puede verse la propiedad de tierras rurales en manos extranjeras, según la nacionalidad de sus dueños se encuentra repartida, no obstante, lo cual el mayor porcentaje se encuentra en propietarios de origen estadounidenses, alcanzando, aproximadamente, una superficie total de 2,7 millones de hectáreas.

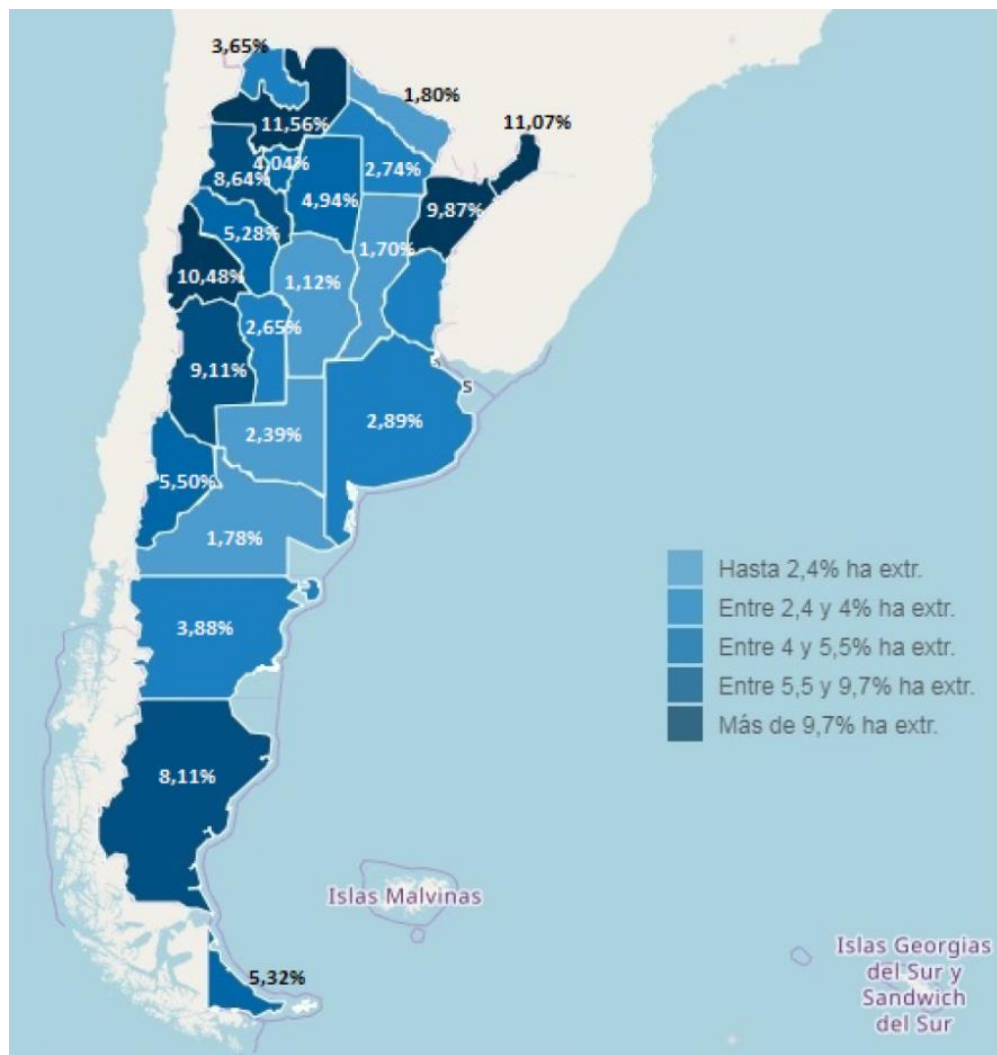


Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

Cabe destacar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Ley, las personas (físicas y jurídicas) de una misma nacionalidad extranjera no podrán superar el 30% de tenencia de tierras rurales susceptibles de extranjerización.

➤ Extranjerización por provincia

La Ley de Tierras Rurales 26.737 establece un límite del 15% a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales por parte de extranjeros a nivel provincial (art. 8). Según consta en la citada página web, a abril del año 2022 las magnitudes alcanzadas son las siguientes:



A esa fecha de emisión del presente informe en ninguna provincia se supera el porcentaje de extranjerización previsto legalmente.



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

➤ Extranjerización por departamento.

Al mismo tiempo, la Ley 26.737 establece un límite del 15% a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales por parte de extranjeros también a nivel departamental (art. 8).

Al mes de abril del año en curso, el RNTR informa en su página web que dicho porcentaje es superado en más de treinta departamentos, destacándose, por alcanzar un porcentaje máximo equivalente a un 59,8%, el departamento de San Carlos, uno de los 23 departamentos en los que se divide la provincia argentina de Salta.

Esta situación se explica como consecuencia de que la Ley no afecta derechos adquiridos con anterioridad a su sanción (art. 17).

➤ Zona Núcleo

Simultáneamente, la Ley de Tierras Rurales establece que un mismo titular no podrá acumular más de 1.000 hectáreas en la zona núcleo o *"la superficie equivalente según la ubicación territorial"* (art. 10). El artículo 4 del Decreto N° 820/2013 (modifica al Decreto Reglamentario N° 274/2012), determina los 33 departamentos y partidos de las provincias de Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires que conforman la zona núcleo y establece el mecanismo para la determinación de las equivalencias para cada provincia, potestad del Consejo Interministerial de Tierras Rurales creado a tal fin por el artículo 16 de la Ley 26.737.

El RNTR exhibe, en su página web, un mapa (actualizado al mes de abril del 2022) en el que expone las zonas de equivalencias que funcionan como tope máximo para la adquisición de tierras por parte de personas humanas o jurídicas extranjeras, partiendo del valor o factor de equivalencia 1 (donde 1=1000 hectáreas) y tomando como referencia la zona núcleo para formular, desde la misma, las demás zonas de equivalencia del territorio nacional.

Por último, el mismo artículo 10 de la Ley prohíbe titularidad o posesión por parte de personas extranjeras de inmuebles *"que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes"* o *"ubicados en zonas de seguridad de frontera..."*.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

IV. ACLARACIONES PREVIAS

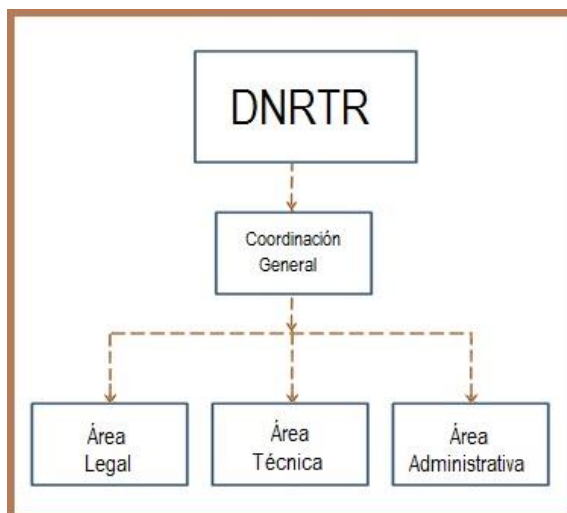
IV.1. Aspectos Operativos y Registrales

Desde el punto de vista operativo, la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales tiene organizado su funcionamiento mediante distintas áreas informales, que participan de las diferentes etapas del proceso que se desarrolla en su ámbito de competencia.

Esta práctica se asienta en la asignación de desempeños operativos y/o técnicos de acuerdo a especialidades, distintos niveles de controles y responsabilidades, y la definición de rutinas de labor para el desarrollo del trámite, desde su inicio hasta su conclusión.

Estos criterios prácticos y la estrategia de trabajo aplicada, tienen en opinión de la Dirección y Coordinación de la DNRNTR, el objetivo de buscar eficacia en la distribución de los recursos humanos disponibles, a partir de asociar el perfil técnico/profesional del personal afectado con los requerimientos de las tareas a desarrollar.

Un gráfico ilustrativo, de la estructura informal resultante es el siguiente:



Cabe aclarar que la Mesa de Entradas está incluida en la denominada Área Administrativa. Con relación al funcionamiento operativo del equipo de trabajo, más allá de los conocimientos técnicos/profesionales del personal que lo compone, el organismo sustenta también su labor de control, mantenimiento de la base registral y emisión de certificados de habilitación, en los dos sistemas informáticos mencionados en el punto específico de este



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

informe, a saber: el GDE - Sistema de Gestión Documental Electrónica – y el STSRNTR - Sistema de Trámites y Solicitudes del Registro Nacional de Tierras Rurales.

IV.2. Circuito de emisión de certificados

En lo que se refiere al circuito administrativo de emisión de los certificados, el mismo consta de los siguientes procesos:

⇒ La persona interesada inicia el trámite vía web desde la plataforma TAD (Trámite a distancia - <https://tramitesadistancia.gob.ar>), completando la información allí requerida y adjuntando la documentación solicitada.

Trámites a Distancia - TAD
Realizá tus trámites de manera virtual ante la Administración Pública Nacional

Buscar trámite

4 trámites encontrados

- Presentación de Declaración Jurada Extemporánea de Tierras Rurales no Declaradas**
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Es obligatorio declarar las tierras rurales que las personas hayan adquirido. ANTES de la Ley que impuso un límite a la cantidad, permitida en diciembre de 2011. Estas propiedades son un derecho adquirido por lo cual no existe obligación de modificar su tenencia.
INICIAR TRÁMITE
- Venta de Tierras Rurales de Persona Extranjera a Nacional y otros**
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos #Producción, Turismo y Trabajo
Informar a la DNRNTR cuando un extranjero vende tierras rurales a un nacional o residente argentino o no comprendido.
INICIAR TRÁMITE
- Solicitud de Habilitación de adquisición de Tierras Rurales**
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos #Producción, Turismo y Trabajo
Un extranjero que va a comprar tierras en Argentina a partir de la Ley 26732, tiene ciertas restricciones, como no superar el 15 % en el departamento y provincia, no superar el 4,5 % de la misma nacionalidad en el lugar y el cupo personal varía según el lugar.
INICIAR TRÁMITE
- Comunicación de Modificación Societaria con Tierras Rurales**
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos #Ambiente y Energía
Toda MODIFICACIÓN de una COMPOSICIÓN SOCIETARIA, que dentro de su capital accionario tenga Tierras Rurales, debe ser comunicada a la Dirección Nacional de Tierras Rurales antes o durante el proceso de Modificación.
INICIAR TRÁMITE

⇒ Recibido el trámite en la DNRNTR se realiza un control sobre la documental, analizando la consistencia de lo presentado y se caratula el expediente que mediante el cual se realizará el trámite.

⇒ De presentarse inconsistencias no subsanables se comunican al presentante para que inicie un nuevo trámite y se archiva.

⇒ Si el trámite no presenta inconsistencias, o las mismas sea subsanables (se solicita la subsanación de estas), se avanza en la evaluación de la documentación presentada. Simultáneamente, se remite la constancia de cumplimiento del Artículo 10 de la Ley 26.737 al organismo que representa a la provincia involucrada en el Consejo Hídrico Federal (COHIFE), para que corrobore lo manifestado por el interesado en la mencionada constancia.

⇒ Cumplidos todos los requerimientos, se verifica la disponibilidad de cuotas de tierras respecto a la provincia y departamento (hasta 15% de la superficie rural), como también a la nacionalidad del futuro titular (hasta el 30% de la superficie sujeta a extranjerización o límite de mil hectáreas en zona núcleo o equivalente).



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

- ⇒ En el caso de que se disponga el cupo de tierras, se emite la boleta para el cobro de la tasa asociada a la emisión del certificado de habilitación (1 por mil del valor fiscal o escritura), se verifica su cancelación, se realiza el informe técnico del caso y se emite correspondiente certificado para ser firmado por el Director Nacional, remitirlo al interesado e incorporada al expediente.
- ⇒ De no disponerse del cupo de tierras, se realiza el informe técnico, se emite la constancia de denegación y una vez firmada por el Director Nacional y notificada al interesado, se incorpora al expediente y se archiva.
- ⇒ Emitido certificado de habilitación, el beneficiario tiene un plazo 120 días para su utilización. De ser utilizado, se debe presentar la correspondiente escritura a fin de confirmar la operación y la extranjerización de tierras. Si el monto de la operación es superior al informado al momento de iniciar el trámite, se requiere el pago por la diferencia de la tasa. Incorporados estos antecedentes al expediente, se archiva.
- ⇒ En caso de que no se utilice, el mismo caduca y se liberan los cupos de tierras reservados y se archiva el expediente.

IV.3. Volumen de actividades

El organismo no lleva un registro de los “Certificados de Habilitación” y “Constancias de Denegación” emitidos, aunque tal información queda registrada en el sistema del RNTR.

Por lo tanto, no existen series estadísticas sobre las tramitaciones gestionadas por la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales.

Sin embargo, el titular de la Dirección Nacional informó que tales datos estadísticos pueden componerse como cantidades totales a una determinada fecha y por un determinado período a partir de información que surge del registro informal que se realiza en el sector en formato Microsoft Excel, a los fines de asentar el estado de cada trámite.

A partir de este procedimiento, la cantidad de trámites iniciados desde enero de 2021 hasta agosto de 2022 es de 174 expedientes, de los cuales 124 fueron operaciones realizadas (certificados de habilitación utilizados), 36 certificados de habilitación vigentes (a utilizar), 7 certificados de habilitación caducados (no utilizados) y 7 constancias de denegación, conforme puede visualizarse gráficamente a continuación:



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna



IV.4. Pruebas de cumplimiento

➤ Selección de la muestra

Concluidas las tareas de relevamiento sobre la Dirección Nacional se procedió a realizar un relevamiento sobre las tramitaciones realizadas en el período bajo análisis. Para ello se tomó una muestra al azar de 35 expedientes, lo que representa el 20% de las tramitaciones realizadas entre enero de 2021 y agosto de 2022.

Se consideraron todas las instancias previamente indicadas y la selección de al menos un (1) expediente de cada provincia involucrada en el período señalado. Ello y el hecho que el área cuenta con un elevado nivel de informatización en sus procesos, que el volumen de trabajo no es elevado y que la calidad profesional del personal que se desempeña en el Registro es adecuada, permiten concluir que la muestra seleccionada resulta representativa a fin de sustentar las conclusiones del presente informe.

➤ Análisis de los expedientes

En el Anexo II se expone el detalle de expedientes que conformaron la muestra.

Los expedientes auditados se analizaron a la luz de la normativa y de los procedimientos relevados in-situ en la dirección, habiéndose comprobando que:

- Contienen toda la documentación requerida, tanto en la presentación inicial como luego de los pedidos de subsanación por parte de la Dirección Nacional.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

- Se constató la presentación tanto de la constancia de cumplimiento de artículo 10 de la Ley N° 26737 respecto a que la tierra a adquirir no contiene ni es ribereña a cuerpos de agua de envergadura y permanentes, firmada por profesional idóneo matriculado en la jurisdicción (provincia) en la que se encuentra; como así también la verificación de tal situación por el área provincial que actúa como representante ante el COHIFE.
- Se corroboró la presentación de la conformidad previa emitida por la Secretaría de Interior del Ministerio del Interior para los casos en que las tierras se encontraran en zonas de fronteras.
- Se comprobó que realizaron las verificaciones correspondientes a la disponibilidad de cupos de tierras rurales tanto por la ubicación geográfica de la parcela, como por la nacionalidad del adquirente.
- Se cotejó que el importe de las boletas de pago emitidas se corresponde con los montos de valuación fiscal o a escriturar denunciados y que las boletas fueron canceladas. En el mismo sentido, para los casos de operaciones realizadas, se verificó que, de existir modificaciones en las sumas escrituradas, se realizaron los correspondientes reclamos por diferencia de tasas y sus cancelaciones.

De la muestra documental relevada surge que las actuaciones administrativas y certificados emitidos se tramitaron cumpliendo con la normativa legal vigente.

IV.5. Procedimiento ante las denuncias y régimen de penalidades

No existiendo un procedimiento específico aprobado de cómo actuar frente a una denuncia, las autoridades de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales ha informado que las acciones a desarrollar consisten en verificar en sus registros los datos que formalmente se informen mediante documentación fehaciente; de corresponder, requerir información a los organismos competentes; analizar la situación denunciada y evaluar las acciones a seguir de acuerdo al supuesto de que se trate.

Adicionalmente, en el marco de algunos trámites, con la documentación fehaciente acompañada por el presentante, se procede a la verificación de que los antecedentes registrales vinculados se encuentran asentados en el registro y, de no ser así, se requiere la correspondiente adecuación a la normativa.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

En ese sentido se indicó que no se registran antecedentes de casos de gravedad relevante en los que la Dirección Nacional haya tenido que realizar acciones judiciales o administrativas por incumplimiento de la normativa.

En relación a esto último, se informó que no se encuentra previsto algún sistema de penalizaciones para el eventual caso de que se verifiquen, faltas, incumplimientos o infracciones graves en el marco de la Ley 26.737, sustentado esto en el hecho de no existir normativa alguna que contemple la imposición de penalidades.

V. OBSERVACIONES

Sin observaciones nuevas.

VI. CONCLUSIÓN

Como resultado de las tareas de auditoría realizadas, referidas al proceso de identificación, registración y localización de las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la Ley N° 26.737 y de expedición de certificados de habilitación y fiscalización del cumplimiento de los requisitos y limitaciones impuestos por dicha norma para la adquisición de la propiedad o posesión de tierras rurales, cabe concluir que la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales desempeña sus funciones registrales y de control con un razonable grado de desarrollo y de cumplimiento de sus obligaciones en el marco de las funciones asignadas por la Ley N° 26.737 y sus normas complementarias.

El adecuado funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales se sustenta en gran parte en alto nivel de informatización alcanzado por la Dirección Nacional, lo que le permite una adecuada gestión de la base de datos del Registro, a la vez que reduce los errores al momento de calcular la disponibilidad de cupo de tierras sujetas a extranjerización.

Por otra parte, la implementación del Trámite a Distancia (TAD) y completamente online y digital garantiza un fácil acceso a nivel federal a toda persona interesada que necesite la intervención del Registro.

Sin perjuicio de lo expuesto, a modo de recomendación se sugiere compendiar y organizar la normativa que sustenta el funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales en un Manual de Procedimientos que cumpla con las pautas previstas en el artículo 101 de la Ley 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional.



*Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna*

Equipo de Trabajo

Auditor Interno Titular:	Dr. Horacio MOLINA
Auditor Adjunto:	Dra. Maria Victoria PIFARRE
Supervisor:	Dr. Diego RAZETO
Auditores:	Dra. Marcia BAIS Dr. Néstor FONTE



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

ANEXO I

Normativa

1. Estructura
 - a) Decretos
 - i) Decreto N° 1755/2008. Estructura Organizativa de primer y segundo nivel operativo de la Jurisdicción. Modificado por los Decretos Nos. 1486/11 y 12/16. Conformación organizativa del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MJyDH).
 - ii) Decreto N° 346/21, que modificó el Decreto N° 50/19, por el que se habían aprobado el Organigrama de Aplicación y los Objetivos de la Administración Nacional Centralizada hasta nivel de Subsecretaría.
 - b) Decision Administrativa
 - i) Decisión Administrativa N° 811/21, fueron modificados los Anexos establecidos en la anterior Decisión Administrativa N° 1838/20 y su modificatoria, que había aprobado la estructura organizativa de primer y segundo nivel operativo del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
2. Funcionamiento
 - a) Ley y Decretos Reglamentarios.
 - i) Ley N° 26.737, Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.
 - ii) Decreto Reglamentario N° 274/2012, reglamenta Ley N° 26.737.
 - iii) Decreto Reglamentario N° 820/2016, modifica Dec. Reglam. N° 274/2012.
 - b) Disposiciones de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales
 - i) Disposición N° 7/2019, aprueba procedimientos.
 - ii) Disposición N° 8/2019, modifica Disposición N° 7/2019.
 - iii) Resolución MJyDH N° 573/2014, Convenio Marco de Cooperación Técnica y Financiera entre el Consejo Federal del Notario Argentino y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos MJyDH N° 1397.
 - c) Convenios:
 - i) Adhesión a IDERA.
 - ii) Consejo Federal de Catastro.
 - iii) Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial 1°, 2°, 3° y 4° Circunscripción Judicial.
 - iv) Dirección Nacional de Migraciones.
 - v) Ente Cooperador MJyDH y DNRNTR – Leyes N° 23.283 y N° 23.412.
 - vi) Tierras Rurales, República Popular de China y MJyDH.
 - d) Ley N° 25.326 Habeas Data. Protección de Datos Personales.



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

ANEXO II

Operaciones realizadas			
N° de Solicitud	Estado de trámite	Provincia	N° de Expediente
2223	Realizado	Mendoza	EX-2021-02846678- -APN-DNRNTR#MJ
2233	Realizado	Mendoza	EX-2021-17179551- -APN-DNRNTR#MJ
2236	Realizado	Buenos Aires	EX-2021-11403405- -APN-DNRNTR#MJ
2245	Realizado	Salta	EX-2021-09821123- -APN-DNRNTR#MJ
2254	Realizado	Buenos Aires	EX-2021-30508488- -APN-DNRNTR#MJ
2256	Realizado	Mendoza	EX-2021-31795440- -APN-DNRNTR#MJ
2263	Realizado	Mendoza	EX-2021-32794988- -APN-DNRNTR#MJ
2282	Realizado	Jujuy	EX-2021-44937595- -APN-DNRNTR#MJ
2323	Realizado	Buenos Aires	EX-2021-68454940- -APN-DNRNTR#MJ
2316	Realizado	Buenos Aires	EX-2021-74224572- -APN-DNRNTR#MJ
2308	Realizado	Buenos Aires	EX-2021-74268778- -APN-DNRNTR#MJ
2334	Realizado	Mendoza	EX-2021-76000082- -APN-DNRNTR#MJ
2358	Realizado	Córdoba	EX-2021-111142882- -APN-DNRNTR#MJ
2374	Realizado	Buenos Aires	EX-2022-06009267- -APN-DNRNTR#MJ
2382	Realizado	Corrientes	EX-2021-125637376- -APN-DNRNTR#MJ
2392	Realizado	Mendoza	EX-2022-18749766 -APN-DNRNTR#MJ
2376	Realizado	Mendoza	EX-2021-122801462- -APN-DNRNTR#MJ
2410	Realizado	Santa Fe	EX-2022-17611465- -APN-DNRNTR#MJ
2422	Realizado	Mendoza	EX-2022-33121595- -APN-DNRNTR#MJ
2425	Realizado	Chubut	EX-2022-34259574- -APN-DNRNTR#MJ
2448	Realizado	Entre Ríos	EX-2022-02103479- -APN-DNRNTR#MJ
2449	Realizado	La Rioja	EX-2022-47073050- -APN-DNRNTR#MJ
2471	Realizado	Buenos Aires	EX-2022-43872933- -APN-DNRNTR#MJ



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Unidad de Auditoría Interna

Certificados emitidos			
N° de Solicitud	Estado de trámite	Provincia	N° de Expediente
2265	Aceptado	Corrientes	EX-2021-30045482- -APN-DNRNTR#MJ
2285	Aceptado	Jujuy	EX-2021-44920985- -APN-DNRNTR#MJ
2451	Aceptado	Mendoza	EX-2022-41866538-APN-DNRNTR#MJ
2454	Aceptado	Mendoza	EX-2022-50908053- -APN-DNRNTR#MJ
2462	Aceptado	Salta	EX-2022-57978360- -APN-DNRNTR#MJ
2464	Aceptado	Rio Negro	EX-2022-57957049- -APN-DNRNTR#MJ
2467	Aceptado	Córdoba	EX-2022-21100059-APN-DNRNTR#MJ
2483	Aceptado	Mendoza	EX-2022-48168232- -APN-DNRNTR#MJ

Constancias denegadas			
N° de Solicitud	Estado de trámite	Provincia	N° de Expediente
2349	Denegado	San Juan	EX-2021-65494037- -APN-DNRNTR#MJ
2387	Denegado	Mendoza	EX-2022-17419108- -APN-DNRNTR#MJ

Certificados caducados			
N° de Solicitud	Estado de trámite	Provincia	N° de Expediente
2232	Caducado	Buenos Aires	EX-2021-15781994- -APN-DNRNTR#MJ
2346	Caducado	Mendoza	EX-2021-63899850- -APN-DNRNTR#MJ



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico firma conjunta

Número:

Referencia: IF UAI 21-2022 - Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 22 pagina/s.