

ORDENANZA 2287/2019

VISTO:

La Ley Provincial Nº 5485 y Resolución Nº 194/2012 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos de la Provincia de Córdoba referidos a la subdivisión de inmuebles rurales.

Las atribuciones conferidas al Concejo Deliberante en el Artículo 109 de la Carta Orgánica Municipal.

Lo dispuesto por el Artículo 214 de la Ordenanza 1788/2013.

La Resolución Nº 034/2013 del Concejo Deliberante de la ciudad de Colonia Caroya que Declara de Interés Público Municipal la preservación ecológica de la cuenca del Río Carnero.

Y CONSIDERANDO:

Que resulta necesario modificar la normativa municipal vigente en materia de inmuebles, adecuando lo establecido para las donaciones al Dominio Público Municipal en casos de Urbanizaciones, Loteos y/o Subdivisiones.

Que los objetivos básicos del Planeamiento territorial a escala Municipal, según el Dr. Horacio Daniel Rosatti en su libro "Tratado de Derecho Municipal", Tomo II, página 49, son los siguientes:

-Creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios especiales, teniendo en cuenta los medios de vida, el clima y los recursos técnicos apropiados a la realidad local, regional y nacional.

-Preservación y mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio; la proscripción de acciones degradantes y la corrección de los efectos de las ya producidas.

-Conservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

-Eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

El Informe de "ORDENAMIENTO DE LOS ESCURRIMIENTOS HÍDRICOS DE LA CUENCA DE LOS RÍOS CARNERO, GUANUSACATE, PINTO, LOS MISTOLES Y OTROS ARROYOS MENORES" requerido por la Secretaría de Agricultura de la Provincia de Córdoba, confeccionado a solicitud de la Sociedad Rural de Jesús María, elaborado por la firma Omixon S.R.L., del mes de Noviembre de 2017.

El Informe del Instituto Nacional del Agua – Centro de la Región Semiárida, elaborado a solicitud de la Municipalidad de Colonia Caroya, referido a las Situaciones de Amenaza del Río Carnero, del mes de Agosto de 2018.

Que la aplicación de la Ley Provincial Nº 5485 y Resolución 194/2012 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos de la Provincia de Córdoba permitirá resolver problemáticas de subdivisión de inmuebles en la zona rural con criterios compatibles con la legislación provincial.

Que los cambios climáticos han provocado modificaciones en el régimen e intensidad de lluvias, con resultados de pérdidas de vida y bienes de las personas, como la



ocurrida en nuestra región en los primeros meses del año 2015, hechos que deben ser considerados a los fines preventivos por la legislación municipal.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria N° 22 del 17 de julio de 2019.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º.- Modifícase el Artículo 214 de la Ordenanza N°1788/13, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 214: DE LA CESIÓN DE SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES EN ZONA URBANA

214. a – La cesión de superficies destinadas a equipamiento comunitario se hará teniendo en cuenta la siguiente consideración: será destinada a este fin la superficie neta obtenida del total de los lotes resultantes de toda urbanización, Loteo o Subdivisión que se presente, descontando la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales. El terreno debe tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos. Es obligación de los propietarios transferir al Dominio Público municipal una superficie de terreno, conforme a la siguiente escala:

214.a.1: Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir sea de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), el porcentaje de la superficie a donar será: 0,00% (cero por ciento). En este caso se aplicará lo estipulado en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.7, art. N° 220.a de la Tasa para Fondo de Previsión para Equipamiento Comunitario y Usos Institucionales.

214.a.2: Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir sea de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m²), el porcentaje de la superficie a donar o ceder será del diez por ciento (10%).

214.a.3: Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir sea de más de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), el porcentaje de la superficie a donar o ceder será del quince por ciento (15%).

214.a.4: Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir sea más de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), el porcentaje de la superficie a donar o ceder será del veinte por ciento (20%).

En los casos establecidos en los puntos 214.a.2, 214.a.3 y 214.a.4, se puede recibir la donación que corresponda a cada caso en dinero en efectivo, previa presentación de al menos dos tasaciones, a fin de corroborar el valor de la superficie a donar y firma de un convenio específico entre el particular y el Departamento Ejecutivo Municipal, el cual debe ser aprobado por el Concejo Deliberante Municipal,

Los fondos que se recauden deben ser depositados en el “FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES”, y su uso será autorizado exclusivamente por el Concejo Deliberante Municipal.

Artículo 2º.- Modifícase el inciso a del Artículo 220 de la Ordenanza N°1788/13, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“220.a En zona urbana, en los casos en que la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir, sea igual o menor a cinco mil metros cuadrados (5.000m²), o cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a equipamiento comunitario de uso público y reserva de uso público sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, el aporte será solicitado en forma de pago de una tasa que se denomina TASA PARA FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES, la cual permite conformar un fondo cuya finalidad es: permitir la adquisición de superficies o inmuebles destinados a equipamiento comunitario, a la



construcción de nuevos equipamientos o al mejoramiento de los existentes. Los montos de dicha tasa serán determinados en la Ordenanza General Tarifaria que se realiza cada año, y los ingresos y gastos serán registrados en cuentas específicas creadas a tal efecto en el Presupuesto General de la Municipalidad.”

Artículo 3°.- Modifícase el Artículo 240 ZONA 22 – ZR: Zona Rural.4 OCUPACION DEL SUELO de la Ordenanza N° 1788/13, el cual queda redactado de la siguiente manera:

ZONA 22-ZR: Zona Rural

1. DELIMITACIÓN: Todo el sector fuera de la zona urbana, hasta los límites del Ejido Municipal.-

2. USOS DEL SUELO: según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de la Ordenanza 1788/2013.-

2.a-USOS DOMINANTES:

2.a.1- Uso Productivo Agropecuario:

- 2.a.1.1- Uso Agropecuario
- 2.a.1.2- Uso Agroecológico
- 2.a.1.3- Uso Frutihortícola
- 2.a.1.4- Uso Forestal
- 2.a.1.5- Uso Piscicultura

2.a.2- Uso Industrial:

- 2.a.2.1- Actividades Industriales, Inocuas y Tolerables.
- 2.a.2.2- Actividades Artesanales, Inocuas y Tolerables.

2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:

2.b.1- Uso Habitacional:

El uso habitacional será permitido únicamente en las zonas exentas de riesgo de amenazas de inundación provocada por crecientes del Río Carnero y sus afluentes, debido al fuerte proceso de erosión de las márgenes y crecientes repentinas de este río.

Esta restricción comprende al trayecto del Río Carnero desde su nacimiento y por todo el curso del río en el ejido municipal de Colonia Caroya y las zonas de influencia de los ríos La Granja y San Cristóbal.

Previo autorización de cualquier tipo de construcción y/o emprendimiento y que origine aguas cloacales, en subdivisiones pre existentes en el acuífero Canal San Carlos, deben contar previamente con la instalación y certificación respectiva de uso al sistema cloacal interconectado de efluentes cloacales de nuestra ciudad.

- 2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-
- 2.b.1.2- Vivienda Comunitaria.-
- 2.b.1.3- Vivienda Temporal.-
- 2.b.1.4- Vivienda Transitoria:
 - 2.b.1.4.1. Casas rurales
 - 2.b.1.4.2 . Albergues rurales

2.b.2- Uso Comercial:

- 2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados de todas las escalas.-
- 2.b.2.2-Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de todas las escalas.-

2.b.3- Uso Servicios:

- 2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial en todas las escalas.-
- 2.b.3.2- Servicios Recreativos:
 - 2.b.3.2.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escala.-



- 2.b.3.2.2- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, en todas las escalas.-
- 2.b.3.3- Servicios de Seguridad: en todas las escalas.-
- 2.b.3.4- Servicios del Automotor:
 - 2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-
 - 2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles; en todas las escalas.-
 - 2.b.3.4.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-
- 2.b.3.5- Servicios Fúnebres.-
- 2.b.3.6- Transporte y Comunicación:
 - 2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-
 - 2.b.3.6.2- Servicios Transporte en todas las escalas.-
- 2.b.3.7- Depósitos:
 - 2.b.3.7.1- Depósitos de actividad relacionada con la actividad de los usos dominantes de esta zona.-
- 2.b.3.8- Infraestructura Urbana.-
- 2.b.3.9- Servicios Industriales de actividad relacionada con la actividad de los usos dominantes de esta zona.-
- 2.b.4- Uso Equipamiento:**
 - 2.b.4.1- Educativo, de todos los Niveles.-
 - 2.b.4.2- Sanitario en todas las escalas.-
 - 2.b.4.3- Religioso, en todas las escalas.-
 - 2.b.4.4- Social y Deportivo:
 - 2.b.4.4.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-
 - 2.b.4.4.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-
 - 2.b.4.5- Cultural:
 - 2.b.4.5.1- Cultural: en todas las escalas.-
 - 2.b.4.5.2- Cultural con Actividades Incómodas.-
- 2.c- USOS NO PERMITIDOS:**
 - 2.c.1- Uso Servicios:**
 - 2.c.1.1- Servicios Centrales: en todas las escalas.-
 - 2.c.1.2- Servicios del Automotor.-
 - 2.c.1.2.1- Estaciones de Servicios.-
 - 2.c.2- Uso Productivo:**
 - 2.c.2.1- Uso Industrial:
 - 2.c.2.1.1- Actividades Industriales Molestas.-
 - 2.c.2.1.2- Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:

El fraccionamiento de suelo de la zona rural se ajustará a lo establecido en la Ley Provincial Nº 5485 y Resolución 194/2012 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos de la Provincia de Córdoba, con la sola excepción al Artículo 2º de dicha resolución, estableciéndose en Seis (6) Hectáreas la superficie mínima.

Para contar con la aprobación definitiva de la subdivisión, el propietario debe realizar a su total costo toda la infraestructura de:

- agua potable apta para el consumo humano;
- energía eléctrica, presentando los proyectos en la oficina de Obras Públicas, Privadas y Vivienda con sus aptos correspondientes;
- iluminación vial, según los requerimientos de la Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, así como los proyectos y aptos eléctricos debidamente certificados;
- estudio de escurrimientos hídricos y sus correspondientes obras de lagunas de retardo u otro sistema de mitigación hídrica.

Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, no podrán edificar sobre la superficie necesaria para la continuación de las futuras calles públicas.-

3.a-PARCELAS:



3.a.1.- FORMA: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza 1788/2013.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.a.2.a - FRENTE: 120,00m (ciento veinte metros).-

3.a.2.b - SUPERFICIE MÍNIMA: ajustado a Ley Provincial 5485 y Resolución 194/2012 MINISTERIO de Agricultura, Ganadería y Alimentos.-

4. OCUPACIÓN DEL SUELO :

4.a- TODOS LOS USOS

4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.a.1.1.- F.O.S.:

4.a.1.1.1- F.O.S. para superficies hasta 1.000m²: 10%

4.a.1.1.2- F.O.S. para superficies de más de 1.000m² hasta 5.000m² : 8%

4.a.1.1.3- F.O.S. para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m² :
6%

4.a.1.1.4- F.O.S. para superficies de más de 20.000m²: 4%

4.a.1.2- F.O.T.:

4.a.1.2.1- F.O.T. para superficies hasta 1.000m²: 0,10

4.a.1.2.2- F.O.T. para superficies de más de 1.000m² hasta 5.000m² :
0,08

4.a.1.2.3- F.O.T. para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m² :
0,06

4.a.1.2.4- F.O.T. para superficies de más de 20.000m²: 0,04

4.a.1.3- RETIROS MÍNIMOS:

4.a.1.3.1- De Frente: 10,00m (diez metros).-

4.a.1.3.2- De Fondo: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.3.3- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros:

4.a.1.3.3.1- En Lotes de más de 20,00m (veinte metros) de frente y hasta 30,00m (veintinueve metros): Tres (3) metros.-

4.a.1.3.3.2- En Lotes de más de 30,00m (treinta metros) de frente y hasta 40,00m (cuarenta metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.a.1.3.3.3- En Lotes de más de 40,00m (cuarenta metros) de frente: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.4- ALTURA DE EDIFICACIÓN:

4.a.1.4.1- Tipología Vivienda: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.4.2- Otras Tipologías: 10,00m (diez metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.5- NÚMERO MÁXIMO DE PISOS: 2 (dos).-

4.a.1.6- S.S.A.: 60%.-

4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.a.2.1.- F.O.S.:

4.a.2.1.1- F.O.S. para superficies hasta 1.000m²: 10%

4.a.2.1.2- F.O.S. para superficies de más de 1.000m² hasta 5.000m² : 8%

4.a.2.1.3- F.O.S. para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m² :
6%

4.a.2.1.4- F.O.S. para superficies de más de 20.000m²: 4%

4.a.2.2- F.O.T.:

4.a.2.2.1- F.O.T. para superficies hasta 1.000m²: 0,10

4.a.2.2.2- F.O.T. para superficies de más de 1.000m² hasta 5.000m² :
0,08



4.a.2.2.3- F.O.T. para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m² :
0,06

4.a.2.2.4- F.O.T. para superficies de más de 20.000m²: 0,04

4.a.2.3- RETIROS MÍNIMOS:

4.a.2.3.1- De Frente: 10,00m (diez metros).-

4.a.2.3.2- De Fondo: 10,00m (diez metros).-

4.a.2.3.3- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 4,00m (cuatro metros).-

4.a.2.4- ALTURA DE EDIFICACIÓN:

4.a.2.4.1- Tipología Vivienda: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.4.2- Otras Tipologías: 10,00m (diez metros).-

4.a.2.5-NÚMERO MAXIMO DE PISOS: 2 (dos).-

4.a.2.6-S.S.A.: 60%.-

5. ANCHO DE CALLES: Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la Ordenanza 1788/2013. Se deberá dar continuidad a la red vial existente, no pudiendo construir en el espacio previsto para futuras calles.-

Artículo 4º.- Forman parte como Anexos de la presente, los siguientes documentos:

- a) Copia de Ley Provincial Nº 5485 y Decreto 194/2012 de la Secretaría de Agricultura de la Provincia de Córdoba y su Anexo respectivo, que se incorpora como Anexo I.
- b) El Informe de "ORDENAMIENTO DE LOS ESCURRIMIENTOS HÍDRICOS DE LA CUENCA DE LOS RÍOS CARNERO, GUANUSACATE, PINTO, LOS MISTOLES Y OTROS ARROYOS MENORES" requerido por la Secretaría de Agricultura de la Provincia de Córdoba, confeccionado a solicitud de la Sociedad Rural de Jesús María, elaborado por la firma Omixon S.R.L., del mes de Noviembre de 2017, que se incorpora como Anexo II.
- c) El Informe del Instituto Nacional del Agua – Centro de la Región Semiárida, elaborado a solicitud de la Municipalidad de Colonia Caroya, referido a las Situaciones de Amenaza del Río Carnero, del mes de Agosto de 2018, que se incorpora como Anexo III.

Artículo 5º.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 17 DE JULIO DE 2019.

Anexo I

Copia de Ley Provincial Nº 5485 y Decreto 194/2012 de la Secretaría de Agricultura de la Provincia de Córdoba y su Anexo respectivo.

LEY 5485

VISTO: LA AUTORIZACIÓN DEL GOBIERNO NACIONAL CONCEDIDA POR DECRETO Nº 717/71. ARTÍCULO 1º, APARTADOS 4.4.3 Y LAS POLÍTICAS NACIONALES NÚMEROS 1, 7, 15, 54, 59, 93 Y 123, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGISLATIVAS QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 9º DEL ESTATUTO DE LA REVOLUCIÓN ARGENTINA.

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, SANCIONA Y PROMULGA FUERZA DE

LEY: 5485

***Artículo 1º** - Ningún acto de disposición que implique la subdivisión actual o futura de inmuebles rurales en jurisdicción provincial, podrá ser válidamente otorgado, si como consecuencia del mismo se establecen parcelas o remanentes cuyas superficies no constituyen unidades económicas agrarias.

La prohibición precedente no regirá:

- a. Cuando se trate de fraccionamientos efectuados para la prestación de servicios públicos o la realización de obras de la misma índole.
- b. Cuando el parcelamiento se practique al único efecto de constituir una unidad económica por el incremento de la superficie linderera, siempre que resulte asegurada la explotación única y que el remanente configure, a su vez, una unidad económica de explotación por sí mismo o por su anexión a otro fundo confinante.
- c. Respecto de las subdivisiones sujetas al régimen de la Ley Nº 4146 y sus modificatorias.
- d. Cuando los fraccionamientos tengan por fin el saneamiento de títulos a la propiedad.

Artículo 2º - Los Escribanos Públicos de Registro no podrán autorizar, ni los Jueces aprobar los actos jurídicos a que se refiere el artículo anterior, sin previa resolución favorable obtenida al respecto en sede administrativa o por vía contenciosa.

Artículo 3º - Se entiende que constituyen inmuebles rurales a los fines de esta Ley:

- a. Los ubicados totalmente fuera del perímetro de los radios urbanos.
- b. La superficie correspondiente fuera de la línea demarcatoria de los emplazados sobre el límite, siempre que aquella represente al menos una unidad económica agraria.

Artículo 4º - El contralor administrativo para la subdivisión de inmuebles rurales, se ejercerá por intermedio de la Secretaría Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Artículo 5º - El concepto de unidad económica será aplicado con criterio flexible, considerándose que el predio responde a sus exigencias cuando, por sus condiciones agroecológicas, ubicación, las mejoras y demás cualidades para su explotación eficientemente trabajado por una familia agraria que aporte la mayor parte de las tareas necesarias, permite subvenir a las necesidades de la misma y una evolución favorable de la empresa.

Artículo 6º - A los fines de esta Ley, no perderá el carácter de unidad económica el predio físicamente parcelado por caminos o canales públicos, vías ferroviarias, ríos, arroyos u otros accidentes, salvo que en atención a las circunstancias del caso, la autoridad de aplicación apreciara que la separación quebrante la conveniencia de su explotación unitaria.

Artículo 7º - Los titulares del dominio o los interesados en obtener la subdivisión del inmueble, deberán agregar con su solicitud el plano pertinente pudiendo añadir también, si lo estiman de su conveniencia un estudio agroeconómico relativo a la procedencia del parcelamiento.

Artículo 8º - Las resoluciones deberán dictarse dentro de los treinta (30) días de recabadas y serán documentadas en Libro Especial llevado al efecto.

Artículo 9º - Contra la decisión denegatoria que puede dictarse podrán deducirse los recursos pertinentes en el trámite administrativo y en su oportunidad, entablarse demanda contencioso-administrativa.

Artículo 10º - Las escrituras públicas, testimonios y mandamientos judiciales, que involucren cualesquiera de los actos previstos en el Artículo 1º, insertarán en su texto la constancia de cumplimiento de lo preceptuado en el Artículo 2º, con cita de la resolución administrativa o en su caso, de la sentencia judicial sin cuyo requisito el Registro Inmobiliario no procederá a inscribir la modificación del dominio.

Artículo 11º - Tratándose de instrumentos provenientes de otras jurisdicciones, el Registro Inmobiliario condicionará la inscripción a la previa justificación del cumplimiento del Artículo 2º.

Artículo 12º - Previamente a la inscripción en el Registro Inmobiliario, corresponde intervenir, a los fines de la visación de los planos de subdivisión aprobados, a la Dirección Provincial de Catastro.



Esta Repartición procederá también a unificar las parcelas en sus registros, en los casos de adquisición de superficies linderas.

Artículo 13º - Todo acto violatorio de la presente Ley será nulo y las partes contratantes o los profesionales intervinientes serán pasibles de multas, cuyo monto podrá oscilar entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) de la valuación fiscal del predio.

Artículo 14º - El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley.

Artículo 15º - Comuníquese, dése al Registro y BOLETÍN OFICIAL y archívese.

LÓPEZ CARUSILLO – CRAVERO
TITULAR DEL PODER EJECUTIVO: GUOZDEN

NOTICIAS ACCESORIAS

FECHA DE SANCIÓN: 18.12.72

FUENTE DE PUBLICACIÓN

B.O.: 15.01.73

CANTIDAD DE ARTÍCULOS QUE COMPONEN LA NORMA: 15

OBSERVACIÓN: POR RESOLUCIÓN Nº 55/2012 PERTENECIENTE AL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTOS, (B.O. 09.04.2012), SE DELEGA EN LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA LA TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN DE LOS EXPEDIENTES GENERADOS EN EL MARCO DE LA PRESENTE LEY HABILITANDO UN PROTOCOLO DE RESOLUCIONES DE LA SECRETARÍA AL MISMO EFECTO.

TEXTO ART. 1 INC. D): CONFORME INCORPORACIÓN POR ART. 24 L.Nº 9100 (B.O.04.04.03).

OBSERVACIÓN ART. 1 INC. D): POR ART. 5 L.Nº 9150 (B.O.23.03.04) SE RATIFICA LA VIGENCIA DEL TEXTO DE ESTE INCISO INCORPORADO POR ART. 24 L.Nº 9100.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos

CÓRDOBA, 07 SEP 2012

VISTO:

El Expediente N° 0435-062558/2012, registro de este Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos y Ley N° 5.485

Y CONSIDERANDO:

Que la mencionada ley, referida a subdivisiones de inmuebles rurales en jurisdicción provincial, fue sancionada el 18 de diciembre del año 1972, correspondiendo al contexto antropológico, económico, social y cultural de la época, que ha ido evolucionando a lo largo del tiempo frente a las nuevas necesidades, quedando anacrónicos conceptos como el de Unidad Económica Agraria, vinculado solamente a la extensión del inmueble afectado a la actividad.

Que la productividad de los campos ha sufrido notables modificaciones en comparación con la situación del año en que se dictó la ley, afectando las superficies y las condiciones de explotación y rendimiento para constituir una Unidad Productiva.

Que el Artículo 1° de la referida normativa, que no ha sido reglamentado, estatuye que ningún acto de disposición que implique la subdivisión actual o futura de inmuebles rurales ubicados en la jurisdicción provincial puede ser válidamente otorgado si como consecuencia del mismo se establecen parcelas o remanentes cuyas superficies no constituyen unidades económicas agrarias.

Que es imperiosa la necesidad de fijar pautas y criterios y de readecuar el concepto de unidad económica visto las nuevas variables introducidas en el proceso de producción, conforme a la nueva realidad tecnológica, incluyendo adelantos técnicos, genéticos, químicos, biológicos, sociales y demográficos, que permiten aumentar la eficiencia del aprovechamiento del suelo.



000194

Que la situación expuesta importa asimismo un obstáculo a la libre disponibilidad del suelo y la imposibilidad de regularización de títulos de transferencia de propiedad agropecuaria.

Que el principio de flexibilidad que consagra el artículo 5 a efectos de determinar la unidad económica agraria, permite la revisión de tal concepto, entendiéndose que a los fines de determinarlo puede exigirse al administrado -propietario y/o quien tenga derecho o interés legítimo- que formula la petición, juntamente con un profesional matriculado en ciencias agropecuarias y/o ingenieros civiles, que garanticen que las parcelas resultantes y remanentes de la subdivisión planteada aseguran el equilibrio económico de la empresa agraria, presentando una Declaración jurada, medio idóneo a tal fin.

Que la falsedad en la declaración premencionada, facultará al Ministerio a poner tal hecho en conocimiento del Colegio Profesional que corresponda para su conocimiento y eventual intervención que le compete a los fines disciplinarios.

Que si a los innovadores métodos tecnológicos y a las nuevas variables económicas que se aplican en la producción agropecuaria, sumamos especiales condiciones agro-ecológicas, mejoras y buena ubicación de los predios junto a los índices de productividad y la aptitud agrícola de los suelos, se obtiene un mayor aprovechamiento de las parcelas que se generan como resultado de las subdivisiones, quedando demostrado que la superficie es sólo uno de los elementos que hacen a la unidad de producción y que la rentabilidad no depende sólo de ella.

Que en procura de lograr un reordenamiento parcelario y evitar una división irracional de la propiedad inmueble rural, deberán establecerse superficies mínimas.

Que es necesario adecuar la tramitación de expedientes y actuaciones administrativas a estos conceptos, beneficiando esta



000194

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos

adecuación a los administrados, ya que permitirá una mayor agilidad y precisión en el pedido o trámite.

Que como autoridad administrativa a la que corresponde la dirección de las actuaciones referidas a los fraccionamientos, corresponde asumir y llevar a cabo, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de trámite administrativo, las medidas ordenadoras necesarias para la celeridad, economía, sencillez y eficacia del trámite.

Que en este mismo sentido desde el Ministerio se impulsará una modificación al texto legal que hoy rige así como su correspondiente reglamentación.

Que según establece el artículo 4 de la Ley 5485, "el contralor administrativo para la subdivisión de inmuebles rurales, se ejercerá por intermedio de la Secretaría Ministerio de Agricultura y Ganadería", hoy Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos.

Que también el Decreto 2565/11 ratificado por Ley 10.029, dispone expresamente en su artículo 21 compete al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos, en particular, entender en: ...inc. 3) La elaboración, aplicación y fiscalización del régimen general de la tierra rural respetando el derecho de propiedad. ..." e inc. 12) Disponer y ejecutar políticas de colonización y fraccionamiento rurales.

Que los Colegios profesionales de Ingenieros Agrimensores e Ingenieros Civiles han manifestado expresamente su beneplácito a la iniciativa propiciada por este Ministerio.

Por ello, actuaciones cumplidas, lo dispuesto por los Artículos N° 4 y 5 de la Ley N° 5.485, artículo 21 del Decreto 2565/11 ratificado por Ley 10.029, lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Legales bajo el N° 222/12, y en uso de sus atribuciones:



000194

3

**EL MINISTRO DE
AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTOS
RESUELVE**

Artículo 1°

ESTABLECESE que el concepto de unidad económica no puede estar vinculado solamente por la extensión del inmueble afectado a determinada actividad agropecuaria, debiendo considerarse a los fines de determinarlo, conforme el criterio del art. 5 de la Ley 5485, la ubicación de los predios, los índices de productividad, la aptitud agrícola de los suelos, las mejoras y especialmente la aplicación de innovadores métodos tecnológicos que permiten obtener un mayor aprovechamiento de las parcelas que se generan como resultado de las subdivisiones, quedando demostrado que la superficie es sólo uno de los elementos que hacen a la unidad de producción y que la rentabilidad no depende sólo de ella.

Artículo 2°

Las parcelas con explotación **agropecuaria intensiva**, deberán contar con una superficie mínima de 5 has. y mejoras atinentes a los trabajos.

Artículo 3°

Las parcelas destinadas a explotación **agrícola extensiva**, con mejoras, deberán contar con una superficie mínima de 15 has.

Artículo 4°

Las parcelas destinadas a explotación **ganadera**, con mejoras, deberán contar con una superficie mínima de 30 has.



000194

4

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos

Artículo 5°

Aquellos predios o lotes **sin mejoras** deberán contar con una superficie mínima de 100 has.

Artículo 6°

No se deberán incluir en las limitaciones de superficie las parcelas destinadas a viviendas rurales, casas de fin de semana, explotación turística y/o destinos comerciales no agropecuarios.

Artículo 7°

ESTABLÉCESE que a los fines de la subdivisión de inmuebles rurales en jurisdicción de la Provincia, quien tenga derecho o interés legítimo sobre las parcelas objeto de la petición, deberá garantizar mediante el Formulario de Declaración Jurada, con firma propia y de profesional interviniente matriculado en ciencias agropecuarias y/o Ingenieros civiles, que las parcelas resultantes y remanentes de la subdivisión planteada aseguran el equilibrio económico de la empresa agraria.

Artículo 8°

Entiéndase por **mejoras** aquellas inversiones de carácter ordinario o extraordinario que se adhieren a la tierra y/o aumentan el valor de ésta. Inclúyanse dentro del concepto a modo enunciativo: casa habitación y/o construcción en general, caminos, disponibilidad de agua, sea de vertientes, perforaciones o molinos, electrificación y/o disponibilidad de energía eléctrica, sistematizaciones de riego, represas, obras de drenaje, alambrados, soporte de cultivos, invernáculos, cortinas cortaviento, malla antigranizo, etc.

000194

5

Artículo 9°

En caso de solicitarse, por excepción, superficies inferiores a las establecidas en los artículos 2° a 5° inclusive, deberá presentarse un informe agro-económico que avale la sustentabilidad sostenida de los procesos productivos y esté suscripto por un Ingeniero Agrónomo matriculado.

Artículo 10°

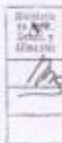
APRUEBASE el Formulario de Declaración Jurada que como Anexo Único es parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 11°

PROTOCOLÍCESE, publíquese en el Boletín Oficial, comuníquese a la Secretaría de Agricultura, a la Dirección de Catastro, al Registro General de la Provincia, Colegios Profesionales y demás que correspondan y archívese.

RESOLUCIÓN


NÉSTOR A. J. SCALERA
MINISTRO DE AGRICULTURA,
GANADERÍA Y ALIMENTOS



000194

6

ANEXO ÚNICO – RESOLUCIÓN N° 194/2012
 GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA
 Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos

Formulario 010/2012

DECLARACION JURADA

Nombre del Solicitante o Razón Social			
LE / DNI	Tipo	N°	CUIT
Ubicación de las parcelas	Cantidad	Parcelas	Depto.
Nombr. Catastro			
Domicilio real			
Domicilio Constatado (Art. 25 Ley 5350)			
Correo electrónico			
Teléfono Fijo		Teléfono Móvil	

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS ACTUALES:

REG. DOMINIAL DE LAS PARCELAS:

Inscripción Dominial FOLIO REAL

--	--

* Si la cantidad de Cuencas supera el espacio predeterminado, adjuntar como anexo las restantes.

DESCRIPCIÓN DE MEJORAS

PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN:

Agrícola Ganadera Mista Tambara Frutícola Hortícola Forestal Otros

GANADERÍA:

	Bovinos	Porcinos	Ovinos	Caprinos	Equinos	Otros
--	---------	----------	--------	----------	---------	-------

Cantidad de animales

	Cultivos	Sup. Implantada (ha.)	Cultivos	Sup. Implantada (ha.)
AGRICULTURA EXTENSIVA:			AGRICULTURA INTENSIVA:	
Tiempo				
Maíz				
Berzo				
Soja				
Granos				
Maíz				
Otros (arroz, cebada, garbanzo, etc.)				
SUPERFICIE TOTAL			SUPERFICIE TOTAL	

UBICACIÓN DEL inmueble: (Indicar puntos que permitan delimitar con exactitud la forma y extensión de la superficie a subdividir)

Geoposicionamiento:
Latitud:
Longitud:

DECLARO BAJO FE DE JURAMENTO QUE LAS PARCELAS RESULTANTES Y REMANENTES DE LA PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PLANTEADA ASEGURAN EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DE LA EMPRESA AGRARIA.

Firma de los peticionantes	Aclaración de firma	DNI
Firma de los peticionantes	Aclaración de firma	DNI
Firma de los peticionantes	Aclaración de firma	DNI
Firma de los peticionantes	Aclaración de firma	DNI
Firma del Profesional interviniente	Aclaración de firma	Matrícula

Lugar y Fecha: / /



Anexo II

El Informe de “ORDENAMIENTO DE LOS ESCURRIMIENTOS HÍDRICOS DE LA CUENCA DE LOS RÍOS CARNERO, GUANUSACATE, PINTO, LOS MISTOLES Y OTROS ARROYOS MENORES” requerido por la Secretaría de Agricultura de la Provincia de Córdoba, confeccionado a solicitud de la Sociedad Rural de Jesús María, elaborado por la firma Omixon S.R.L., del mes de Noviembre de 2017.

<http://srjm.org.ar/noticias/accion-institucional/item/1571-ordenamiento-de-las-cuencas-de-los-rios-carnero-guanusacate-y-pinto-entre-otros>

(Copia en formato papel se encuentra disponible en la Secretaría del Concejo Deliberante)



Anexo III

El Informe del Instituto Nacional del Agua – Centro de la Región Semiárida, elaborado a solicitud de la Municipalidad de Colonia Caroya, referido a las Situaciones de Amenaza del Río Carnero, del mes de Agosto de 2018.

https://www.ina.gov.ar/cirsa/pdf/CRS-INA-CCY-IF-001-18-00-ycarta_amenaza.pdf

(Copia en formato papel se encuentra disponible en la Secretaría del Concejo Deliberante)