

Córdoba, Noviembre de 2021

SECRETARIA DE AMBIENTE

S _____/_____

Referencia; Nº DE TRAMITE: GOBDIGI-851889111521

SOLICITA ACLARATORIA A LA RESOLUCIÓN

A quien corresponda:

Fernando Iván Tapia Vazquez, DNI 25.511.272, con domicilio en Av. Gral. Paz, N° 662, Valle Hermoso, y con el domicilio constituido en calle Ayacucho 367, 5to B, de la ciudad de Córdoba, ante quien corresponda comparece dice:

RESOLUCIÓN: Que en el trámite de referencia se ha resuelto, **“Determinar la viabilidad de intervención para loteo”de acuerdo a la ley provincial 9814 de Ordenamiento territorial del Bosque NativoNo se permitirá cambio de uso del suelo ni desmonte”**

Debo manifestar que solicitamos una aclaratoria, ya que la resolución se basa sobre un objeto que no es el solicitado. Es decir la resolución dice en la descripción del proyecto “determinar la viabilidad de intervención para loteo en una parcela de una superficie total de 15,93 hectáreas”. En realidad no es una fracción mayor o única, sino que es un loteo aprobado con anterioridad, conforme se explica en el apartado siguiente, y no se solicita la viabilidad para someter a loteo, ya que el loteo ya está aprobado y existente, con anterioridad, es decir que ya está determinado el uso del suelo como loteo residencial con anterioridad a la ley citada, situación que es contemplada por el art. 5 de la ley 9814, que expresa: **“Quedan excluidos de esta categoría aquellos sectores de bosque nativo que hayan sido sometidos con anterioridad a un cambio de uso del suelo, con excepción de aquellos casos en que hayan sido en violación a la normativa vigente al momento del hecho”.**

LA REALIDAD DE LOS HECHOS: En consecuencia de lo resuelto, debo manifestar que

La fracción que describe la resolución referida, no se trata de una fracción donde se solicita la intervención para loteo, como dice la resolución, sino que en realidad es un loteo aprobado por catastro, en plano N 195 de Punilla, donde cada lote tiene por escritura pública, su propio dominio, designación catastral y número de cuenta de rentas, y sus propias dimensiones conforme a título. Dicho loteo fue aprobado por la Dirección de Catastro antes del año 1954 y está inscripto en el registro de General de la propiedad de Córdoba, conforme surge de la copia de la escritura que acompañamos al presente. Asimismo los causantes vendieron muchos lotes, y los mismos se encuentran inscriptos en el registro General cada uno con su asiento registral en matrícula, a nombre del nuevo adquirente.

La primera observación que queremos realizar es que la fracción referida no es una fracción rural, ni es una fracción de 15,93 hectáreas, sino es un loteo urbano, un fraccionamiento de loteo aprobado por catastro, con su plano de N 195 de punilla, donde consta cada lote, con sus medidas y linderos y **donde constan las calles, que son calles públicas aprobadas por catastro**, todo con escritura pública y con inscripción en el registro general, y en la Dirección General de Catastro. Tal como se acredita con la documentación acompañada.

De lo expresado resulta que el hecho en cuestión, la fracción referida, se trata de un loteo, que se denomina según plano "Villa Los Ángeles" aprobado por catastro de conformidad a las leyes en el momento de su aprobación y tramitación, inscripto en el registro general, y que tiene aprox. 280 lotes, con calles públicas que fueron abiertas en los años 1976 y siguientes, y pueden verse los terraplenes, las contenciones de piedra de cómo fueron hechas las calles, aun subsisten todos los terraplenes y se ve claramente la materialización de las calles que están perfectamente demarcadas por piedras, terraplenes y movimientos de suelo que se hicieron en aquella época, y que coinciden con las medidas proyectadas por el ingeniero agrimensor en la actualidad. Asimismo se consiguió del instituto Geográfico Militar, una foto del año 1996, donde todavía constan las huellas de la apertura de las calles que se hiciera en años del 1976 aprox. y que se acompaña al presente.

Luego en el año 2014, cuando se adquirieron los lotes, se procedió a realizar un **convenio con la Municipalidad de Valle Hermoso, que acompañamos al presente**, donde se cancelaron las tasas por servicios a la propiedad de todos los lotes, En dicho convenio La Municipalidad de Valle Hermoso como prestataria de los servicios a la propiedad, cobró la tasa por servicios a la propiedad y se remarcaron las calles, y demás trabajos de urbanización. Que debemos mencionar que todos los trabajos remarcar las calles se hicieron con la autorización de la Municipalidad de Valle Hermoso, y de conformidad a las normas municipales. Todas las aperturas de las calles se realizaron sobre la base de las calles ya existentes desde hace muchos años y habiendo relevado la existencia de terraplén original de las calles proyectadas, que fueron corroborados por el ingeniero agrimensor Juan Pablo Castillo. La reapertura de las calles se realizó ya que las mismas estaban cerradas con escasa forestación autóctona, por falta de mantenimiento, realizando un raleo de escasa forestación, donde solo había algunas acacias y nada de bosque nativo, y sobre la base de las huellas y terraplenes originales, que todavía subsistían claramente y que coinciden con la traza de la calle, y con aprobación municipal.

Asimismo en el loteo referido hay construcciones de casas desde hace veinte años o más, también se han construido nuevas propiedades con planos aprobados y presentados en la Municipalidad.

ENCUADRE NORMATIVO: Efectuada la explicación que antecede, es del caso que los hechos y el derecho relacionados y descriptos en el presente se encuentran contemplados como excepción a lo dispuesto por el art. 5 de la ley 9814, que expresa: **“Quedan excluidos de esta categoría aquellos sectores de bosque nativo que hayan sido sometidos con anterioridad a un cambio de uso del suelo, con excepción de aquellos casos en que hayan sido en violación a la normativa vigente al momento del hecho”**. De lo referido resulta que el hecho en cuestión se tratan de calles públicas trazadas y proyectadas en un plano aprobado por catastro (plano N 195 de Punilla), antes del año 1954, es decir con anterioridad a la ley tenía un uso de suelo destinado a fraccionamiento o loteo, aprobado por catastro y que además

fueron abiertas las calles en oportunidad en que los lotes fueron comercializados por los anteriores dueños Martina Y Povarchik, esto es por los años 1976 y siguientes, y que los suscriptos solo realizaron una reapertura o remarcación de las calles por falta de mantenimiento, realizando un raleo de escasa forestación, donde solo había algunas acacias y nada de bosque nativo, y sobre la base de las huellas y terraplenes originales, que todavía subsistían claramente y que coinciden con la traza de la calle, y con aprobación municipal.

Todas las circunstancias referidas no dejan lugar a dudas que los hechos y derechos relatados engastan en la excepción contemplada por el precepto legal en cuestión, (**“Quedan excluidos de esta categoría aquellos sectores de bosque nativo que hayan sido sometidos con anterioridad a un cambio de uso del suelo, con excepción de aquellos casos en que hayan sido en violación a la normativa vigente al momento del hecho”.**) en razón de que con anterioridad a la ley 9814, la fracción inspeccionada ya existía legalmente como loteo aprobado, (plano N 195 Punilla, anterior al año 1954) de conformidad a las leyes vigentes al momento de su aprobación y que además fueron abiertas las calles e inclusive colocaron caños de agua, en oportunidad en que lo adquirieron los anteriores dueños, año 1976, es decir también con anterioridad a la ley en cuestión, lo que denota que con anterioridad a la ley 9814, la parte del loteo Villa Los Ángeles referida, ya existía tanto legalmente como loteo en catastro y registro general, como también existía en los hechos como loteo realmente abierto, es decir no sólo era un dibujo, sino que fueron abiertas las calles públicas, se realizaron construcciones y hasta se colocaron caños de agua, que hoy están sin usar pero existen como prueba de lo referido. La falta de mantenimiento hizo lógicamente que se cerraran las calles con escasa forestación, lo cual los suscriptos procedieron al mantenimiento sobre la base de las huellas y terraplenes ya existentes.

CONCLUSION: Que de los hechos relatados surge que la fracción referida, es el loteo Villa Los Ángeles, aprobado por catastro y con título propiedad inscripto en el registro general, que todo está en legal formar aprobado de acuerdo a la normativa vigente, y que se ha comprado de buena fé un conjunto de lotes, habiendo constatado la legalidad de la compra y verificando

que se trata de un loteo aprobado y pre-existente, verificando la pre-existencia de calles públicas, hullas y terraplenes originales, habiendo pagado impuestos provinciales de rentas y tasas por servicios a la propiedad, y habiendo presentado las notas correspondientes en la Municipalidad de Valle Hermoso, solicitando factibilidad de servicios, todas situaciones que nos colocan en la excepción a la normativa citada de la ley 9814, y de mas leyes citadas en la intimación de esta repartición, ya que con anterioridad fue sometido a un cambio del uso del suelo, tal como referimos en el presente.

También es de destacar que hay muchos lotes vendidos, que cada titular tiene su propiedad, que se están construyendo viviendas con planos aprobados, y que la compra y la posterior venta de terrenos se hizo en forma legal, y verificando todas las situaciones expresadas en este escrito, y sobre todo de buena fé, y que las calles abiertas son públicas desde que se aprobó el loteo, y que siempre estuvieron abiertas, aunque sin mantenimiento.

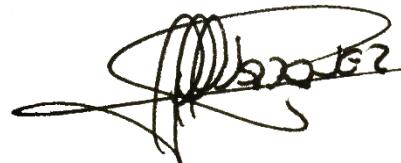
EL OBJETO O DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El objeto de la petición NO es el sometimiento de una mayor superficie al régimen de loteo, ya que el mismo está aprobado. Sino que la petición es sobre la base de un loteo aprobado, es decir que tiene un uso del suelo ya determinado como loteo con anterioridad a la ley, tal como contempla el art. 5 de la ley 9814, que expresa: **“Quedan excluidos de esta categoría aquellos sectores de bosque nativo que hayan sido sometidos con anterioridad a un cambio de uso del suelo, con excepción de aquellos casos en que hayan sido en violación a la normativa vigente al momento del hecho”.** En este orden se solicita la intervención sobre un loteo aprobado con uso del suelo para loteo, y dentro del radio urbano y que los propietarios ya han intervenido de conformidad a la leyes ambientales provinciales y municipales, y con autorización municipal.

SOLICITA ACLARATORIA: Sobre la base de lo expuesto, lo que se solicita es la viabilidad de un proyecto sobre de un loteo aprobado, y que de conformidad a las leyes se puede comercializar, es decir vender cada lote por separado, y donde las calles públicas están

abiertas y consolidadas. En este orden se solicita la viabilidad del proyecto teniendo en cuenta que el uso del suelo ya está determinado como loteo, y eso es incuestionable, tal como lo contempla el art. 5 de la ley 9814, que expresa: **“Quedan excluidos de esta categoría aquellos sectores de bosque nativo que hayan sido sometidos con anterioridad a un cambio de uso del suelo, con excepción de aquellos casos en que hayan sido en violación a la normativa vigente al momento del hecho”.**

Atento que la resolución en el trámite de referencia se basa sobre un objeto que no es el solicitado, al referir en la descripción del proyecto “determinar la viabilidad de intervención para loteo en una parcela de una superficie total de 15,93 hectáreas”, y no sobre la realidad expuesta, **es que se solicita una aclaratoria de la resolución recaída en el trámite.**

Provea de conformidad

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Iván Tapia Vázquez', with a large, stylized flourish above the name.

Fernando Iván Tapia Vázquez
D.N.I.: 25.511.272