



# Municipalidad de La Criolla

Río Paraná 479 –C.P.3212 Tel (345) 490-0045

E-mail: secretaria@municipalidadlacriolla.gob.ar

La Criolla, 29 de agosto de 2022.

## RESOLUCION N°: 002-2022

VISTO:

Las notas, documentación y proyecto de plano de subdivisión presentados en Mesa de Entrada Municipal por FELIPA MABEL RIVAROLA y SUSANA ESTER RIVAROLA, en su carácter de herederos de ROMULO RIVAROLA Y GALARZA DE RIVAROLA SILVANA ESTHER que tramitan en el Expte. Administrativo 38815 de fecha 28/05/2019 y;

CONSIDERANDO:

a) RESUMEN DE PETICIONES PARTICULARES, DOCUMENTACION Y ANTECEDENTES DE HECHO Y DERECHO:

Que las peticionantes FELIPA MABEL RIVAROLA y SUSANA ESTER RIVAROLA manifiestan y acreditan que son herederas de ROMULO RIVAROLA y de GALARZA DE RIVAROLA SILVANA ESTHER conforme surge de la copia de la Declaratoria de herederos dictada en autos “ROMULO RIVAROLA - GALARZA DE RIVAROLA SILVANA ESTHER S/SUCESORIO AB INTESTATO” Expte. 11539 en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 de Concordia, Entre Ríos.

En dichas actuaciones en fecha 06 de septiembre de 2017 se dictó declaratoria de herederos, declarando que por fallecimiento del causante ROMULO RIVAROLA le sucede su cónyuge GALARZA DE RIVAROLA SILVANA ESTHER y por fallecimiento de esta última le heredan sus hijas FELIPA MABEL RIVAROLA, GRACIELA RIVAROLA Y SUSANA ESTER RIVAROLA, con todos los derechos y obligaciones de los herederos de su clase.

Que el inmueble Matricula 2531 PARTIDA PROVINCIAL 02-119084/3, con domicilio parcelario en calle Río Deseado y Av. Juan B. Alberdi n° 290 de La Criolla, manzana 16, cuenta municipal 016005, con una superficie remanente total de 569,500 m<sup>2</sup>, cuyos límites y linderos surgen del título de propiedad inmueble, deducidas las ventas efectuadas, es de titularidad registral dominial del causante RIVAROLA ROMULO.

Que se acompañó copia del título de propiedad, copia del escrito de inicio de sucesión, informe de dominio, de la petición de partición y de la resolución que aprueba la misma.

Que las peticionantes presentaron una propuesta de Partición de bienes en el mencionado proceso sucesorio ROMULO RIVAROLA - GALARZA DE RIVAROLA SILVANA ESTHER S/SUCESORIO AB INTESTATO” Expte. 11539, a cuyo texto nos remitimos en razón de brevedad. En la misma acompañaron un proyecto de plano de subdivisión confeccionado por la agrimensora ELISA M. BOJORQUE. De dicho plano de subdivisión surgen tres lotes: LOTE 1 que tiene una superficie total de 174,17 m<sup>2</sup>. con su frente a calle Río Deseado, con 12,58 metros lineales de frente sobre calle Río Deseado, lindando con dicha calle y lotes 2 y 3 del mismo plano de subdivisión. El LOTE 2 tiene una superficie total de 173,18 m<sup>2</sup>. con su frente a calle Juan Bautista



# Municipalidad de La Criolla

Río Paraná 479 –C.P.3212 Tel (345) 490-0045

E-mail: secretaria@municipalidadlacriolla.gob.ar

Alberdi, con 17,62 m lineales de frente sobre calle Juan Bautista Alberdi en esquina con calle Río Deseado, lindando con dichas calles y lotes 1 y 3 del plano de subdivisión y el LOTE 3 tiene una superficie de 173,09 m<sup>2</sup>. con su frente a calle Juan Bautista Alberdi, con 12,82 metros lineales de frente sobre calle Juan Bautista Alberdi, lindando con dicha calle y lotes 1 y 2 del plano de subdivisión, cada uno de dichos lotes, con dibujo de mejoras, ubicación, límites y linderos que obran en el plano adjunto. -

Que en el proyecto se peticiono que los lotes ut supra identificados con todo lo clavado y plantado se adjudiquen de la siguiente forma: LOTE 1 se adjudique a la heredera RIVAROLA GRACIELA, DNI 10.487.143; el LOTE 2 se adjudique a la heredera FELIPA MABEL RIVAROLA, DNI 11.686.281 y el LOTE 3 se adjudique a la Sra. SUSANA ESTER RIVAROLA, DNI 11.352.610, como se presentó en el proyecto de partición judicial en los autos ROMULO RIVAROLA - GALARZA DE RIVAROLA SILVANA ESTHER S/SUCESORIO AB INTESTATO” Expte. 11539.

Que por resolución de fecha 11 de septiembre de 2019 en el sucesorio de referencia se APROBO en cuanto ha lugar por derecho el proyecto de partición, conforme los términos del escrito de fs. 159 y vta. habiendo acompañando las peticionantes testimonio o copias certificadas de dichas actuaciones.

Que, si bien se advierte que no obra la firma ni petición de la heredera RIVAROLA GRACIELA, DNI 10.487.143, la partición del bien inmueble y la adjudicación de lotes fue aprobada por el Juez a cargo del Juzgado Dr. Julio C. Marcoguissepe, no correspondiendo a este Municipio expedirse sobre una situación jurídica reservada a otro poder del Estado.

## b) MARCO NORMATIVO:

Que dicha situación de subdividir el inmueble de 569,500 m<sup>2</sup>. en tres inmuebles que no superan cada uno los 200 m<sup>2</sup>. cada uno, encuadraría en una excepción a la superficie mínima que la normativa vigente Ordenanza 139/98 y su modificatoria Ordenanza N° 016/04 que autoriza a subdividir inmuebles o lotes en zona urbana, debiendo ser el mínimo de frente de 10 metros lineales de frente, con una superficie total mayor a 200 m<sup>2</sup>.

Que las medidas de frente son superadas por los lotes 1, 2 y 3, pero la superficie en metros cuadrados mínima (200 mts.2) no es superada en los lotes del proyecto de partición, por ser menores al mínimo establecido como se mencionara ut supra.

Que, al no cumplimentar con las exigencias previstas en las Ordenanzas mencionadas, respecto a las dimensiones que deben poseer los lotes ubicados en dicha zona, es que resulta necesario excepcionar su cumplimiento mediante norma especial.

Que corresponde únicamente a la competencia de este municipio expedirse sobre solicitud de subdivisión del lote y su excepción a las medidas mínimas, sin perjuicio de lo que dictamine la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos respecto a las Mensuras a practicarse y la voluntad en la instrumentación de todos los herederos de la división del condominio pretendido y



# Municipalidad de La Criolla

Río Paraná 479 –C.P.3212 Tel (345) 490-0045

E-mail: secretaria@municipalidadlacriolla.gob.ar

adjudicación de lotes como fue aprobado en el sucesorio, cuestiones ajenas a la competencia y atribuciones de la Municipalidad de La Criolla.

## C) CARGOS A CUMPLIR POR QUIEN RESULTE INTERESADA/O:

Que una vez aprobada la subdivisión corresponderá la realización de las correspondientes mensuras de subdivisión de cada lote, su aprobación y registración por los organismos competentes para dichos actos.

Que toda erogación que implique instrumentar esta aprobación es a cargo de los beneficiarios de la misma.

Que deberán regularizar el estado de deuda del inmueble siendo ello impedimento a la registración de las Mensuras en el Área de Catastro Municipal.

Que a la fecha el inmueble no registra deuda en concepto de Tasa General Inmobiliaria Municipal. En caso de corresponder se deberá regularizar el Impuesto Inmobiliario Provincial y el pago del agua a la Cooperativa de Provisión de Agua Potable de La Criolla en caso de corresponder.

Que corresponde en caso de ser aprobada la subdivisión del bien por este H.C.D., exigir a los presentantes premencionados y coheredera –no firmante- que regularicen la situación dominial del inmueble con las respectivas escrituras públicas de los tres lotes que pretende subdividir, a los efectos de registrar los títulos o escrituras que se expidan en el Registro de Títulos Municipal, así como en la Dirección de Catastro Provincial, Registro de la Propiedad Inmueble, ATER y Cooperativa de Agua Potable Municipal.

## D) RAZONES DE INTERES PUBLICO DE LA NORMA:

Que los herederos peticionantes plantean que la partición aprobada y el presente pedido de subdivisión es la única forma de subdividir el bien, concluir con el conflicto familiar del bien inmueble del causante, formando tres lotes, todos ellos con sus respectivas mejoras –todo lo plantado y clavado- y hoy sus herederos peticionan la división para obtener tres inmuebles en pleno dominio o propiedad y así fue aprobado la adjudicación por la justicia local.

Que se contemplan las situaciones particulares de las partes peticionante siendo un único inmueble a subdividir y tres herederos con derecho a la sucesión de su titular registral.

Que atender a esta autorización por vía de excepción es una forma de regularizar la situación de hecho existente en el inmueble.

Que si bien es objetivo del Departamento Ejecutivo es dar fiel cumplimiento a todas las ordenanzas municipales, lo cierto es que las inequidades que se desprenden del mercado inmobiliario, tornan casi imposible el acceso a una porción de tierra y consecuentemente hace necesaria la búsqueda de herramientas para dar soluciones a situaciones de carácter esencial como el presente.



# Municipalidad de La Criolla

Río Paraná 479 –C.P.3212 Tel (345) 490-0045

E-mail: secretaria@municipalidadlacriolla.gob.ar

Que como se observa las mejoras o construcciones edilicias realizadas en los lotes no tienen partes encaballadas o compartidas, no comparten paredes ni otras superficies cubiertas entre sí.

Que se permite identificar los inmuebles en forma independiente cada uno de ellos, con una medida de frente que supera el mínimo legal y con sus mejoras dentro de cada uno de los lotes, siendo la única excepción la medida mínima de superficie.

Que dichos lotes son equitativos respecto a la superficie entre sí.

Que el inmueble a subdividir se encuentra en condiciones topográficas aceptables, siendo apto para fines habitacionales, con factibilidad de uso, no afectando dicha diferencia o faltante de metros de estos lotes la densidad de la población o urbana, habitabilidad y/o el valor del suelo, que son las razones principales de las superficies mínimas.

Que los lotes a subdividir poseen cada uno servicios de electricidad, agua y cloacas independientes, según manifestaron las peticionantes. Que en su defecto o en el caso de verificarse o existir conexiones compartidas, los peticionantes deberán gestionar oportunamente en forma personal la bajada o instalación de los servicios en cada uno de los de los servicios de los servicios mínimos como ser agua potable, energía eléctrica, servicio de cloacas, siendo un trámite personal de los interesados. -

Que se agrega el dictamen del área de catastro de la Municipalidad que dictamino que no encontró objeciones al pedido y ve factible la posibilidad de autorizar las respectivas mensuras de subdivisión del inmueble en las dimensiones y características especificadas en el plano adjunto a la nota.

Que este Departamento Ejecutivo Municipal –propone a este HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, que habiendo efectuado un pormenorizado análisis de la proposición de SUBDIVISION presentada y en miras de las necesidades de resolver una división de condominio, conflicto familiares, un estado de indivisión sucesoria, que se plantea como única solución posible para que las tres herederas sean propietarias de su derecho de dominio, no existen objeciones que formular al pedido de subdivisión interesado y autorizar por vía de excepción la superficie mínima exigida.-

Que atendiendo a la situación planteada y los motivos invocados entiende que dicho pedido debe ser resuelto por el Honorable Concejo Deliberante. -

Que en virtud de ser un pedido de un particular corresponde a este Departamento Ejecutivo municipal resolver la petición efectuada en el expediente iniciado y elevar el presente proyecto de RESOLUCION.

Que este Departamento Ejecutivo Municipal se encuentra autorizado para el dictado del presente en virtud de lo normado por la 10027 modificada por Ley 10.082.-

**POR ELLO**

**EL PRESIDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CRIOLLA**



# Municipalidad de La Criolla

Río Paraná 479 –C.P.3212 Tel (345) 490-0045

E-mail: secretaria@municipalidadlacriolla.gob.ar

## ELEVA EL SIGUIENTE PROYECTO DE RESOLUCION:


ART. 1) AUTORICESE y APRUEBESE con carácter de excepción la subdivisión del inmueble ubicado en MATRICULA 2531, PARTIDA PROVINCIAL 02-119084/3, con domicilio parcelario en calle Río Deseado y Av. Juan B. Alberdi n° 290 de La Criolla, manzana 16, cuenta municipal 016005, con una superficie remanente total de 569,500 m<sup>2</sup>, cuyos límites y linderos surgen del título de propiedad inmueble, deducidas las ventas efectuadas en TRES (3) lotes individualizados como LOTE 1 que tiene una superficie total de 174,17 m<sup>2</sup>. con su frente a calle Río Deseado, con 12,58 metros lineales de frente sobre calle Río Deseado, lindando con dicha calle y lotes 2 y 3 del mismo plano de subdivisión. El LOTE 2 tiene una superficie total de 173,18 m<sup>2</sup>. con su frente a calle Juan Bautista Alberdi, con 17,62 m lineales de frente sobre calle Juan Bautista Alberdi en esquina con calle Río Deseado, lindando con dichas calles y lotes 1 y 3 del plano de subdivisión y el LOTE 3 tiene una superficie de 173,09 m<sup>2</sup>. con su frente a calle Juan Bautista Alberdi, con 12,82 metros lineales de frente sobre calle Juan Bautista Alberdi, lindando con dicha calle y lotes 1 y 2 del plano de subdivisión, cada uno de dichos lotes, con dibujo de mejoras, ubicación, límites y linderos que obran en el proyecto de plano adjunto confeccionado por la Agrimensora Elija Bojorque, Matricula 22299 con los cargos, obligaciones, requerimientos previos exigidos y deberes impuestos a los peticionantes de la subdivisión y específicamente establecidos en los Considerandos de esta norma. Que la presente autorización de subdivisión del inmueble no implica reconocer derechos y/o acciones, ni resolver la situación jurídica de quien o quienes resulten titular/es de los derechos y acciones hereditarios respecto del inmueble mencionado, debiendo la parte interesada realizar e inscribir en los organismos competentes pertinentes los actos jurídicos para instrumentar y adquirir según las formas legales sus respectivos derechos y acciones así como lo instrumentos, planos de mensuras y escritura pública de división de condominio y adjudicaciones.

ART. 2) NOTIFIQUESE de la presente a la parte requirente, quienes deberán notificarse de la presente por Mesa de Entrada Municipal y al responsable del área de Catastro y Rentas Municipal.

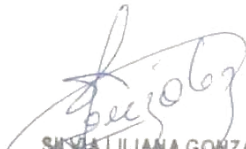
ART. 3) FACULTESE al responsable del área de Catastro a la registración oportuna de los planos de Mensura que presenten los particulares.

ART. 4) PASE a las aéreas que correspondan para su toma de razón.

ART. 5) REGISTRESE, notifíquese al D.E.M. para su promulgación, Publíquese y oportunamente archívese.

  
SCHIRO SERGIO ARIEL  
Secretario H. C. D.  
La Criolla E. Rios



  
SILVIA LILIANA GONZALEZ  
Vice Presidente Municipal  
La Criolla - Entre Rios