

# LEY N° 2903

PODER EJECUTIVO DE LA PROVINCIA DE JUJUY

EXP. N° 354/C/1970.- SAN SALVADOR DE JUJUY, 29 de septiembre de 1972

VISTO:

La autorización concedida por Decreto N° 5763/1972 del Poder Ejecutivo de la Nación, la Política Nacional N° 50 aprobada por Decreto N° 46/1970 de la Junta de Comandantes en Jefe, y en uso de las facultades legislativas que le confiere el artículo 9° del Estatuto de la Revolución Argentina.

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA  
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE  
LEY N° 2.903/1972.-

LIBRO I

PARTE GENERAL

TITULO I

FINALIDADES

ARTICULO 1°.- La presente Ley tiene pro finalidad ordenar el fraccionamiento de la tierra urbana en concordancia con sus posibilidades de uso, a fin de crear las condiciones que permitan un mejor aprovechamiento del territorio.

TITULO II

DEL USO DEL SUELO

CAPITULO I

Categorías de Uso del Suelo

ARTICULO 2°.- CLASES: Se establecen las siguientes categorías de uso del suelo:

- a) uso urbano
- b) uso urbano mixto
- c) uso residencial suburbano
- d) uso rural

ARTICULO 3°.- DEFINICIONES: Definese de al siguiente forma las categorías establecidas en el artículo anterior:

- a) USO URBANO: Es el correspondiente a áreas destinadas al asentamiento permanente de densos grupos de población.
- b) USO URBANO MIXTO: Es el correspondiente a áreas destinadas a la localización de viviendas en relación de proximidades a industrias.
- c) USO RESIDENCIAL SUBURBANO: Es el correspondiente a áreas destinadas a residencia temporaria o permanente en las que exista predominio de espacios verdes.
- d) USO RURAL: Es el correspondiente a todo aquello no comprendido en alguna de las categorías precedentes.

CAPITULO II

Delimitación de Zonas

ARTICULO 4°.- PLAZO Y ORGANO: En el plazo y forma que establezca el Poder Ejecutivo, las Municipalidades de la Provincia deberán establecer, mediante ordenanzas, los perímetros de las categorías establecidas en los incisos a), b) y c) del artículo 2° de la presente Ley, existentes en sus respectivos territorios, debiendo las mismas ser aprobadas por el Poder Ejecutivo con la intervención de la

Dirección General de Inmuebles y el Consejo de Planificación de Obras y Servicios Públicos.

### CAPITULO III

#### Cambio de Categoría de Uso del Suelo

ARTICULO 5º.- NECESIDAD: La creación de nuevas áreas y la ampliación de las existentes deberán responder a una necesidad debidamente fundamentada y la magnitud de la superficie afectada guardar estrecha relación con la de las causas que originen su cambio de uso. Dichas operaciones deberán ser además compatibles con las proporciones de ordenamiento vigentes en las distintas escalas territoriales.

ARTICULO 6º.- PROCEDIMIENTO: Las áreas de ensanche que para cada categoría de uso prevean los municipios deberán ser delimitadas en planos, los que serán elevados al Ministerio de Hacienda acompañados de un estudio especial que demuestre los motivos, necesidades y posibilidades de realización del cambio de categoría solicitado. Solo después de ser aprobados por el Poder Ejecutivo, en dichas áreas podrán proyectarse fraccionamientos correspondientes al nuevo uso.

ARTICULO 7º.- PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO: En los casos de creación o ampliación de áreas deberá remitirse además de lo indicado en el artículo anterior, un plan básico de ordenamiento.

ARTICULO 8º.- NUEVA AREA: DEFINICIÓN. Se considerará nueva área a aquella que no tenga continuidad física con otra existente de la misma categoría de uso o que fuera ampliación o ensanche de la misma categoría.

### CAPITULO IV

#### Ampliación de Áreas

ARTICULO 9º.- FACTORES: Al proyectar áreas de ensanche para uso urbano, urbano mixto o residencial suburbano, los Municipios deberán tener en cuenta especialmente los siguiente factores:

- a) Ritmo de crecimiento de la población y cantidad de parcelas baldías existentes en el área que se desea ampliar.
- b) Grado de aptitud de las tierras para el ejercicio del nuevo uso que se propone para las mismas.
- c) Posibilidad de las nuevas áreas, de ser dotadas de los servicios públicos pertinentes.

ARTICULO 10.- REQUISITOS: En los casos de ampliación de áreas urbanas, o urbanas mixtas o residenciales suburbanas, el plan básico de ordenamiento deberá contener como mínimo los siguientes puntos:

- a) Nivelación general del área y plan previsto para asegurar el eficaz desarrollo de la misma.
- b) Ubicación de los espacios libres y reservas de uso público cuya cesión establece la presente Ley.
- c) Trazado vial principal y su conexión con la red existente.
- d) Plan previsto para la provisión de los servicios públicos correspondientes.

### CAPITULO V

#### Creación de Nuevas Areas

ARTICULO 11.- PRINCIPIOS: La creación de toda nueva área urbana, urbano mixta o residencial suburbana, deberá encararse como una operación integral, en la que estén previstos simultáneamente la provisión de servicios públicos básicos y el equipamiento social necesario para el funcionamiento de dicha área, en forma acorde con ju

jerarquía y su función.

ARTICULO 12.- PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO. El plan básico de ordenamiento que se elabore para los casos antes indicados deberá contener, además de los establecidos en el artículo anterior, los siguientes elementos:

- a) Características de la población a alojar.
- b) Vinculación del área con la red principal de comunicaciones.
- c) Localización de la fuente de agua potable.
- d) Esquema general de la estructura urbanística propuesta, que contenga como mínimo sistema de circulación, zonificación según uso, criterio sobre densidad de la ocupación y redes de servicios públicos.

## LIBRO II

### PARTE ESPECIAL

#### TITULO I

##### SIMPLE DIVISION

ARTICULO 13.- DEFINICIÓN. Todo fraccionamiento cuyo funcionamiento racional no exija la incorporación de superficie alguna al uso público, será considerada como simple división.

ARTICULO 14.- REQUISITOS. Todo aquel que desee obtener uno de los fraccionamientos comprendidos en el artículo anterior, deberá cumplimentar los siguientes tramites en el orden en que los mismos se enumeran:

- a) Presentar el anteproyecto ante el organismo de aplicación.
- b) Una vez aprobado el mismo, deberá presentárselo como proyecto definitivo, elaborado conforme a las normas de planimetría que al efecto establezca la reglamentación.
- c) Juntamente con el proyecto definitivo mencionado en el inciso anterior, se presentará un estudio de títulos realizado por escribano público o perito autorizado al efecto, por el organismo de aplicación, de conformidad a las normas que establezca la reglamentación.
- d) Presentar una memoria técnica que detalle –de conformidad a lo que establezca la reglamentación-, los siguientes tópicos: topografía del terreno, característica del suelo, servicios públicos existentes, función a que estaba destinado el inmueble a dividirse, mejoras existentes.

ARTICULO 15.- APROBACIÓN. Completados los requisitos exigidos en el artículo anterior y luego del correspondiente trámite se dictará la resolución aprobatoria.

ARTICULO 16.- FRENTE MINIMOS. Establécense los siguientes frentes mínimos para los lotes resultantes de simples divisiones, en cada una de las categorías que se enuncian a continuación:

- a) CATEGORÍA DE USO URBANO: Diez metros. Sin embargo en forma excepcional se admitirá un frente mínimo de 7,60 metros cuando el inmueble no alcanzare a veinte metros de frente, y siempre que tal medida no resulte de un fraccionamiento operado con posterioridad a la sanción de esta Ley.

En los casos de excepción previstos en el presente inciso, la subdivisión deberá efectuarse en partes iguales de frente.

- b) CATEGORÍA DE USO URBANO MIXTO: Diez metros.
- c) CATEGORÍA DE USO RESIDENCIAL SUBURBANO: Quince metros.

ARTICULO 17.- SUPERFICIE MINIMA. Las superficies mínimas para los lotes resultantes de meras subdivisiones, en las categorías expresadas en el artículo anterior, deberá corresponder a diecisiete metros con quince centímetros cuadrados (17,15 m<sup>2</sup>), por cada metro lineal de frente.

ARTICULO 18.- LONGITUD MÁXIMA. La longitud máxima de los lotes resultantes de las simples divisiones no será superior a cuatro veces su ancho.

ARTICULO 19.- LOTES ESQUINAS. Los lotes esquina deberán cumplir con el requisito de frente mínimo establecido en el inciso a) del artículo 16, con respecto a uno de sus frentes y la relación entre los mismos deberá ser no superior de uno a dos. La superficie mínima admisible en tales casos será de cien metros cuadrados.

ARTICULO 20.- LOTES INTERNOS. En las categorías de uso urbano o de uso urbano mixto se admitirán subdivisiones de predios en no más de dos lotes, uno de los cuales podrá ser interior, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) El lote frentista deberá cumplimentar las exigencias establecidas en los artículos anteriores.

b) El lote interno que resultare, deberá por su parte reunir los siguientes requisitos:

1) Tener un pasillo de acceso cuyo ancho no sea inferior a un metro con cincuenta centímetros.

2) Tener una superficie igual a ciento cuarenta metros cuadrados, contados sin tener en cuenta el pasillo de acceso establecido por el apartado anterior.

3) El especificado por el artículo 18 de la presente Ley.

En los casos contemplados en el presente y precedentes artículos no regirá la excepción por la primera parte prevista in fine del inciso

a) del artículo 16 de la presente Ley.

ARTICULO 21.- MESURA DE FRACCION PARA ANEXAR A OTRA. Cuando se solicitase mensura de una fracción para anexar a otra deberán confeccionarse los planos de ambas fracciones, de forma tal que se destaque el estado existente, la fracción que ha de desprenderse y anexarse y el estado en el que quedarían luego de la anexión.

Dicho reparcelamiento se aprobará con carácter condicional y al sólo efecto de posibilitar la escrituración de la respectiva fracción. El plano adquirirá plena validez, una vez que se concrete la transferencia de dominio de dicha fracción.

## TITULO II

### LOTEOS

#### CAPITULO I

##### Disposiciones Generales

ARTICULO 22.- LOTEOS: DEFINICIÓN. Entiéndese por loteo, todo fraccionamiento cuyo funcionamiento racional exija la incorporación de alguna superficie al uso o dominio público.

ARTICULO 23.- CAMBIO DE CATEGORÍA DE USO. En las nuevas áreas y en las áreas de ensanche los fraccionamientos que impliquen cambios de categorías de uso de la tierra sólo podrán llevarse a cabo mediante el cumplimiento por parte de los titulares del dominio, del Plan Básico de Ordenamiento establecido para las mismas por el municipio respectivo y de los restantes requisitos fijados por la presente Ley.

ARTICULO 24.- CAMBIO DE CATEGORÍA DE USO. SERVICIOS BÁSICOS. Dentro de las nuevas áreas de ensanche, no serán aprobados los fraccionamientos que impliquen cambios de categorías de uso del suelo, a menos que cuenten con los servicios básicos indispensables, y obras de infraestructura que exige el artículo 26, o su realización y/o provisión haya sido prevista a satisfacción del Poder Ejecutivo, mediante la garantización de las obras básicas o de infraestructuras necesarias para la prestación del servicio.

ARTICULO 25.- LOTEOS: SERVICIOS BÁSICOS. No podrá tampoco realizarse loteo alguno, aun cuando el mismo no implicase cambio de categoría de uso del suelo, sin el cumplimiento de lo dispuesto en los presentes artículos del presente capítulo, como asimismo, de todas las disposiciones pertinentes que se establecen en la presente Ley.

ARTICULO 26.- SERVICIOS BÁSICOS. A los efectos indicados en los artículos anteriores, se considerarán servicios básicos indispensables, para cada una de las categorías de uso que se expresan, los siguientes:

- a) ZONAS URBANAS: Agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales y cloacales.
- b) ZONAS URBANAS MIXTAS: Agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales.
- c) ZONA RESIDENCIALES SUBURBANAS: Agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales.

ARTICULO 27.- EXCEPCIÓN. Por motivos de índole local, mediando propuesta fundada del propietario y previa intervención del municipio respectivo, el Poder Ejecutivo podrá aprobar fraccionamientos de tierras que carezcan de algunos de los servicios públicos básicos indicados en el artículo anterior.

A los efectos del cumplimiento de la obligación, a cargo del propietario, de provisión de servicios básicos indispensables prescripta por la presente Ley, éste último y el Poder Ejecutivo, podrán convenir la provisión en cuestión por parte del Estado, provisión ésta que será abonada por el propietario, con la cantidad de tierra que se determine o convenga en cada caso particular.

ARTICULO 28.- BLOQUES O MANZANAS. LOTES O PARCELAS. Todo fraccionamiento estará constituido por bloques o manzanas y/o lotes o parcelas.

Denominase bloque o manzana, a toda superficie territorial rodeada de calles.

Denominase parcela o lote, a toda superficie territorial configurada por la poligonal cerrada que delimita físicamente el derecho de dominio cierto o propuesto, de una o varias personas en condominio, por uno o más títulos ubicados en un mismo partido, dentro de un término que puede ser el bloque o sección y que cuenta con acceso directo a la vía pública.

ARTICULO 29.- TRAZADO. En todo loteo su trazado deberá estar en función del tipo de desarrollo previsto para el área, a cuyo efecto deberá tenerse en cuenta:

- a) La categoría de uso del suelo.
- b) Las características geotopográficas del lugar.
- c) La orientación, en relación con el asoleamiento y el paisaje

natural.

d) Los requisitos de la circulación peatonal.

e) El dimensionado en las parcelas con relación al uso asignado en las mismas.

ARTICULO 30.- ORIENTACIÓN DE CALLES. La orientación de las nuevas calles que se originen en los loteos, deberán ajustarse a las siguientes normas:

a) Cuando se adapten al tipo de trazado “en damero” las calles deberán ser rectas y cortarse perpendicularmente entre sí. Su orientación será a medio rumbo de la meridiana del lugar, cuando la topografía del terreno lo permita.

b) Cuando la superficie a fraccionar sea contigua o próxima a otro fraccionamiento existente, deberá respetarse la orientación del primitivo trazado.

c) Cuando el fraccionamiento esté situado entre dos núcleos ya existente, el nuevo trazado deberá proveer a la coordinación del trazado de ambos.

ARTICULO 31.- MANZANAS: FORMAS. Las manzanas podrán ser de forma cuadrada, rectangular, radial o cualquier otra que la autoridad de aplicación estimare conveniente.

ARTICULO 32.- TRAZADOS CURVILÍNEOS. Cuando se tratare de trazados curvilíneos, las medidas mínimas y máximas de las manzanas deberán ser tomadas sobre el rectángulo mínimo que la comprenda.

ARTICULO 33.- TRAZADO DE VIAS PUBLICAS. En el trazado de vías públicas, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Las calles tendrán un ancho de dieciséis metros como mínimo, contado entre línea de cierre.

b) El ancho de las avenidas no será inferior al de veinticinco metros contados entre líneas de cierre.

c) Por cada ocho vías públicas deberá trazarse una avenida como mínimo, sin perjuicio de lo que al respecto establezca la reglamentación y los respectivos planes reguladores de las correspondientes áreas urbanas.

d) Las vías públicas laterales a las vías del ferrocarril, cursos de agua, lagunas, deberán ser avenidas siempre que la topografía del terreno lo permita. De lo contrario la autoridad de aplicación resolverá a pedido de parte.

e) Cuando el loteo lindara con rutas provinciales o nacionales, deberá trazarse una calle lateral a la ruta, de ancho no inferior a diez metros.

ARTICULO 34.- EXCEPCION. Cuando existieran razones técnicas debidamente justificadas a criterio de la autoridad de aplicación, ésta última podrá autorizar en forma excepcional el trazado de calles de hasta trece metros de ancho como mínimo contado entre líneas de cierre. En los lotes frentistas, de las vías públicas que resultaren de ancho inferior al establecido por el inciso a) del artículo precedente, por aplicación de la excepción establecida en el presente artículo, la línea de edificación deberá distar no menor de tres metros de la línea de cierre, y en el espacio intermedio entre ambas líneas no podrá efectuarse construcción alguna. Tal restricción deberá figurar claramente en los planos respectivos y en los boletos de compra-venta o escrituras respectivas.

ARTICULO 35.- ACCESOS A RUTAS. Los accesos de calles, avenidas, caminos vecinales provinciales, a cualquier clase de rutas provinciales o nacionales, deberán ser trazados de conformidad con las disposiciones legales en materia vial vigentes en las respectivas jurisdicciones.

ARTICULO 36.- OCHAVAS. En todo fraccionamiento deberá preverse, en aquellas esquinas cuyos ángulos fuesen inferiores a ciento treinta y cinco grados sexagesimales (135°), ochavas cuyas longitudes no serán inferiores a cuatro ni superiores a seis metros, para los casos de calles y avenidas respectivamente. La ochava mayor, precedentemente establecida, corresponderá asimismo, cuando la respectiva esquina estuviere formada por una avenida y una calle.

ARTICULO 37.- OCHAVAS: EXCLUSIÓN. La ochava formará parte de la vía pública, por lo que la superficie del triángulo que la misma determine, no se incluirá en el lote del que se disgregue.

ARTICULO 38.- OCHAVA: REDUCCIÓN. Cuando el loteador dejare para vía pública, un espacio mayor que el establecido, se reducirá proporcionalmente la longitud mínima de la ochava. En tales casos, la dimensión dejada en exceso, no formará parte de la calzada sino de la acera.

ARTICULO 39.- ESPACIOS VERDES. En todo loteo su propietario está obligado a ceder al dominio público municipal, él o las áreas que más adelante determinan, con destino a plazas y/o espacios verdes, las que podrán ser en forma de plaza iguales a la manzana tipo del loteo o de uno o más parques de formas variables.

ARTICULO 40.- PLAZAS: MINIMAS. Cuando se optare por dejar espacios para plazas, la exigencia mínima será de una plaza de dimensión y forma igual a la manzana tipo del loteo, por cada treinta y cinco manzanas o fracción superior a quince.

ARTICULO 41.- ESPACIOS VERDES: MINIMO. En caso de espacios verdes o parques, la superficie mínima a dejarse deberá corresponder al tres por ciento de la superficie mínima a dejarse deberá corresponder al tres por ciento de la superficie total del loteo siempre que éste fuese de una superficie superior a diez mil metros cuadrados.

ARTICULO 42.- ESPACIOS VERDES: RECHAZO. La autoridad de aplicación podrá rechazar, por Resolución fundada, el espacio cedido a los efectos indicados en los artículos precedentes, cuando por razones topográficas o de cualquier índole el mismo resultare inconveniente, a su criterio, para los fines a que estará destinado.

Cuando en el predio a subdividirse existiese un sector que, por sus particulares características de realce del panorama, requiriese especial protección, la autoridad de aplicación podrá determinar el espacio verde a ceder, siempre que con ello no se cause un grave perjuicio económico al propietario.

ARTICULO 43.- RESERVAS. En los casos de creación de nuevas áreas de uso urbano, urbano mixto o residencial suburbano, deberá preverse para su posterior transferencia, la reserva de áreas destinadas a edificios y servicios públicos, para uno o varios de los siguientes fines y en la magnitud mínima de una superficie total no inferior al seis por ciento de la superficie total del loteo:

- a) Municipio
- b) Mercado

- c) Dependencia policial
- d) Escuela
- e) Establecimiento sanitario mínimo
- f) Cementerio
- g) Iglesia
- h) Matadero
- i) Otras oficinas públicas

ARTICULO 44.- RESERVAS EN AREAS DE ENSANCHE. Para los casos de áreas de ensanche, en las categorías especificadas en el artículo anterior, deberán reservarse idénticos espacios y a los mismos fines que los precedentemente establecidos, pero en una superficie no inferior al tres por ciento de la superficie total del loteo.

ARTICULO 45.- RESERVAS: DISMINUCIÓN. Invocando fundados motivos, el propietario podrá solicitar la disminución de las áreas establecidas en los artículos anteriores, quedando tal decisión a exclusivo criterio del Consejo de Planificación de Obras y Servicios Públicos.

## CAPITULO II

Categorías de Uso Urbano

ARTICULO 46.- LOTES. MEDIDAS. Los lotes resultantes de los loteos en la categoría del presente capítulo, deberá tener un frente mínimo de diez metros y lados de veinticinco a treinta metros como mínimo y máximo respectivamente.

ARTICULO 47.- MANZANAS: MEDIDAS. Las longitudes mínimas y máximas de las manzanas, en la presente categoría, se fijan en cincuenta y ciento cincuenta metros respectivamente.

## CAPITULO III

Categoría de Uso Urbano Mixto

ARTICULO 48.- LOTES: MEDIDAS. Es aplicable en la presente categoría lo dispuesto en el artículo 46, pero las medidas de los lados se fijan en treinta y cuarenta metros de mínimo y máximo respectivamente.

ARTICULO 49.- MANZANAS: MEDIDAS. Las medidas fijadas en el artículo 47 del capítulo anterior, fíjense para la presente categoría en sesenta y ciento ochenta metros respectivamente.

## CAPITULO IV

Categoría de Uso Residencial Suburbano

ARTICULO 50.- LOTES: MEDIDAS. Las medidas de los lotes resultantes de los fraccionamientos correspondientes a la presente categoría se fijan en quince metros de frente y cuarenta de fondo como mínimo.

ARTICULO 51.- MANZANAS: MEDIDAS. Las longitudes mínimas y máximas fijadas en el artículo 47 fíjense para la presente categoría en ochenta y doscientos metros respectivamente.

## TITULO III

### PROCEDIMIENTO

#### CAPITULO I

Formalidades que deben cumplir los plazos

ARTICULO 52.- NORMA GENERAL. Los planos a acompañarse en las presentaciones de cualquier clase de solicitud de subdivisiones, deberán cumplir los requisitos que se establecen en el presente capítulo.

ARTICULO 53.- DOMINIO. En lo referente al dominio, los planos consignarán:

- a) Nombre del departamento, distrito, ciudad, villa o lugar, etc.

- b) Nombre del titular del dominio y datos de sus documentos de identidad.
- c) Dominio, origen y datos de inscripción registral del dominio y de individualización del título.
- d) Denominación catastral.
- e) Lugar y fecha de su confección.
- f) Croquis de ubicación en la zona, en pequeña escala, en el que se destacará el predio a fraccionar con indicación del norte.
- g) Domicilio del propietario o de su apoderado y del profesional interviniente.
- h) Copia o número de inscripción del poder de apoderado, en su caso.
- i) Croquis según título.
- j) Croquis según catastro.

ARTICULO 54.- ASPECTO TÉCNICO. En lo que hace al aspecto técnico, los planos deberán cumplimentar asimismo las siguientes exigencias:

- a) Indicación de si es copia total o parcial de otro anterior.
  - b) Indicación de si ha sido confeccionado de acuerdo a títulos.
  - c) Cuando el plano se originase por una nueva operación topográfica, deberá indicarse el carácter de la misma (mensura, división de condominio, etc.)
  - d) Dimensiones longitudinales y superficiales consignadas en el sistema métrico decimal.
  - e) Indicación de los ángulos internos y del azimut de un lado por lo menos, en el sistema sexagesimal. En predios urbanos podrá prescindirse del azimut.
  - f) Deberá usarse aquellas escalas que relacionen la unidad, con los números 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75, seguidos o no de ceros, en forma tal que permitan una perfecta apreciación.
  - g) Los accidentes topográficos o elementos encontrados al practicarse el relevamiento del terreno, deberán fijarse usándose los signos convencionales consignados en las instrucciones generales para agrimensores en vigencia.
  - h) Cuando el fraccionamiento estuviere integrado por dos o más propiedades de distintos dueños, deberán indicarse, mediante líneas de puntos, los límites de cada una de ellas.
  - i) Deberán indicarse asimismo los límites departamentales por medio de distancias parciales al esquinero más próximo.
  - j) Cuando los títulos de dominio, aludiesen a dimensiones lineales las mismas deberán correlacionarse con las que resultaren de la mediación efectuada.
  - k) Deberá efectuarse un balance de superficie indicando la que correspondiere por título y la encontrada por mensura; fijando en cada caso, si se ha producido déficit, exceso o sobrante. Cuando se tratare de venta parcial, se indicará asimismo la superficie original, la cantidad a transferirse y el remanente.
- En los casos de cesión para uso público, se consignarán los parciales destinados a cada fin.
- En los casos de anexamientos se practicará el balance cada uno de los lotes.
- l) Mientras no conste en el asiento de dominio, la denominación catastral, los linderos a consignarse en los planos serán en lo posible, los actuales, o en su defecto los que indique el título.

Asimismo se indicarán los colindantes según la nomenclatura catastral.

m) Cuando se consignen magnitudes se evitarán interpretaciones dudosas, mediante la aclaración de a qué punto, línea o perímetro corresponden.

n) Se deberán mostrar las características generales del trazado de las vías públicas y de los fraccionamientos existentes en las inmediaciones de la urbanización que se proyecte; citándose el número de los planos linderos aprobados e indicándose el nombre de las principales vías públicas con sus anchos y distancias entre ejes, cuyas prolongaciones incidieran en la fracción a dividirse, de tal forma que resulten plenamente justificadas cada una de las calles que se pretendan trazar.

o) Se indicarán los extremos de servicios sanitarios y de aguas corrientes más próximos al nuevo fraccionamiento, hasta una distancia de cuatrocientos metros del mismo.

## CAPITULO II

Documentación a acompañarse

ARTICULO 55.- DOCUMENTOS VARIOS. En toda solicitud de loteo deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Certificado de dominio del predio a fraccionarse otorgando por el Registro Inmobiliario en el que conste su ubicación, extensiones lineales y superficiales, linderos y toda transmisión parcial del dominio.

b) Plano original y siete copias heliográficas del anteproyecto, en fondo claro y líneas oscuras, suscripto por un profesional inscripto en la matrícula.

c) Informe expedido por la autoridad pertinente, sobre la provisión del agua corriente, o en su defecto un análisis del agua si la provisión de la misma fuere superficial o de pozo, expedido en tal caso por la autoridad sanitaria competente.

d) Plano de altimetría del predio a fraccionarse.

e) Proposición de la denominación a asignarse al nuevo centro.

f) Compromiso expreso otorgado por el propietario, de transferir en donación las reservas legales que se destinen en el proyecto, para uso público como así mismo de las que se dejan para vías públicas, ochavas, espacios verdes, etc. Este documento deberá ser autenticado en su firma por escribano público.

g) Boleta de depósito efectuado en el Banco de la Provincia de Jujuy y certificado otorgado por el Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros, que acredite el cumplimiento del pago de los honorarios profesionales pertinentes.

ARTICULO 56.- MEMORIA TÉCNICA. Juntamente con el proyecto definitivo, deberá presentarse una memoria técnica, con los requisitos y tópicos que establezca el Poder Ejecutivo.

## CAPITULO III

Tramitación

ARTICULO 57.- INFORMES. Efectuada la presentación del anteproyecto indicado en el artículo 55, se remitirá una de las copias del plano, a la autoridad encargada del o los caminos respectivos para su informe; otra deberá remitirse a Catastro Parcelario, a efectos de que se fije la denominación catastral; otra se enviará a la repartición encargada

de la provisión y mantenimiento en la zona de los servicios sanitarios y/o energía eléctrica, a efectos que formulen las observaciones pertinentes.

Sobre otra copia de las mencionadas precedentemente, Sección Técnica de la Dirección General de Inmuebles, formulará las observaciones que a su juicio diere lugar al anteproyecto.

**ARTICULO 58.- PLAZO.** La Dirección General de Inmuebles, por intermedio de Secretaria arbitrará la remisión y recepción de las copias cursadas para su informe de acuerdo a lo dispuesto por el artículo anterior, debiendo cada una de las reparticiones respectivas, expedirse dentro del término de cinco días.

**ARTICULO 59.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL.** Concluidos los trámites indicados en el artículo anterior, las actuaciones serán remitidas por Secretaría, al municipio que correspondiere a los efectos de que se realicen las observaciones pertinentes, las que deberán efectuarse en un plazo máximo de diez días.

**ARTICULO 60.- CONSEJO DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

Una vez expedido el municipio respectivo, se remitirán las actuaciones, por el término de diez días al Consejo de Planificación de Obras y Servicios Públicos, a fin de que formule, por su parte, las observaciones que a su juicio fueren pertinentes.

**ARTICULO 61.- ELEVACIÓN.** Luego de evacuado el traslado prescripto por el artículo anterior, y dentro del plazo de diez días, la Dirección General de Inmuebles, elevará las actuaciones al Ministerio de Hacienda, Economía y Obras Públicas con un informe en el que se aconseje la aprobación, o rechazo del anteproyecto, o se formulen las observaciones correspondientes.

**ARTICULO 62.- APROBACIÓN Y OBSERVACIONES.** Una vez aprobado el anteproyecto por parte del Poder Ejecutivo, con o sin observaciones, se entregarán al interesado las copias sobre las que consten las observaciones de cada repartición, sobre cuyas bases más los elementos que resultaren de la aprobación del replanteo, procederá a confeccionar el Proyecto Definitivo indicado en el artículo 56.

**ARTICULO 63.- PROYECTO DEFINITIVO.** Presentado el Proyecto Definitivo, la Dirección General de Inmuebles controlará, en el plazo de cinco (5) días el cumplimiento de las observaciones formuladas en el respectivo decreto aprobatorio pudiendo, cuando así lo considerare necesario, solicitar informes a las reparticiones indicadas en el artículo 57 en cuyo caso el plazo de control se ampliará a 7 días, transcurridos los cuales se considerará que no existen observaciones a formular.

**ARTICULO 64.- ELEVACIÓN Y APROBACIÓN.** Concluido el estudio establecido en el artículo anterior, en su caso, se remitirán las actuaciones al Poder Ejecutivo a los efectos de su aprobación.

El poder Ejecutivo podrá, cuando considerase que existen requisitos o formalidades que cumplir, o a tenerse en cuenta, volver a tales efectos las actuaciones a la Dirección General de Inmuebles. Por el contrario cuando estimase que existe algún obstáculo de orden insalvable, que impidiese la realización del fraccionamiento, procederá a su rechazo. Tal decisión será recurrible de conformidad con las normas vigentes.

**ARTICULO 65.- ARCHIVO: REMISION DE COPIAS.** Una vez aprobado el fraccionamiento, la tela original será archivada en la Dirección

General de Inmuebles, remitiéndose copias de la misma al municipio respectivo, a Catastro Parcelario, Sección Valuaciones y Técnica.

ARTICULO 66.- RESERVAS. Dentro de los treinta días de aprobado el fraccionamiento, se remitirán las actuaciones a Escribanía de Gobierno a efectos de que se proceda a la escrituración de las reservas para uso y dominio público; e inmediatamente se girarán a Registro Inmobiliario para que se efectúen las respectivas anotaciones.

#### TITULO IV

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

##### Capítulo I

##### Amojonamiento

ARTICULO 67.- REGLAS. Dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha de aprobación del loteo, éste último deberá ser debidamente amojonado de conformidad a las reglas que establecerá el Poder Ejecutivo.

##### CAPITULO II

##### De la Venta de lotes

ARTICULO 68.- PRINCIPIO GENERAL. Sólo podrá procederse a la venta de lotes en subasta o en forma particular, de tierras ubicadas en el territorio de la Provincia, mediante el cumplimiento de los respectivos requisitos de la presente Ley y de las formalidades establecidas en el presente capítulo.

ARTICULO 69.- APROBACIÓN PREVIA. No podrá ponerse en venta tierras procedentes de fraccionamientos, mientras no exista simple división o loteo debidamente aprobado de conformidad a las principios de la presente Ley.

ARTICULO 70.- PUBLICIDAD: REQUISITOS. El Poder Ejecutivo, reglamentará toda la publicidad que se realice, sea oral, escrita, televisada, etc.

ARTICULO 71.- TRANSPORTES. Con respecto al servicio público de transporte, deberá indicarse claramente, el tipo de que se trata (si es transporte urbano, provincial, etc), y su frecuencia; como asimismo la distancia existente entre la o las líneas respectivas y las unidades en venta.

ARTICULO 72.- AGUA CORRIENTE. A los efectos del servicio de agua corriente, entiéndese por tal, aquel que puede efectuarse mediante conexiones domiciliarias, excluyéndose, en tal sentido, los grifos públicos, acequias, etc.

ARTICULO 73.- AUTORIZACIÓN. Previamente a la realización de cualquier publicidad, deberá presentarse en la Dirección General de Inmuebles, la pertinente solicitud de aprobación, juntamente con dos copias de la que pretenda efectuar.

La mencionada Repartición controlará el cumplimiento de los requisitos pertinentes, y aprobará o rechazará la solicitud.

ARTICULO 74.- TRAMITE. Dentro del plazo de cuatro días de presentada la solicitud de aprobación, podrá, la Dirección General de Inmuebles formular las objeciones pertinentes. Se entenderá que existe aprobación, si no se produce observación o rechazo, dentro del término de seis días de presentada la solicitud.

El o los propietarios del inmueble serán responsables de la publicidad que se realizare dentro o fuera de la Provincia.

ARTICULO 75.- SUSPENSIÓN. La Dirección General de Inmuebles podrá suspender la realización de toda publicidad, cuando la misma no

contare con la autorización prescripta o no se realizare de conformidad a lo prescripto por la presente Ley y la autorización otorgada.

**ARTICULO 76.- EXCEPCIONES.** No obstante lo dispuesto en el presente capítulo, la Dirección General de Inmuebles podrá dispensar el cumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, mediante resolución fundada y cuando, a su criterio, se cumplieren los fundamentos de las exigencias establecidas.

Asimismo y mediante idéntico procedimiento al establecido en el apartado anterior, la Dirección General de Inmuebles, podrá denegar la autorización solicitada a los efectos de realizar publicidad, cuando no obstante el cumplimiento formal de los requisitos establecidos en el presente capítulo, estimare que la publicidad es susceptible de inducir a engaños o equívocos.

**ARTICULO 77.- REGISTRO Y VENDEDORES.** Toda persona jurídica o de existencia visible, que hiciere profesión habitual de la venta de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Especial, que a tal efecto llevará la Dirección General de Inmuebles.

Asimismo deberán inscribirse en un registro especial, que al efecto llevará también la Dirección General de Inmuebles, toda las personas, que sin estar comprendidas en la disposición del artículo anterior se propusieren efectuar la venta de lotes integrantes de un loteo de su propiedad.

**ARTICULO 78.- RESPONSABLE.** Todas las agencias inmobiliarias deberán tener al frente, como responsable, a un martillero público. Asimismo deberá serlo toda persona de existencia visible que pretenda hacer su profesión habitual de la venta de inmuebles.

**ARTICULO 79.- INFORMES.** Las personas comprendidas en los tres artículos precedentes, que efectúen ventas de lotes precedentes de loteos, estarán obligados a informar mensualmente a la Dirección General de Inmuebles, los lotes que se vendan, con indicación de toda las características que sirvan para su individualización y nombre del comprador.

### CAPITULO III

#### De las Sanciones

**ARTICULO 80.- ESPECIES.** Las violaciones a las obligaciones impuestas por la presente Ley, serán sancionadas con:

- a) Apercibimiento.
- b) Suspensión o cancelación del registro de martillero a los efectos de la venta de inmuebles.
- c) Suspensión de la matrícula a los efectos de realizar trabajos o gestiones contempladas en la presente Ley, con respecto a los peritos.
- d) Multas de diez a quinientos pesos.

**ARTICULO 81.- APLICACIÓN.** Las sanciones enumeradas en el artículo anterior, serán impuestas por la Dirección General de Inmuebles sin que sea menester sumario previa, pero debiendo oírse al infractor mediante vista que se le correrá a los efectos de su descargo.

La Resolución será debidamente fundada, y recurrible en la forma y modos establecidos por la Ley Procesal Administrativa.

**ARTICULO 82.- CIRCUNSTANCIAS.** La elección y graduación de la sanción deberá efectuarse teniendo en cuenta:

a) Los antecedentes del infractor en la Dirección General de Inmuebles.

b) La entidad de la falta.

c) La mayor o menor conciencia de la violación.

d) Toda otra circunstancia que a juicio del juzgador fuere de relevancia para agravar o atenuar la falta cometida.

ARTICULO 83.- INFORME. De toda sanción que se imponga deberá remitirse copia al consejo o asociación profesional que corresponda, a los fines que hubiere lugar.

ARTICULO 84.- INSPECCIONES. La Dirección General de Inmuebles, estará facultada, a los efectos de la presente ley, para realizar inspecciones en las agencias o locales donde se realicen venta de inmuebles; estando el responsable o persona a cargo, obligado a suministrar toda documentación o dato que se le requiera.

#### CAPITULO IV

Disposiciones Transitorias

ARTICULO 85.- VIGENCIA. La presente Ley regirá a partir de la fecha de su promulgación, y se aplicará aún con respecto a fraccionamiento ya aprobados, en cuanto a las condiciones para la venta de lotes, condiciones para agencias inmobiliarias, vendedores particulares, publicidad, etc.

ARTICULO 86.- Comuníquese, publíquese –en forma integral-, dése al Registro y Boletín Oficial, toma de razón Tribunal de Cuentas, Contaduría General y archívese.-

MANUEL PEREZ

Gobernador

CARLOS JOSE SPARVOLI

MINISTRO DE HACIENDA, ECONOMIA Y

O. PUBLICAS