



Ley 5272

**PROYECTO DE REFORMAS A LA LEY DE LOTEOS N° 4341
DE LA PROVINCIA DE MENDOZA PROPUESTO POR EL PODER EJECUTIVO.
(LOS TEXTOS SUBRAYADOS CORRESPONDEN A PROPUESTAS DEL COLEGIO DE
AGRIMENSURA DE MENDOZA SOBRE EL PROYECTO DEL P.E.)**

**EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,
SANCIONAN CON FUERZA DE: LEY**

ARTICULO 1º: Sustitúyanse los artículos 2º, 3º, 4º, 6º y 7º (Capítulo I), 23º, 24º y 27º (Capítulo II), 30º y 31º (Capítulo III), 37º (Capítulo IV), de la Ley n° 4341, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

Artículo 2º: El propietario del terreno cuyo **parcelamiento** (loteo o fraccionamiento) se solicita, deberá presentarse ante la Municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación:

- a)- Título de propiedad **del inmueble** a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, acerca de la titularidad actual de dominio;
- b)- Propuesta del profesional o profesionales habilitados por el Colegio de Agrimensura de Mendoza, que ejecutarán el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas;
- c)- Memoria con la siguiente información relativa al predio a lotear o fraccionar:
 - 1)- Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras);
 - 2)- Emplazamiento con relación a los centros urbanos más cercanos;
 - 3)- Servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, energía eléctrica, gas, pavimento y otros adelantos), y la **factibilidad expedida por el prestador del servicio de la** posibilidad de su extensión hasta el área a parcelar.
 - 4)- Rutas y medios de comunicación y transporte;
 - 5)- Proximidad a complejos industriales, o de producción y características de aquellos;
 - 6)- Equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros);
 - 7)- Toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno;
- d) Plano de mensura **actualizado** y niveles de la propiedad a parcelar;
- e) Certificados expedidos por el Departamento General de Irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el inmueble, y por la Dirección de Hidráulica donde conste la condición aluvional o inundable del terreno ;
- f) Proposición del trazado y características que habrá de tener el parcelamiento y de los nombres del mismo, de sus calles y plazas .

Quando se trate de parcelamientos sobre terrenos de veinte mil metros cuadrados (20.000 m2), o menores donde se proyecten parcelas con frente directo a calle pública pre- existente, la presentación deberá efectuarse ante la Dirección Provincial de Catastro cumplimentando las Instrucciones Generales para Agrimensores.

Esta presentación deberá ser acompañada con certificado municipal que acredite: determinación de líneas municipales, existencia de servicios

**Ley 5272**

instalados y sin obras de urbanización pendientes, aún en los posibles ensanches; recaudos sin los cuales no se visará parcelamiento (fraccionamiento) alguno.

Artículo 3º: Para parcelamientos mayores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), presentada la documentación establecida en el artículo anterior, la Municipalidad producirá su informe y elevará las actuaciones al Consejo de Loteos para que imparta las Instrucciones correspondientes.

Artículo 4º: Impartidas las Instrucciones cuya validez será de 1 (un) año, donde se tendrá expresamente en cuenta el informe municipal, el interesado elaborará el proyecto y (solicitará instrucciones) por medio del profesional actuante, lo remitirá a la Dirección Provincial de Catastro a fin de obtener la visación previa del mismo.

Si el proyecto no fuera presentado en el plazo establecido se tendrá por desistido el pedido de parcelamiento.

El Consejo de Loteos emitirá dictamen autorizando la aprobación del proyecto mediante resolución, fijándose un plazo máximo de cinco (5) años para la ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo a lo determinado por el artículo 23º.

Una vez obtenida la Resolución de aprobación del proyecto se remitirá toda la documentación a la Municipalidad correspondiente, que emitirá autorización para el inicio de obras de infraestructura sea o no en forma conjunta con la construcción de viviendas, si hubiese sido solicitado.

Si existiera diferencia entre la superficie total del título inscripto y su mensura total, y que ésta última sea superior en más del uno por ciento (1%), este excedente se demarcará como "superficie reservada indisponible", hasta la obtención de su registración. Cuando esta diferencia sea igual o menor al uno por ciento (1%), deberá ser incluida en el balance de superficies en las fracciones destinadas a calles o accesos.

Artículo 5º : El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura, estarán a cargo respectivamente del Consejo de Loteos a través del departamento fraccionamiento de la Dirección Provincial de Catastro y la Municipalidad correspondiente. Las constancias de las contataciones constarán en Actas de Inspección confeccionadas al efecto y agregadas en las actuaciones.

Artículo 6º: Por todo loteo deberán donarse a la Municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, **ensanches**, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26º de esta Ley.

Si se trata de fraccionamientos, deberán donarse las superficies destinadas a ensanches, si los hubiere.

Se presume destinada a eludir las obligaciones de este artículo la realización de sucesivos fraccionamientos o loteos menores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), que fueren parte de un mismo título, afectados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas en un lapso de cinco (5) años .

En ambos casos, detectada la anomalía de oficio por la Dirección Provincial de Catastro, por la Municipalidad respectiva o por denuncia



Ley 5272

de terceros, el Consejo de Loteos podrá exigir las donaciones omitidas, o las indemnizaciones que correspondan.

Artículo 7º. Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la Municipalidad opinará y remitirá el expediente, al Consejo de Loteos, para que, **previo dictamen legal autorice a la Dirección Provincial de Catastro la aprobación definitiva del parcelamiento (loteo) mediante resolución, disponiendo además, la visación definitiva del plano de loteo, los desgloses de nomenclaturas y padrones correspondientes.**

Para emitir dictamen y resolución, el propietario (profesional) deberá adjuntar los certificados que acrediten las finalizaciones de obras de urbanización, tendidos de servicios y toda otra obra indicada en las instrucciones, la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares, y solicitar la realización de vuelcos de mejoras en los planos con visación previa depositados en el Consejo de Loteos, adjuntando plano actualizado del parcelamiento conforme a obra.

La resolución de la Dirección Provincial de Catastro deberá comunicarse a la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, a los efectos de tomarse razón del loteo aprobado.

La primera petición de aprobación parcial del parcelamiento (loteo) implicará la visación definitiva del plano (de loteo), no pudiéndose modificar el diseño ni de los lotes y ni otro sector del parcelamiento (limitando la disposición de lotes), según la realización de obras que se consignent en el acta de inspección prevista en el artículo 5º.

Las siguientes etapas, serán motivo de anotación en el plano archivado, incorporando en cada petición las mejoras a pedido del propietario y del profesional interviniente, si ello deriva de simultaneidades solicitadas con anterioridad.

Artículo 23º. Las Instrucciones que imparta el Consejo de Loteos de acuerdo al **Artículo 3º y 4º**, deberán contemplar las condiciones topográficas y climáticas del lugar, tipo de urbanización, el trazado de **accesos**, calles, espacio destinado a equipamiento y áreas verdes, y los servicios necesarios.

Para solicitar prórroga del plazo de obras de infraestructura, establecido en el artículo 4º y conforme al artículo 157º de la Ley nº 3909, se deberá acompañar constancia municipal que ratifique la vigencia de las obras de urbanización requeridas oportunamente.

Para parcelamientos cuya superficie oscile entre cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) y veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), la presentación se hará ante la Dirección Provincial de Catastro, acompañando certificado municipal referido al trazado y servicios; el expediente se elevará al Consejo de Loteos quien emitirá dictamen y autorizará la visación previa del plano, recepcionará las certificaciones finales de obras y el pedido de inspección a que se refiere el artículo 5º de esta Ley.

La visación definitiva del plano, autorizada mediante resolución de la Dirección Provincial de Catastro, importa la aprobación del parcelamiento gestionado.

**Ley 5272**

Artículo 24º: El ancho de las calles estará en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de movimiento de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con éstos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno. Las calles, **accesos** y otras vías de circulación deberán encuadrarse dentro de las siguientes normas:

- a) Calles secundarias: serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de dieciséis metros (16 m) de los cuales ocho metros (8 m.) serán para calzada. Su longitud máxima no podrá ser mayor de trescientos metros (300 m). En caso de contar con una sola salida, su longitud no podrá exceder de cien metros (100 m), debiendo preverse en su finalización un ensanche de veinticuatro metros (24 m.) entre líneas de cierre, por igual longitud y con un espacio de calzada tal que permita inscribir un círculo de dieciséis metros (16 m) de diámetro, como mínimo; Las calles secundarias no podrán tener salida directa a las avenidas de treinta metros (30 m.) y sólo lo harán a través de las calles primarias de veinte metros (20 m.);
- b) Calles primarias: serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de núcleos vecinos y tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m.), de los cuales diez metros (10 m.) serán para calzada;
- c) Avenidas: serán de comunicación de barrios entre sí o con otras zonas y tendrán un ancho de treinta metros (30 m.) de los cuales veinte metros (20 m.) serán para calzada;
- d) Rutas: tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales o provinciales competentes, las cuales indicarán las reservas que sean necesarias a tales efectos;
- e) Calles marginales: en los casos en que el loteo linde con diques, embalses o vías férreas, existirán las calles marginales o espacios verdes que indiquen las instrucciones;
- f) Pasajes o circulaciones para peatones: tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5 m.) y sus características y longitudes se fijarán en cada caso;
- g) Circulaciones separadas de vehículos y peatones: cuando por razones técnicas, topográficas, paisajísticas o de estética urbana, se separasen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a ambos tipos de vías de circulación. Las vías para vehículos tendrán como mínimo un ancho de nueve metros (9 m.), de los cuales seis metros (6 m.) serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo cinco metros (5 m.) de ancho;
- h) Los espacios destinados a cumplimentar lo dispuesto por el artículo 26º deberán estar separados de los lotes por cualquier vía de circulación antes citadas..

i) Las medidas de los accesos responderán a las mismas dimensiones que las indicadas precedentemente, de acuerdo a su caracterización



Ley 5272

como calles primarias, secundarias, etc.

Artículo 27°: Los lotes deberán tener en lo posible forma regular y las siguientes características:

- a) Lotes urbanos: no podrán tener lados menores a Diez metros (10 m.) ni superficie menor de doscientos metros cuadrados (200 m²);
- b) Lotes en zonas sub-urbanas o de interés turístico: no podrán tener lados menores a doce metros (12 m.), ni superficie menor de trescientos metros cuadrados (300 m²).

Las ordenanzas municipales podrán fijar medidas mayores a las contenidas en este artículo, pero no menores.

A falta de ordenanza vigente se adoptarán las medidas contenidas en este artículo.

Artículo 29°: Agregado como último párrafo:

El costo de las obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos (redes de distribución de agua potable, energía eléctrica, colectora de cloacas y gas natural) estarán a cargo de la empresa prestadora del servicio que se trate. En caso de que sean financiadas por el proponente del parcelamiento, el reintegro que marca la legislación será realizado a favor de los adquirentes de lotes a partir del inicio del uso del servicio por parte de los usuarios. El crédito que se genere será expresado en unidades de medida del servicio público y constará en certificado que la entidad expedirá al efecto.

Artículo 30 °: El lado mínimo de los lotes será de siete metros (7 m.) con superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m²).

Cuando la división de un predio origine un lote irregular, éste deberá posibilitar la inscripción de un polígono rectangular de cien metros cuadrados (100 m²) de superficie y cuyo lado mínimo será de siete metros (7 m.). Si el polígono inscripto fuese interior, la distancia a calle será como máximo de veinte metros (20 m.). Esta longitud se tomará desde la línea de cierre hasta la inscripción del polígono rectangular. El lado frentista a calle no podrá ser nunca menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Si la citada distancia fuese mayor de veinte metros (20 m.) el ancho de la parte irregular de salida a calle responderá a lo dispuesto en el artículo 31°. Si se proyectase más de un lote interior deberá preverse un acceso peatonal y de paso de servicios que responda a lo dispuesto en el artículo 31°, constituyéndose en condominio de indivisión forzosa.

Las ordenanzas municipales podrán fijar medidas mayores a las contenidas en este artículo, pero no menores.

A falta de ordenanza vigente se adoptarán las medidas contenidas en este artículo.

La variación en menos de las medidas consignadas en este artículo, que respondan a uso comercial o especial, deberá ser debidamente justificada mediante certificación municipal.

Artículo 31°: El ancho de los accesos peatonales a que hace referencia el artículo anterior deberá responder a la relación $A = 0,07 L + 0,1 N$, donde A es el ancho constante, L es la longitud, ambos expresados en metros y N



Ley 5272

el número de lotes a servir. La máxima longitud será de sesenta metros (60 m.).

Para el caso de acceso o pasajes vehiculares a lotes interiores cuyas entradas y salidas sean coincidentes, deberán preverse áreas destinadas a maniobras de vehículos, las cuales admitirán la inscripción de un círculo de doce metros (12 m.) de diámetro como mínimo. En todos los casos estos accesos o pasajes deberán permitir la circulación de peatones y vehículos automotores a los efectos del servicio de los predios. La longitud del acceso deberá tomarse desde la línea de cierre de calle pública existente hasta la finalización del espacio de maniobras.

El ancho del pasaje vehicular deberá responder a la misma relación contemplada para accesos peatonales, pero nunca será menor de cinco metros (5 m.), constituyendo un condominio de indivisión forzosa.

Cuando este acceso peatonal o pasaje vehicular tenga entrada y salida diferenciada, el ancho podrá reducirse a 0,8 del que se obtiene según la relación anterior, pero nunca será menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m) y cinco metros (5 m.) para acceso peatonal o vehicular respectivamente.

Artículo 37°. En los parcelamientos realizados por el Instituto Provincial de la Vivienda, se podrán realizar las obras de urbanización y construcción de viviendas en forma simultánea, conforme lo indicado en el artículo 4° de la presente Ley .

ARTICULO 2°. Déjese sin efecto el artículo 39° y reemplácese el texto del mismo, quedando incorporado al nuevo capítulo V, en forma conjunta con los artículos 40°, 41°, 42° y 43°, modificando la designación de los capítulos V, VI y VII y sus respectivos artículos que quedarán redactados de la siguiente forma:

CAPITULO V

REQUISITOS RELATIVOS A PARCELAMIENTOS
DE CARACTER RESIDENCIAL PRIVADO

Artículo 39°. **Se considerará “complejo residencial privado” el parcelamiento que:**

- a) reúna las características de urbano o suburbano.**
- b) requiera la necesidad de prever accesos o circulaciones internas de dominio y uso privado.**
- c) incluya o no espacios destinados a recreación de dominio y uso privado.**
- d) se restrinja o se realice el control de acceso en el ingreso principal.**

En todos los casos podrá incluir parcelas primetrales públicas destinadas a uso residencial, lindantes con calles públicas y sin relación funcional con el conjunto privado.

(Todo parcelamiento que reúna las características de urbano o suburbano, que requiera la necesidad de prever nuevos accesos o circulaciones internas, que incluya o no espacios destinados a recreación ambos de uso y dominio privado, con o sin edificación, se



Ley 5272

considerará "Complejo Residencial Privado").

Artículo 40º: El propietario que solicite la aplicación de este régimen especial deberá presentarse ante la Municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble cumplimentando lo requerido por el artículo 2º.

La Municipalidad, en el informe a emitir según lo dispone el artículo 3º; o en su caso la certificación contemplada por el artículo 23º; **se expedirá (determinará) especialmente sobre** la incidencia del Conjunto Residencial en la trama vial existente, o prevista para la zona en que ubica el emprendimiento.

Serán de aplicación para el tratamiento y tramitación de esta petición lo dispuesto en general por los Capítulos I y II de la presente Ley .

Artículo 41º: En el proyecto se deberá consignar a los accesos y/o circulaciones internas como privados y con el carácter de condominio de indivisión forzosa **u otra figura jurídica que determine la condición legal de privado,** formando con los lotes proyectados un todo inescindible. Su integración **e interdependencia** deberá mantenerse en enajenaciones posteriores bajo cualquier concepto.

Las dimensiones de estos accesos y/o circulaciones deberán responder a lo dispuesto en los artículo 24º y 25º de la presente Ley.

El porcentaje de copropiedad o de uso de cada lote sobre las partes de inmuebles comunes deberá constar claramente en el de parcelamiento.

Artículo 42º: Con relación al espacio contemplado por el artículo 26º; deberá calcularse del modo que se indica en el mismo, o sea excluyendo solamente circulaciones y ochavas y calificando **como lotes** a los espacios de uso común internos **cualquiera sea su destino (como lotes).**

La donación a la Municipalidad de este equipamiento, ubicado con frente a calle pública preexistente, incluye la de los pasajes peatonales circundantes previstos por el artículo 24º inc. h) .

Se admitirá el mecanismo de compensación parcial con otro espacio para equipamiento externo al parcelamiento, que cuente con la previa aceptación de la Municipalidad y pase al dominio público municipal.

Los cierres perimetrales que delimiten el "Complejo Residencial Privado" quedarán sujetos a las normas que indiquen las ordenanzas municipales.

Artículo 43º: La administración del Complejo Residencial Privado se hará conformando una persona jurídica sin fines de lucro, constituida en legal forma, y de la que serán miembros los adquirentes de lotes, que quedarán representados en la misma.

Debe contar la entidad con facultades suficientes y personería para entender y decidir la relación del conjunto con organismos públicos y privados, a fin de garantizar la correcta prestación de todos los servicios, y sus posibles variaciones, de modo que tanto el Complejo como los terceros cumplan con cualquier reglamentación o disposición que para ello se requiera, desde el momento que se constituye la entidad hasta su disolución.



Ley 5272

Previo a toda transmisión traslativa de dominio, deberá contarse con el libre deuda expedido por la Administración del Complejo Residencial Privado.

Un ejemplar debidamente legalizado de la documentación por la que se Instrumente lo prescripto en este artículo deberá agregarse a la tramitación en forma previa a la visación definitiva.

Si entre las limitaciones se incluyera la imposibilidad de proceder a la subdivisión posterior de los lotes, ello deberá constar expresamente en toda la documentación en trámite (plano, reglamento, etc.).

Asimismo, y para el supuesto de la disolución de la entidad y del carácter privado del parcelamiento, deberá constar expresamente en cada escritura traslativa de dominio la aceptación de la transmisión de todos los bienes inmuebles de uso común (accesos e infraestructura) al municipio respectivo.

Los bienes mencionados tendrán carácter de inembargables.

Art. 44º: Toda forma de venta de inmuebles por el sistema de leasing (Ley 25248) y cualquier sistema que tenga por objeto la futura transferencia del dominio y que se sustente en legislación nacional, deberá contar en la Provincia para su autorización con la aprobación previa del proyecto que se proponga, a fin de garantizar al usuario de cualquiera de estos sistemas las condiciones mínimas que deberá cumplir al momento de presentar solicitud para la aprobación definitiva del parcelamiento y su posterior transferencia de dominio a terceros.

CAPITULO VI DEL CONSEJO DE LOTEOS

(Corresponde a los Artículos 40º y 41º del Capítulo V (sin modificar)

Artículo 44º: El Consejo de Loteos es el Organismo Colegiado dependiente del Ministerio de Hacienda, que entenderá en toda tramitación de **parcelamiento** (fraccionamiento) a que se refiere esta Ley.

Artículo 45º: El Consejo de Loteos estará integrado por un representante de cada Ministerio y presidido por el Director Provincial de Catastro quién propondrá al Poder Ejecutivo la formación de la estructura para su funcionamiento.

CAPITULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS :

Corresponde al Artículo 42º Capítulo VI (sin modificar)

Artículo 46º: Deberán ajustarse a las prescripciones de esta Ley los fraccionamientos que a la fecha de su sanción no contará con aprobación **definitiva**. Las etapas administrativas y las obras urbanísticas realizadas en su consecuencia se tendrán por definitivas.

Artículo 47º: De forma.