

# BOLETÍN OFICIAL

## PROVINCIA DE JUJUY

**"2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria"**

**Año CI**

**B.O. N° 141**

*17 de Diciembre de 2018*



### Autoridades

**GOBERNADOR**  
C.P.N. GERARDO RUBÉN MORALES

**Secretario Gral. de la Gobernación**  
C.P.N. Héctor Freddy Morales

**Secretario Legal y Técnico**  
Dr. Miguel Ángel Rivas

**Directora Provincial**  
Com. Soc. Carola Adriana Polacco

Sitio web:

**[boletinoficial.jujuy.gob.ar](http://boletinoficial.jujuy.gob.ar)**

Email:

**[boletinoficialjujuy@hotmail.com](mailto:boletinoficialjujuy@hotmail.com)**

Av. Alte. Brown 1363 - Tel. 0388-4221384  
C.P. 4600 - S. S. de Jujuy

.....  
Creado por "Ley Provincial N° 190" del 24 de Octubre de 1904.

Registro Nacional de Propiedad Intelectual Inscripción N° 234.339  
.....

.....  
Los Boletines se publican solo los días lunes, miércoles y viernes.

Para toda publicación en el Boletín Oficial, deberá traer soporte informático (CD - DVD - Pendrive) y además el soporte papel original correspondiente  
.....

## LEYES, DECRETOS Y RESOLUCIONES

### LEGISLATURA DE JUJUY

#### “2018 AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”

#### LA LEGISLATURA DE JUJUY SANCIONA CON FUERZA DE

#### LEY N° 6099

#### “ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO”

### PARTE I: DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA

#### PROVINCIA DE JUJUY

**ARTÍCULO 1.- Objeto y Finalidades.** La presente Ley tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido éste como Política de Estado por el Gobierno Provincial y el de los Municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial. Propende al desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del uso del suelo como recurso natural, económico y social, y de la localización condicionada de las actividades antrópicas.

A los efectos de su correcta interpretación, se define el Ordenamiento Territorial como una disciplina científico - técnica, administrativa y política, orientada al desarrollo equilibrado y a la organización física del espacio; constituyéndose entonces en la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad, que se llevan a cabo mediante determinaciones que orientan el accionar de los agentes privados y públicos sobre el uso del suelo.-

**ARTÍCULO 2.- Rango Normativo.** Principio de Orden Público. La presente Ley es de orden público, quedando sujetas a sus prescripciones todas las personas humanas y jurídicas, privadas y públicas, estatales o no. Se funda en el cumplimiento de las normas de la Constitución Nacional y la Constitución de la Provincia de Jujuy, en los Tratados Internacionales incorporados mediante el mecanismo constitucional y demás normativas aplicables.

El Ordenamiento Territorial es una función pública indelegable, que organiza el uso del territorio de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del uso del suelo conforme al destino de éste, determinando las limitaciones impuestas al dominio en interés social. La función pública indelegable del Ordenamiento Territorial se ejerce conforme lo establezca cada jurisdicción en base a la autonomía provincial y a las autonomías municipales, en forma armónica con los regímenes especiales. Los instrumentos normativos de Ordenamiento Territorial, tanto de jurisdicción provincial como local y las determinaciones de los Planes legalmente aprobados son de carácter vinculante para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y los particulares.

Los instrumentos normativos contribuyen a hacer efectivas las estrategias y directrices del Ordenamiento Territorial. Se consideran instrumentos integrales a los Planes de Ordenamiento Territorial, en todas sus escalas, y específicos a aquellos que puede utilizar la Autoridad de Aplicación de planeamiento de cada jurisdicción a efectos de viabilizar el cumplimiento de los principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 3.- Materia de Regulación.** A efectos de crear y regular el régimen jurídico del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, es materia de la presente Ley establecer:

- a) Las competencias de las entidades públicas en relación al ordenamiento y desarrollo territorial. ,
- b) Los principios rectores para el ordenamiento y desarrollo territorial.
- c) El marco orgánico rector, operativo y de control del Ordenamiento Territorial, definiendo su conformación y funciones.

**ARTÍCULO 4.- Ambito de Aplicación y Alcances.** La presente Ley regula las facultades concurrentes del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, armónico, equilibrado y responsable en todo el territorio de la Provincia de Jujuy. Constituye la expresión normativa de los lineamientos generales de Ordenamiento Territorial, urbanístico y ambiental, establecida con carácter de instrumento regulatorio, para garantizar condiciones de compatibilidad entre el desarrollo de las actividades antrópicas y el manejo sustentable del uso del suelo, sea éste urbano o rural.

Las disposiciones de la presente Ley se aplican a la propiedad privada y a las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, dentro del territorio de la Provincia de Jujuy, en consonancia con el Artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Jujuy.

**ARTÍCULO 5.- Objetivos Generales.** Son Objetivos Generales de la presente Ley:

- a) Alcanzar el desarrollo socio económico territorialmente equilibrado entre las regiones, los asentamientos poblacionales, el campo y la ciudad, y el ámbito urbano de pueblos y ciudades;
- b) Mejorar el nivel y calidad de vida de la población con la creación de las condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico, social y ambiental los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente;
- c) Aprovechar racionalmente el Suelo como recurso finito a través de la correcta localización de las actividades productivas y no productivas y el uso de la tierra acorde con sus características y potencialidades;
- d) Aprovechar los recursos naturales, proteger y rehabilitar el medio ambiente para el logro de un desarrollo sustentable y prevenir los desastres naturales y tecnológicos;
- e) Preservar el suelo priorizando el uso social, en consonancia con el Artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Jujuy;
- f) Preservar las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, cultural o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos, implantando los mecanismos legales, administrativos y económicos-financieros que doten al gobierno provincial de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses de la comunidad;
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales y elevar la disciplina en el cumplimiento de los documentos normativos;

- h) Preservar la seguridad de las personas de amenazas naturales, antrópicas y tecnológicas con especial cuidado en el impacto geomorfológico e hidrológico de los emprendimientos urbanísticos;
- i) Lograr la coordinación interinstitucional, transdisciplinaria y permanente, que incluya los medios de consulta, participación y control ciudadano para la elaboración e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial en sus diferentes escalas;
- j) Impulsar y promover los procesos de integración y coordinación entre la Provincia y los Municipios para lograr políticas consensuadas de desarrollo territorial, garantizando la participación ciudadana y de las organizaciones intermedias, mediante mecanismos claros y transparentes de información pública y respeto por el derecho de iniciativa, propiciando la solución concertada de conflictos y deferencias;
- k) Establecer los principios, normas y procedimientos que hagan obligatorio el Ordenamiento Territorial a partir de los conceptos, principios y objetivos prescriptos en esta Ley.

#### **ARTÍCULO 6.- Principios, Disposiciones y Normas Asociadas.**

##### a) Principios Generales

- 1) Equidad del desarrollo territorial: Creación de condiciones de equidad en el desarrollo territorial, lo cual implica respetar el derecho de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos, servicios públicos y servicios ambientales necesarios para alcanzar un hábitat adecuado;
- 2) Sustentabilidad: Realización del desarrollo económico y social y el uso de los recursos naturales y del ecosistema para actividades productivas, a través de un manejo apropiado que permita satisfacer las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras;
- 3) Conciliación del desarrollo social, ambiental y económico: De la actividad económica, la equidad social y la utilización racional de los recursos naturales, con objetivos de desarrollo integral del territorio, promoviendo una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades, del sistema de asentamientos humanos, así como el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios y la prevención de los riesgos;
- 4) Integración territorial: Consolidar un territorio que integre funcional, ambiental, económica, social, política y culturalmente el área urbana y rural, en correspondencia con las bases de ordenamiento, zonificación y definición de los sistemas estructurantes del Ordenamiento Territorial;
- 5) Desarrollo Humano Sustentable: Alcanzar un equilibrio entre los logros de conservación ambiental, crecimiento económico productivo, bienestar y equidad social, que permita la transición hacia un modelo de gestión sustentable y participativa;
- 6) El suelo como recurso natural: El suelo es, además de un recurso económico y social, un recurso natural no renovable y escaso, por lo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación del mismo, tienen como fin su utilización conforme al principio de prevalencia del interés general sobre el particular;
- 7) Respeto por la Identidad y las Culturas: Garantizar las condiciones democráticas a todos los pobladores y comunidades, para el ejercicio de sus derechos y de sus expresiones culturales, como así también a su patrimonio cultural, en perspectiva con la interculturalidad;
- 8) Competitividad Sistémica Sustentable: Propiciar el desarrollo de las cadenas productivas y de valor a nivel territorial, mejorar la productividad de las producciones locales en los mercados nacionales y globales, garantizando la sustentabilidad ambiental, la equidad social y la gobernabilidad institucional;
- 9) La ciudad como construcción colectiva: La ciudad es un espacio de construcción social derivado del esfuerzo colectivo, hecho que responsabiliza al Estado a distribuir equitativamente los costos y beneficios del proceso de urbanización entre los actores públicos y privados;
- 10) Promoción del arraigo: Garantizar a los habitantes de las áreas rurales las capacidades y oportunidades que ofrece la pertenencia a un territorio, impulsando políticas que promuevan el arraigo.

##### b) Principios Institucionales

- 1) Respeto por las autonomías: Respeto por las decisiones autónomas derivadas de las competencias provinciales y municipales, según su propio régimen;
- 2) Articulación institucional: Coordinación, cooperación y complementación -sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una-, entre las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social, y la promoción de la articulación regional de las instituciones locales;
- 3) Interjurisdiccionalidad: A los efectos del Ordenamiento Territorial, procede la acción concertada del Estado Provincial con Municipios y/o Microrregiones constituidas, cuando los fenómenos objeto de Ordenamiento Territorial y el desarrollo urbano trasciendan las jurisdicciones municipales, sea como consecuencia de sus impactos o bien porque impliquen una interconexión de redes y/o sistemas, o constituyan fenómenos metropolitanos;
- 4) Garantizar la participación ciudadana: Garantizar la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión del Ordenamiento Territorial.

##### c) Principios Normativos

- 1) Planificación Estratégica: Fundamentación del Ordenamiento Territorial en todas las jurisdicciones en que se divide el territorio

- provincial, a través de un proceso interactivo, del cual resulte una visión de futuro que establezca lineamientos para el desarrollo sustentable del territorio involucrado;
- 2) Coherencia de los procesos de Planificación: Coherencia, articulación y armonización de los planes nacionales, regionales y locales, con las normas de aplicación específicas y con metodologías de gestión integral del riesgo;
  - 3) Cooperación técnica y financiera: Complementación, cooperación, asistencia técnica, financiera y/o aplicación de incentivos entre diferentes organismos y jurisdicciones, para el fortalecimiento de la planificación;
  - 4) Actualización y revisión del planeamiento: Actualización de la producción de la información para la planificación y periodicidad en la revisión de las determinaciones de los Planes;
  - 5) Recuperación pública de mayores valores inmobiliarios: Recuperación de los mayores valores inmobiliarios producidos en el proceso de desarrollo territorial y generados como consecuencia de la inversión pública, las directrices de planificación, las determinaciones del ordenamiento del territorio y los generados por toda acción externa al propietario, esto es, de la sociedad en su conjunto;
  - 6) Accesibilidad y movilidad universal: Provisión de condiciones de movilidad sustentable que garanticen el acceso de todas las personas a los bienes y servicios necesarios para un hábitat adecuado.

## TÍTULO II: DE LOS INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTÍCULO 7.-** Son instrumentos del Ordenamiento Territorial las siguientes normas tanto de planificación y ejecución, como de información y control:

- a) Los Planes Estratégicos y de Ordenamiento Territorial.
  1. El Plan Estratégico Provincial.
  2. El Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy.
  3. El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.
  4. Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales.
  5. Los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales.
  6. Los Planes Sectoriales o Intersectoriales.

b) Catastro Multifinalitario.

c) La Infraestructura de Datos Espaciales de Jujuy (IDEJ).

**ARTÍCULO 8.- De los Planes Estratégicos.** El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Consejo de Planificación Estratégica de la Provincia de Jujuy, creado por Ley N° 5884/15, elaborará y revisará, con una periodicidad máxima de seis (6) años, el Plan Estratégico Provincial a los efectos de coordinar la aplicación de los diferentes planes sectoriales, planes ambientales y los Planes de Ordenamiento Territorial provincial y municipales, bajo una estrategia integradora.

El Poder Ejecutivo Provincial, a través de la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda, elaborará y revisará, con una periodicidad máxima de seis (6) años, el Plan Estratégico Territorial Provincial.

El Plan Estratégico Provincial será elaborado teniendo en cuenta los avances del Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy, y todos los mecanismos que aseguren una amplia participación social y tendrá como coordinador al Poder Ejecutivo asistido por el Consejo de Planificación Estratégica de la Provincia de Jujuy.

El Poder Ejecutivo Provincial definirá en la reglamentación de la presente Ley la modalidad de la coordinación, convocatoria y elaboración de los documentos respectivos.

**ARTÍCULO 9.- De los Planes de Ordenamiento Territorial.**

a) Definición:

Los Planes de Ordenamiento Territorial están configurados por el conjunto de objetivos, estrategias, directrices, metas, programas, actuaciones, normas e instrumentos específicos adoptados para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Constituyen el instrumento integral para ejercer la función pública indelegable del Ordenamiento Territorial. Su ejecución, programación y sus determinaciones, son competencia de las jurisdicciones provinciales y locales, en orden a lo establecido en la presente Ley.

b) Estructura:

- 1.- Planes Estratégicos y de Ordenamiento Territorial: Éstos comprenden el Plan Estratégico Provincial, el Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy; Plan de Ordenamiento Territorial Provincial y los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales; los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales y los Planes Sectoriales o Intersectoriales. Contienen estrategias que orientan su ejecución y objetivos para alcanzar el modelo territorial deseado.
- 2.- Programas: Se trata de instrumentos rectores, derivados de la planificación institucional, conformados por un conjunto de proyectos formulados para alcanzar determinados objetivos, establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial.
- 3.- Proyectos: Conjunto de obras o actividades destinadas a alcanzar el cumplimiento de objetivos y metas definidas por un programa, tendientes a la obtención de resultados concretos de acuerdo al ámbito de competencia y responsabilidad de cada unidad, que pueden planificarse, analizarse y ejecutarse administrativamente en forma específica.
- 4.- Estudios de Detalle: Se formulan cuando sea necesario especificar, completar, precisar o ajustar determinaciones de los Planes generales o parciales para facilitar la gestión del proceso inversionista y el control de su ejecución; en ningún caso podrán modificar determinaciones básicas del Plan General o Parcial.
- 5.- Estudios de Localización: Son un complemento para los estudios técnico-económicos de la inversión, están orientados a definir condicionales de ubicación en el territorio o el área en el que se macro-localiza o micro-localiza una inversión analizando alternativas según corresponda.

c) Obligatoriedad:

La Provincia y los Municipios, atendiendo a la división de competencias establecida por la Constitución de la Provincia de Jujuy, realizarán sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial a fin de establecer el marco de referencia para la ejecución de acciones de adecuación del territorio que garanticen el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 6 de la presente Ley. Lo anterior no obsta la realización de otros Planes complementarios que resultaren de la

concertación interjurisdiccional, con el objeto de dar respuesta a problemáticas regionales o microrregionales, tales como las de las áreas metropolitanas.

**ARTÍCULO 10.- Criterios para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial.** Se adoptarán criterios uniformes en la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial, proponiendo a través de una reglamentación específica la utilización de un lenguaje común, en lo atinente a caracterización del suelo, definiciones de áreas, sub-áreas, tipos de uso, coeficientes, indicadores, cartografía, y todo otro elemento que coadyuve a homogeneizar la información y su tratamiento respectivo. Se deberá confeccionar, a su vez, un glosario de términos técnicos que faciliten la interpretación uniforme.

Además se deberá tener en cuenta los siguientes criterios de trabajo establecidos de acuerdo a las distintas escalas territoriales:

- a) Contener propósitos claros y consensuados con la comunidad;
- b) Integralidad en el enfoque;
- c) Especificidad en los objetivos, acciones y herramientas pertinentes;
- d) Visión estratégica para actuar en el corto, mediano y largo plazo;
- e) Equidad en los resultados;
- f) Flexibilidad y carácter preventivo y prospectivo.

Deberán realizarse en un contexto de coordinación administrativa e institucional y descentralización municipal para lograr la articulación y eficiencia en la asignación de recursos en los presupuestos mínimos de protección ambiental, respetando la capacidad de acogida o aptitud del territorio para el asentamiento humano y el desarrollo de las actividades económicas.

**ARTÍCULO 11.- Del Diagnóstico.** A fines de la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial el Poder Ejecutivo Provincial, a través de la Autoridad de Aplicación, será el responsable de elaborar y actualizar con una periodicidad máxima de cuatro (4) años, el diagnóstico provincial y los municipios el diagnóstico de cada territorio jurisdiccional, sin perjuicio de futuros diagnósticos a nivel regional, sobre la base de información sistematizada, actualizable y accesible del territorio provincial y municipal.

La información y los recursos necesarios para la elaboración de los diagnósticos y planes en el ámbito municipal deberán ser aportados por la Autoridad de Aplicación a los Municipios que lo soliciten.

Los diagnósticos deberán elaborarse teniendo en cuenta los grandes subsistemas, sus interrelaciones y las situaciones tendenciales esperadas:

- a) Físico - natural: La ocupación del suelo y las cuencas hidrográficas, aptitud y factibilidad de uso, limitaciones ambientales, amenazas, peligrosidad, vulnerabilidad y riesgos; el aire, la flora, la fauna, el relieve, los aspectos geológicos, hidrológicos y geotécnicos, como componentes del medio natural;
- b) Actividades y agentes: Características de la producción, compatibilidades y diversificación, usos de los terrenos, sistemas de producción, identificación de agentes o actores. Servicios ambientales de las actividades;
- c) Valores: Características culturales, paisajes, historia, identidad, costumbres, diversidad cultural, comportamientos, régimen legal y condicionante, instituciones públicas y privadas con injerencia en el nivel;
- d) Espacios adaptados: Disponibilidad y existencia de infraestructura, equipamientos y servicios, asentamientos poblacionales, concentrados y dispersos en interacción, calidad ambiental y de vida, estructura agraria, red de riego;
- e) Sistema legal y administrativo para la gestión: Contexto legal que acompaña la organización del territorio y la estructura de administración destinada a su gestión.

**ARTÍCULO 12.- Procedimientos para la elaboración de los Planes.** El Poder Ejecutivo Provincial y los Municipios establecerán cada uno en su ámbito, el reglamento que defina el procedimiento para la elaboración y aprobación. La Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda o el organismo que lo reemplace, elaborará y propondrá al Poder Ejecutivo Provincial el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Las etapas esenciales del Plan serán:

1. El diagnóstico;
2. El modelo territorial;
3. Los escenarios alternativos;
4. La identificación de acciones;
5. El proyecto de plan o programa;
6. Los informes sectoriales a las reparticiones u organismos competentes;
7. La Evaluación Ambiental Estratégica;
8. La información y participación pública;
9. Aprobación del Plan o Programa.

**ARTÍCULO 13.- Normas de aprobación de los Planes.** Se considerarán válidos los siguientes Planes de Ordenamiento Territorial que sean aprobados mediante:

Ley: El Plan de Ordenamiento Provincial y aquellos que incluyan convenios con la Nación o surjan de acuerdos interprovinciales o internacionales y sus modificaciones serán aprobados por Ley, previa convocatoria a Audiencia Pública.

Ordenanza municipal: Los planes de Ordenamiento Territorial Municipales y sus modificaciones serán aprobados por Ordenanza, previa convocatoria a Audiencia Pública.

Los programas interjurisdiccionales e intermunicipales deberán ser aprobados por los respectivos Concejos Deliberantes, previa convocatoria a Audiencia Pública.

**ARTÍCULO 14.- Plazos de elaboración de los Planes.** El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Consejo de Planificación Estratégica de la Provincia de Jujuy (creado por Ley N° 5884/15) deberá elaborar dentro de un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la promulgación de la presente Ley, el Plan Estratégico Provincial teniendo en cuenta los avances del Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy. Éste deberá ser remitido a la Legislatura de Jujuy para su conocimiento.

El Poder Ejecutivo Provincial, a través de la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda o el organismo que lo reemplace, deberá elaborar dentro de un plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la remisión a la Legislatura del Plan Estratégico Provincial, el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Éste deberá ser elevado a la Legislatura para su aprobación.

En cada Departamento el Ejecutivo Municipal deberá elaborar, dentro de un plazo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del Plan Provincial Territorial, su Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, que deberá ser enviado al Concejo Deliberante respectivo para su aprobación.

**ARTÍCULO 15.- Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy.** El Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Jujuy es el producto de un proceso de construcción coordinado por el Estado Provincial, mediante la formación de consensos con las jurisdicciones municipales, que define los lineamientos generales para el logro de un territorio provincial equilibrado, sustentable y socialmente justo. Dichos lineamientos representan el modelo de

territorio provincial al que aspiran el conjunto de las jurisdicciones que lo componen, expresando las relaciones entre el medio biofísico, población, actividades económicas y flujos de bienes y personas entre las distintas regiones del país.

**ARTÍCULO 16.- Catastro Multifinalitario.** El Catastro Multifinalitario es un modelo institucional a desarrollar con el fin de relevar posesiones, delimitar la propiedad privada, ejercer fiscalidad sobre ella e integrar acciones relacionadas con el desarrollo del medio ambiente y del ser humano.

El Catastro Multifinalitario es una entidad que desarrolla amplias funciones en seis (6) ramas del servicio público: acervo fiscal, físico, jurídico e histórico, educación y evaluación continua, y desarrollo de políticas públicas.

- Fiscal: Tabulación, valuación y cobro de impuestos; expedición y cobro de multas.
- Físico: Diseño, digitalización y actualización de representaciones cartográficas; deslinde de predios; conciliación, cruce y depuración de padrones; delimitación de los bienes nacionales; localización y levantamiento de predios; clasificación estadística de los levantamientos geográficos.
- Jurídico: La publicación de la cosa objeto de derecho; expedición de fichas parcelarias; regularización de la tenencia de la tierra; garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica; regularización de asentamientos urbanos; registros de compra-venta.
- Histórico: Elaborar y custodiar los expedientes relativos a la propiedad; brindar información catastral a la ciudadanía; creación de una unidad de información especializada.
- Educativo: Capacitación formal y continua para profesionales en el ramo catastral; brindar apoyo a los programas de estudio, docencia, investigación y difusión relacionados con la información catastral; producción y venta del material cartográfico.
- Políticas públicas: Apoyo técnico para planeación de obras de desarrollo urbano; instalación de servicios públicos -agua potable y alcantarillado, aseo y alumbrado público, delimitación de áreas verdes-; planeación urbanística para el desarrollo socioeconómico de los asentamientos; apoyo en el aprovechamiento de la tierra y el desarrollo de alternativas de cultivo, brindar elementos para elaborar programas de apoyo a la vivienda.

**ARTÍCULO 17.- Infraestructura de Datos Espaciales de Jujuy.** Infraestructura de Datos Espaciales de Jujuy, es un conjunto articulado de tecnologías, cuya política principal es asegurar la cooperación entre diferentes instituciones para garantizar el acceso a la información geoespacial.

Infraestructura de Datos Espaciales de Jujuy, en coordinación con distintos organismos, tiene entre sus objetivos, coordinar, procesar, organizar y difundir toda la información geográfica necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica, para la elaboración, ejecución, seguimiento y control de los Planes Estratégicos y Planes de Ordenamiento Territorial y para publicar la información referente a todas sus actuaciones, todo ello según el catálogo de objetos geográficos de la Provincia de Jujuy.

### TÍTULO III

#### DE LOS USOS DE SUELO, CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

**ARTÍCULO 18.- Clasificación del Suelo, Territorios y Ejidos Urbanos Municipales.** Se considera Territorio Municipal al espacio físico bajo jurisdicción de los Municipios y Comisiones Municipales que constituyen el Territorio de la Provincia de Jujuy, englobando a todas las actividades directa o indirectamente vinculadas al mismo.

Se considera Ejido Urbano el espacio físico urbanizado de cada Territorio Municipal en el cual el Municipio tiene acción directa.

La Clasificación del Suelo define las distintas categorías de espacios dentro de los Territorios Municipales, en términos de los niveles de usos urbanos, de transición y rurales.

- a) Áreas Urbanas: Las Áreas Urbanas de cada Territorio Municipal son aquellas que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Las Áreas Urbanas se encuentran delimitadas por la línea demarcadora del Ejido Urbano, de acuerdo al Plano de Clasificación de Usos del Suelo y comprenden las siguientes categorías de espacios:
  - 1) Áreas Urbanas Consolidadas: Son aquellas que se encuentran afectadas a usos urbanos y delimitadas por la línea demarcatoria del perímetro del Ejido;
  - 2) Áreas Urbanas de Ocupación Prioritaria: Son aquellos vacíos urbanos situados dentro del Área Urbana Consolidada que cuentan con infraestructura y servicios instalados, por lo cual la normativa y gestión urbanística estimulará su prioritaria ocupación.
  - 3) Áreas Urbanas de Densificación Prioritaria: Son aquellas áreas urbanas que tienen las características y condiciones necesarias para aumentar su densidad, asignándoseles nuevos indicadores urbanos.
- b) Áreas de Transición: Se definen como Áreas de Transición aquellos sectores de borde que se consideran aptos para la expansión urbana, en razón a sus condiciones de accesibilidad vial, proximidad física a las Áreas Urbanas, disponibilidad o proximidad de redes de infraestructura básica, y contribución al cumplimiento de objetivos estratégicos de estructuración territorial y urbana.
- c) Áreas Rurales: Se consideran Áreas Rurales aquellos sectores del Territorio Municipal no incluidos en las categorías Áreas Urbanas y Áreas de Transición, que se encuentran en estado natural o afectado a usos agrícolas, agropecuarios, habitacionales rurales o sub-urbanos, u otros.

**ARTÍCULO 19.- Zonificación del Territorio.** Los códigos y normas reglamentarias municipales identificarán en las áreas urbanas y de transición, las zonas básicas que se designarán con las siguientes calificaciones y/o las que surjan de los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial Municipales aprobados por los Municipios:

- a) Zona Residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos con predominio de uso residencial permanente y usos compatibles con el mismo.
- b) Zona Residencial Extensiva: La destinada a asentamientos no intensivos en áreas de transición, de usos relacionados con la residencia permanente o no permanente.
- c) Zona Comercial: La destinada a la localización predominante de usos relativos a prestaciones comerciales.
- d) Zona Industrial: La destinada a la localización predominante de industrias y usos compatibles. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, en especial con respecto a industrias nocivas y peligrosas, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y cursos de agua. Deberá estar separada de las demás zonas mediante adecuadas superficies de amortiguación ambiental.

- e) Zona de Esparcimiento, Espacios Verdes y/o Libres: La destinada a usos públicos cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.
- f) Zona Institucional, Equipamiento y de Servicios: La destinada a predios, a utilizarse para edificios públicos e instalaciones de infraestructura necesarias para brindar servicios públicos, complementarios y de comunicaciones.
- g) Zonas Especiales Protegidas: Zonas con características particulares que implican un resguardo y requieren de normativas que tiendan a su protección, potenciación, reparación y/o corrección. Incluye áreas de Reservas Naturales, Parques Naturales, Sectores de Interés Patrimonial, Paisajes Urbanos y Naturales, Barrancas, Corredores Biológicos y Bosques Protectores.

**ARTÍCULO 20.- Ejidos Urbanos Municipales.** El Ejido Urbano Municipal conforme a las zonificaciones previstas en el Artículo 18 de esta Ley, se determinará de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial Municipal correspondiente, y deberá registrarse en la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda o el organismo que lo reemplace, definida como organismo de aplicación.

El Ejido Urbano Municipal concordará con la superficie territorial clasificada como Área Urbana y Área de Transición.

Los Municipios establecerán los límites del Ejido Urbano Municipal en los plazos y formas que fije el Poder Ejecutivo Provincial a través de su organismo de aplicación, pudiendo requerir al mismo la asistencia técnica necesaria a esos fines.

De no existir Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, y hasta la aprobación del mismo, dichas facultades serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Provincial, a través del organismo de aplicación.

## PARTE II: USO Y FRACCIONAMIENTO DE SUELO

### TÍTULO I:

#### DEL RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO DE SUELO URBANO

**ARTÍCULO 21.- Definiciones.** Definase como Fraccionamiento de Suelo Urbano a toda división en partes de una superficie determinada, mediante su configuración en bloques o manzanas y/o en lotes o parcelas, rodeadas de vías de circulación y espacios de uso público y/o común.

Denomínase manzana a toda superficie rodeada de calles o pasajes vehiculares o peatonales.

Denomínase lote o parcela a toda superficie configurada por una poligonal cerrada, con límites jurídicos determinados o determinables, y que cuenta con acceso a vía de circulación.

**ARTÍCULO 22.-** La Dirección Provincial de Inmuebles o el organismo que lo reemplace será la Autoridad de Aplicación de la Parte II de la presente Ley, con las competencias que surjan de la misma y de las normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 23.-** En todo Fraccionamiento de Suelo Urbano las normas municipales en vigencia no podrán establecer medidas inferiores a las que con carácter general se establecen en la presente Ley.

**ARTÍCULO 24.-** En todo plano de mensura presentado para revisión y aprobación del organismo competente deberá efectuarse un balance de superficie indicando la que correspondiere por título y la encontrada por mensura, y si se ha producido déficit, exceso o sobrante.

El sobrante no podrá superar el siete coma cinco por ciento (7,5%) de la superficie mensurada: en caso de superarse ese porcentaje, deberá procederse a la formación de título.

**ARTÍCULO 25.- Servicios esenciales.** Las áreas, zonas o fraccionamientos que originen la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente después que se haya completado la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso.

Se consideran servicios esenciales:

- a) Zona Residencial, Residencial Extensiva, Comercial, Institucional y de Equipamiento: agua potable corriente, red energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, cordón cuneta, tratamiento de estabilización o mejorado de vías; desagües pluviales, de corresponder, redes cloacales con nexo a redes troncales.
- b) Zona Industrial: idem que en el apartado a), más sistema interno de tratamientos de efluentes industriales aprobado por el organismo provincial competente en la materia, de corresponder.

**ARTÍCULO 26.- Equipamiento Comunitario.** Entiéndase por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad pública, educación, administración pública, transporte, comunicaciones y recreación. En cada caso la Autoridad de Aplicación y el Municipio, de acuerdo a su competencia, fijarán para cada loteo los requerimientos mínimos que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate dentro de los porcentajes fijados en esta Ley.

**ARTÍCULO 27.- Loteo. Definición.** Entiéndase por Loteo a todo Fraccionamiento de Suelo Urbano que contempla la apertura de vías de circulación pública y la definición de espacios de uso público y espacio verde, cuya donación e incorporación al uso y dominio público es obligatoria.

**ARTÍCULO 28.- Vías Públicas. Clasificación.** Caracterización. A los fines de la presente Ley el trazado de las vías públicas de acuerdo a la vinculación entre las mismas y a la transferencia de tránsito, se clasificará en las siguientes categorías:

1. Vías Peatonales: Se entienden como tales a las que relacionan, por escalinatas, pasajes o senderos, con prioridad para uso peatonal, debiendo posibilitar el acceso eventual de servicios de emergencias.
  - a. Función: Su función principal es proveer acceso peatonal, conectando sectores a distintas alturas y/o dando entrada a través de ellas a propiedades colindantes.
  - b. Características: Las vías peatonales se constituirán con materiales aptos para uso peatonal respetando las condiciones arquitectónicas del lugar de emplazamiento. Su ancho mínimo será de cuatro metros (4m). En su recorrido deberán preverse espacios destinados a descansos, miradores y esparcimiento, con dotación de mobiliario urbano, en correspondencia con las visuales del paisaje circundante. Deberá preverse, si las condiciones físicas lo permiten, que sean accesibles a personas con distinto tipo de discapacidad. Se deberán indicar desniveles o zonas de riesgo con cambio de textura y color en el solado.
2. Vías Locales/calles: Se entiende como tales a las vías de servicios a las áreas residenciales con bajo régimen de velocidad automotor.
  - a. Función: Posibilitar el normal acceso a las viviendas.

- b. Características: Baja densidad de tránsito.
- c. Ciclovías: Se entiende como tales a un área de calzada o calle destinada a la circulación de bicicletas, las que deben estar apropiadamente señalizadas y demarcadas para este propósito.
- 3. Vías Colectoras: Se entiende como tales a las que reciben el tránsito de las vías locales para transferirlas a las vías principales o arteriales.
- 4. Función: Tránsito preferencial del transporte público y privado de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.
  - a. Características: Carácter secundario, acceso a propiedades, con equipamientos y servicios que se encuentran sobre las mismas.
  - b. Vías Arteriales/Avenidas: Destinadas a recoger el tránsito de las vías colectoras y locales para encauzarlo en trayectos mayores.
- 5. Función: Proveer condiciones de circulación rápida.
- 6. Vías Expresas: Se encuentran destinadas al tránsito expreso, con grandes longitudes de viaje.
  - a. Función: Recorridos de grandes distancias, vinculando los principales centros del área metropolitana.
- 7. Avenidas de Enlace: Proveen el acceso a la ciudad desde el sistema vial regional.
  - a. Función: Conectar el sistema vial regional con los centros de transporte y de transferencia de cargas, o el área central, con el mínimo de interferencia al sistema de transporte interno.
- 8. Avenidas Ribereñas: Reciben el tránsito de vías perpendiculares a los cursos fluviales dentro de los Ejidros Municipales.
  - a. Función: Sistematizar y facilitar el tránsito en paralelo a los cursos fluviales que atraviesan Áreas Urbanas.

Por su interconexión y su función, las Vías Colectoras, Vías Arteriales, Vías Expresas, Avenidas de Enlace y Avenidas Ribereñas constituyen la Red Vial Principal y deben ser de forma tal que el tránsito sea lo más expeditivo posible y libre de toda clase de obstáculos de manera tal que ante el caso de siniestros constituyan vías rápidas de ingreso de fuerzas de seguridad, equipos de emergencia, bomberos, etc. y se constituyan en vías de escape. Por su parte las Vías Locales constituyen la Red Vial Secundaria.

**ARTÍCULO 29.- Vías Públicas.** Disposiciones Generales. A los fines de la presente Ley el trazado de las vías públicas debe respetar las siguientes disposiciones generales:

- a) En todos los casos deberá existir continuidad con las vías existentes o las previstas, manteniendo la continuidad de la trama urbana.
- b) Las calles internas de todo loteo deberán tener un ancho mínimo de dieciséis metros (16m) en Vías Principales, y trece metros (13m) en Vías Secundarias.
- c) El ancho de las Vías Arteriales/Avenidas no será inferior a veinticinco metros (25m) contados entre líneas de cierre.
- d) Por cada ocho (8) calles deberá trazarse una Vía Arterial/Avenida como mínimo, sin perjuicio de las que establezcan los planes generales o parciales.
- e) Las Vías Públicas laterales a las vías del ferrocarril, deberán ser Vías Arteriales/Avenidas.
- f) Si el loteo lindara con caminos vecinales, deberá trazarse una calle lateral a la ruta de ancho no inferior a diez metros (10m).
- g) Si el loteo lindara con Rutas Nacionales y/o Rutas Provinciales, deberá respetar y ajustarse a la normativa vigente en cada caso, con autorización de los organismos de aplicación correspondientes.
- h) Si el loteo lindara con autopistas sin calle colectoras propia, la calle lateral deberá tener dieciséis metros (16m) de ancho mínimo.
- i) Cuando no existiera loteo colindante, las calles perimetrales deberán tener un ancho mínimo de diez metros (10m).
- j) Cuando existiera loteo colindante, se deberán completar las calles perimetrales hasta un ancho mínimo de veinte metros (20m).
- k) 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 metros (4m) para los encuentros de calles y pasajes y de seis metros (6m) para los encuentros de avenidas con cualquier otra vía de circulación. La ochava formará parte de la vía de circulación, por lo que la superficie del triángulo que la misma determine, no se incluirá en el loteo del que se disgregue.
- l) Los accesos a Rutas Nacionales o Provinciales de las vías contempladas por el Artículo 28 de la presente Ley, deberán ser trazados de conformidad con las disposiciones legales en materia vial vigente en la respectiva jurisdicción. A cuyo fin, los organismos de aplicación correspondientes deberán expedirse sobre la adecuación de dichos accesos a la normativa vigente en la etapa de aprobación del proyecto prevista en el Artículo 64 de la presente Ley.
- ll) Cuando el loteo lindara con Rutas Nacionales o Provinciales, deberá implementarse el trazado de una Vía Colectora lateral a dicha ruta, de acuerdo a la normativa prevista por la jurisdicción correspondiente.

**ARTÍCULO 30.- Loteos.** Dimensiones mínimas de Manzanas y Parcelas. Las dimensiones de manzanas y parcelas pertenecientes a loteos en Áreas Urbanas y Áreas de Transición no podrán ser inferiores a las siguientes:

- 1-Manzanas rodeadas de calles:
  - a-Lado mínimo sobre red vial secundaria en zonas residenciales y comerciales: cuarenta metros (40m);
  - b- Lado mínimo sobre red vial secundaria en zonas residenciales extensivas: sesenta metros (60m);
  - c- Lado mínimo sobre red vial principal: cien metros (100m);
  - d- El lado mayor no superará tres (3) veces el lado menor de la manzana y hasta un máximo de doscientos metros (200m);
  - e-En caso de localidades con accidentes topográficos singulares se podrán definir pautas especiales en los planes de ordenamiento territorial municipal.
- 2-Parcelas:
 

	Fronte Mínimo	Superficie Mínima
1.- En Zonas Residenciales y Comerciales	10 m	200 m <sup>2</sup>
2.- En Zonas Residenciales Extensivas	15 m	450 m <sup>2</sup>

**ARTÍCULO 31.- Donación de Espacios al Dominio Público. Denominación Catastral.** En todo loteo los propietarios de las tierras deberán donar al dominio provincial o municipal, según corresponda, para su uso común, la superficie destinada a espacios circulatorios, espacios verdes y a reservas para la localización de equipamientos comunitarios de uso público. La

superficie destinada a espacios circulatorios, ingresarán al momento de aprobación de los planos de fraccionamiento al dominio público provincial ejerciendo sobre ellos las Municipalidades el Poder de Policía. La magnitud mínima de los espacios a donar al dominio público deberá reunir condiciones de aptitud para los usos previstos procurando conformar un solo bloque. No se computarán dentro de las superficies mínimas los remanentes que surjan como consecuencia del diseño parcelario y/o accidentes topográficos.

Las donaciones de las mencionadas superficies al dominio público municipal o provincial, se acreditarán por las constancias administrativas, conforme lo previsto en el Artículo 1553 del Código Civil y Comercial.

La donación de espacios al dominio público se aprobará de acuerdo a los valores mínimos fijados a continuación:

- a) Para espacios verdes: En nuevos centros de población el seis por ciento (6%), y en ampliaciones de áreas urbanas el cuatro por ciento (4%). Deberá preverse por lo menos una plaza cada treinta (30) manzanas. El uno por ciento (1%) podrá ser destinado a edificio público municipal, previa factibilidad ambiental.
- b) Para equipamiento comunitario: En nuevos centros de población el cuatro por ciento (4%) y en ampliaciones de áreas urbanas el tres por ciento (3%).
- c) Los porcentajes antes indicados serán donados sobre la superficie total del fraccionamiento cualquiera sea la superficie a fraccionar, a excepción de predios cuya superficie sea menor a dos hectáreas (2ha), en cuyo caso se podrá unificar el destino de las donaciones para espacios verdes y equipamiento comunitario, respetando los porcentajes totales de los incisos a) o b).

**ARTÍCULO 32.-** Para loteos que limiten con cursos o espejos de agua permanente natural, los propietarios limitrofos están obligados a dejar una avenida arbolada de un ancho de veinticinco metros (25m) a contar de la línea de ribera, determinada por la Dirección Provincial de Recursos Hídricos -

**ARTÍCULO 33.- Excepciones.** En la región de la Quebrada de Humahuaca declarada Patrimonio Histórico Cultural y Paisajístico de la Humanidad, deberá respetarse la estructura territorial y las características urbanísticas y edilicias que posibilitaron tal denominación.-

**ARTÍCULO 34.-** El organismo de aplicación podrá rechazar por resolución fundada los espacios cedidos al dominio público a los efectos indicados en los artículos precedentes, cuando por razones topográficas o de cualquier índole los mismos resultaren inconvenientes para los fines a los que están destinados.-

**ARTÍCULO 35.- Fraccionamientos, Loteos y Urbanizaciones Estatales.** Todo Fraccionamiento, Loteo y/o Urbanización generada por el Estado Provincial o Municipal deberá respetar todo lo establecido por la presente Ley y por las normativas municipales en vigencia sin excepción, prestando especial atención a:

- a) El uso de suelo definido para cada zona.
- b) Las características edilicias predominantes en cada zona.
- c) La continuidad de las vías de circulación y las donaciones de espacios al dominio público, conforme a lo establecido en la presente Ley.
- d) Los requisitos de Servicios Esenciales e Infraestructura previstos en el Artículo 25 de la presente Ley.
- e) Los requisitos de Vías Colectoras y accesos a Rutas Nacionales o Provinciales previstos por los incisos I) y II) del Artículo 29 de la presente Ley.

**ARTÍCULO 36.-** Las parcelas destinadas a programas estatales, sea de viviendas o loteos con servicios básicos, podrán tener como dimensiones mínimas ocho (8) metros de frente por veinte (20) metros de fondo, pudiendo modificarse dichas medidas atendiendo a las características físicas y topográficas del terreno; las manzanas podrán resultar de una disposición racional de las redes de servicios esenciales.-

## TÍTULO II CONJUNTOS INMOBILIARIOS

### CAPÍTULO I: Definición. Marco Legal. Disposiciones Generales.

**ARTÍCULO 37.- Definición - Marco Legal.** Defiñanse como Conjuntos Inmobiliarios a las urbanizaciones cuyas características han sido establecidas en el Libro IV -Derechos Reales-Título VI- Capítulo I del Código Civil y Comercial, Ley N° 26.994.-

**ARTÍCULO 38.-** Los Conjuntos Inmobiliarios que por escala y volumen de inversión constituyan un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa, podrán obtener aprobación del proyecto en su totalidad y en forma parcial la aprobación definitiva del fraccionamiento, a consideración del organismo de aplicación.

### CAPÍTULO II: Clubes de Campo.

**ARTÍCULO 39.-** Entiéndase por Club de Campo a un Conjunto Inmobiliario que reúna las siguientes características básicas:

- a) Que comprenda un área territorial cerrada de extensión limitada;
- b) Que esté localizado en Área Rural;
- c) Que esté destinado a uso residencial permanente o no permanente;
- d) Que posea zonas de equipamiento comunitario, entendiéndose por éstas las destinadas a recreación, actividades deportivas y zonas de servicios comunes e infraestructura;
- e) Que posea áreas comunes de espacios verdes y reserva para equipamiento comunitario por un mínimo del veinte por ciento (20%) de la superficie total del emprendimiento;
- f) Que las áreas comunes no puedan ser reducidas, ni tampoco ser subdivididas ni enajenadas en forma independiente de las unidades privadas que constituyen el área de viviendas;
- g) Que posea cerco perimetral de seguridad en todo su perímetro y al menos un acceso común controlado;
- h) Que provea acceso adecuado desde la red vial existente, mediante la ejecución de obras de empalme o interconexión sometidos a control y aprobación de los organismos competentes;
- i) Que provea los servicios esenciales previstos en la presente Ley para las zonas residenciales extensivas, a excepción de cordón cuneta, pero que provea el correcto escurrimiento de aguas superficiales;
- j) Que provea el manejo del residuo generado dentro del predio;
- k) Si el Club de Campo lindara con Rutas Nacionales, Rutas Provinciales, Autopistas y/o Líneas Férreas deberá respetar y ajustarse a la normativa vigente en cada caso, con autorización de los organismos de aplicación correspondientes;
- l) Que no interrumpa la continuidad de la trama urbana existente o prevista, o de emprendimientos similares colindantes.

**ARTÍCULO 40.- Superficies Mínimas.** La superficie mínima de los Clubes de Campo será de diez hectáreas (10ha).

La superficie mínima de cada unidad privada será de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 41.- Vías de Circulación Interna. Dimensiones Mínimas.** Las vías de circulación interna podrán presentar diferentes formas: rectas, curvilíneas o mixtas. Las calles internas tendrán un ancho mínimo de doce metros (12m). Las vías sin salida tendrán un fondo de saco —cul de sac— con radio de giro apropiado que permita el retorno vehicular.

Deberán donar al dominio público una vía de circulación exterior de ocho metros (8m) de ancho como mínimo, de la cual podrá tener el uso y goce hasta tanto el Estado se lo requiera para completar el ancho correspondiente de vía de circulación.-

**ARTÍCULO 42.-** Al proyectarse un Club de Campo deberán respetarse los hechos naturales de valor ambiental y paisajístico, tales como ecosistemas existentes, particularidades topográficas, cuencas y microcuencas hidrológicas, lagunas, ríos y arroyos y todo otro elemento significativo del paisaje natural, minimizando la variación del ecosistema de la zona.-

**ARTÍCULO 43.-** La ejecución y financiamiento de la infraestructura de servicios esenciales serán responsabilidad exclusiva del propietario de la tierra del emprendimiento inmobiliario y/o del desarrollista del proyecto.

El Consorcio de Propietarios será exclusivamente responsable de la operación y mantenimiento de estos servicios.

Los mismos podrán ser concesionados a empresas prestatarias locales, mediante acuerdo entre éstas y el Consorcio respectivo, caso contrario deberán ser operados por el Consorcio de Propietarios conforme a su Reglamento Interno de Funcionamiento. En ambos casos, la prestación del servicio deberá darse con sujeción a los marcos regulatorios vigentes en la provincia, en lo referente a continuidad y calidad del servicio, quedando sujetos al control de los entes reguladores respectivos.-

### CAPÍTULO III: Barrios Privados o Cerrados

**ARTÍCULO 44.-** Entiéndase por Barrio Privado o Cerrado a un Conjunto Inmobiliario que reúna las siguientes características básicas:

- a) Que esté localizado en Área de Transición;
- b) Que esté respaldado por estudios urbanísticos y ambientales mediante la aplicación de instrumentos de gestión territorial y urbana en vigencia que justifiquen su aprobación;
- c) Que respete lo establecido por la presente Ley y por Normativas Municipales de competencia vigentes, sin excepción;
- d) Que esté destinado a uso residencial;
- e) Que respete los indicadores urbanísticos fijados para cada zona;
- f) Que compatibilice su localización con los usos y características edilicias predominantes del sector, contemplando la racionalidad y el impacto urbanístico con otros emprendimientos similares;
- g) Que prevea la integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales, infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro;
- h) Que respete la continuidad de la trama urbana y no ocupe con edificaciones las proyecciones de vías principales ni los retiros de líneas de edificación vigente;
- i) Que asegure servicios esenciales e infraestructura equivalentes a zonas residenciales, en relación con la escala del emprendimiento;
- j) Que cuente con cerramiento perimetral, aún en situaciones de retiro de la línea municipal;
- k) La superficie asignada a equipamiento comunitario y espacios verdes se define conforme a los siguientes porcentajes: hasta cuatro hectáreas (4ha) siete por ciento (7%); de cuatro hectáreas (4ha.) hasta diez hectáreas (10ha) el quince por ciento (15%); para emprendimientos mayores a diez hectáreas (10ha) el veinte por ciento (20%);
- l) Que ofrezca al menos un acceso controlado;
- m) Si el Barrio Privado o Cerrado lindara con Rutas Nacionales, Rutas Provinciales, Autopistas y/o Líneas Férreas deberá respetar y ajustarse a la normativa vigente en cada caso, con autorización de los organismos de aplicación correspondientes;
- n) Las vías de circulación interna podrán presentar diferentes formas: rectas, curvilíneas o mixtas. Las calles internas tendrán un ancho mínimo de doce metros (12m). Las vías sin salida tendrán un fondo de saco —cul de sac— con radio de giro apropiado que permita el retorno vehicular;
- o) Deberán donar al dominio público una vía de circulación exterior de ocho metros (8m) de ancho como mínimo, de la cual podrá tener el uso y goce hasta tanto el Estado se lo requiera para completar el ancho correspondiente de vía de circulación;
- p) 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 metros (4m) para los encuentros de calles y pasajes y de seis metros (6m) para los encuentros de avenidas con cualquier otra vía de circulación. La ochava formará parte de la vía de circulación, por lo gire la superficie del triángulo que la misma determine, no se incluirá en el lote del que se disgregue.
- q) Todo fraccionamiento de este tipo, deberá donar al Estado Provincial, el porcentaje establecido en el apartado b) del Artículo 31 de la presente Ley, fuera del área de cerramiento, para equipamiento comunitario.

**ARTÍCULO 45.- Superficies Mínimas.** Los Barrios Privados o Cerrados tendrán una superficie mínima de una hectárea (1ha); el amanzanamiento interno podrá tener formas irregulares.

Las unidades privadas tendrán una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>).

### CAPÍTULO IV- Agrupamientos Industriales

**ARTÍCULO 46.- Definición - Marco Legal.** Entiéndase por Agrupamiento Industrial y de Servicios a un fraccionamiento destinado al asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotado de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiados para el desarrollo de tales actividades.

El reconocimiento y aprobación de los Agrupamientos Industriales se regirá por Ley N° 5670, y la autorización de la Autoridad de Aplicación prevista en la misma.-

**ARTÍCULO 47.- Localización.** Deberán localizarse en las Zonas Industriales definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y/o por otra norma municipal complementaria en vigencia dentro de la jurisdicción municipal correspondiente, o en su defecto en zonas definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial, garantizando en todos los casos superficies de amortiguación y separación que resulten suficientes para evitar contaminación ambiental a otras zonas.-

**ARTÍCULO 48.- Dimensiones Mínimas.** Las dimensiones de las unidades privadas internas deberán asegurar un frente mínimo de veinticinco metros (25m), y una superficie mínima de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>).

### CAPÍTULO V- Cementerios Privados

**ARTÍCULO 49.- Definición.** Defínase como Cementerios Privados, a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

**ARTÍCULO 50.- Localización.** Se localizarán en Áreas de Transición o Áreas Rurales, su superficie mínima será de cinco hectáreas (5ha), y deberán asegurar condiciones de seguridad hidrológica y ambiental y la efectiva provisión de servicios básicos de energía eléctrica y agua corriente.-

**ARTÍCULO 51.-** Los planos deberán contener la planimetría completa, reflejando la topografía del predio, la zonificación interna o amanzanamiento y las parcelas individuales, las que serán debidamente identificadas con la nomenclatura catastral; deberán constar los espacios comunes y espacios destinados a circulación interna vehicular como así también peatonal.

**ARTÍCULO 52.-** Una vez intervenido el proyecto por los organismos de aplicación dentro de la jurisdicción municipal correspondiente, se solicitará la aprobación respectiva antes de ejecutar la infraestructura.

A los fines de su comercialización, previamente se deberá inscribir en la Dirección Provincial de Inmuebles el Reglamento de afectación del Inmueble a los efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio y el Reglamento de Administración y Uso del mismo.

Deberán efectuar la donación de espacio al dominio público en los siguientes porcentajes: diez por ciento (10%) para espacio verde y/o equipamiento comunitario fuera del predio.-

**ARTÍCULO 53.-** Los requerimientos de servicios y especificaciones técnicas especiales, largo y ancho de caminos internos y sendas peatonales, serán reglamentados por instrumentos normativos aprobados por el Municipio con jurisdicción.-

### TÍTULO III

#### SIMPLE DIVISIÓN

**ARTÍCULO 54.- Definición.** Entiéndase por Simple División a todo Fraccionamiento de Suelo Urbano en el que la apertura de vías de circulación pública y la definición de espacios de uso público y/o común se encuentra resuelta previamente en su zona de implantación.

**ARTÍCULO 55.-** La superficie pasible de Simple División no será en ningún caso mayor a los cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>) en Zonas Residenciales y Zonas Comerciales, y a los diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) en Zona Residenciales Extensivas, para los casos en que todos los lotes resultantes tengan salida directa a la vía pública.

La superficie pasible de simple división no será en ningún caso mayor a los mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>) en zona residencial y comercial, y a los tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) en zona residencial extensiva, para los casos en que alguno de los lotes resultantes no tengan salida directa a la vía pública.

Las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Categoría de uso residencial y comercial
  - 1) El lote frentista deberá cumplir con la superficie mínima establecida en esas categorías en el Artículo 30 de la presente Ley.
  - 2) Los lotes internos deberán cumplir los siguientes requisitos:
    - I) Tener un pasaje de acceso de uso común con salida directa a la vía pública de un ancho mínimo de cuatro metros (4m), de uso peatonal; en caso de uso peatonal y vehicular, será de seis metros (6m) en los casos en que los lotes resultantes se ubiquen de un solo lado de dicho pasaje; y de doce metros (12m) en el caso que los lotes resultantes se ubiquen a ambos lados del mismo;
    - II) Tener una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), contados sin considerar el pasaje de acceso; con un frente mínimo de diez metros (10m);
    - III) En todos los casos las viviendas resultantes deberán disponer obligatoriamente de espacio interno para el estacionamiento vehicular;
    - IV) Los pasajes sin salida, tendrán un fondo de saco-cul de sac con radio de giro apropiado que permita el retorno vehicular.
- b) Categoría de uso residencial extensiva
  - 1) El lote frentista deberá cumplir con la superficie mínima establecida en esa categoría en el Artículo 30 de la presente Ley.
  - 2) Los lotes internos deberán cumplir los siguientes requisitos:
    - I) Tener un pasaje de acceso de uso común con salida directa a la vía pública de uso peatonal y vehicular, será de seis metros (6m) en los casos en que los lotes resultantes se ubiquen de un solo lado de dicho pasaje; y de doce metros (12m) en el caso que los lotes resultantes se ubiquen a ambos lados del mismo;
    - II) Tener una superficie mínima de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), contados sin considerar el pasaje de acceso; con un frente mínimo de diez metros (10 m);
    - III) En todos los casos las viviendas resultantes deberán disponer obligatoriamente de espacio interno para el estacionamiento vehicular;
    - IV) Los pasajes sin salida, tendrán un fondo de saco-cul de sac con radio de giro apropiado que permita el retorno vehicular.

Para los pasajes deberá constituirse la servidumbre de paso respectiva mediante Escritura Pública.

La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar cuestiones relacionadas a los pasajes que considere necesario, respetando las medidas antes indicadas.

**ARTÍCULO 56.-** La simple división no implicará donación de superficies al dominio público, a menos que el inmueble a dividir tenga frente a vías de circulación con ancho inferior al previsto en la presente Ley, en cuyo caso la división se autorizará previa donación del propietario de la superficie faltante.-

**ARTÍCULO 57.-** La simple división de cualquier predio no se aprobará cuando:

- a) Se interrumpa la continuidad de vías de circulación existentes o previstas, colindantes al predio, no asegurando la continuidad de la trama urbana;
- b) No esté disponible en la vía pública la habilitación previa de los servicios esenciales fijados para cada zona en el Artículo 25 de la presente Ley;
- c) Las conexiones a los servicios públicos, no se realicen en cada caso sobre el frente de los lotes internos resultantes.

**ARTÍCULO 58.-** Cuando se trate de un inmueble que se encuentre fraccionado mediante hechos existentes y habitado, con calles abiertas libradas al uso público y que cuenten con

servicios de agua potable y energía eléctrica, y habiendo surgido estos hechos por ventas comprobadas y/o adjudicación estatal efectuadas con una antigüedad mayor de diez (10) años contados hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, la Autoridad de Aplicación podrá aprobar y registrar el plano como de Simple División Existente, debiendo los propietarios donar al dominio público las superficies destinadas para calles y ochavas; los lotes resultantes deberán tener una superficie mínima de ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>).-

**ARTÍCULO 59.-** En los casos de simple división el Estado Provincial y/o Municipal, según corresponda, fijará en cada caso la retribución a percibir por las inversiones ya existentes de infraestructura, conforme al Artículo 25 de la presente Ley.

El monto detallado a abonarse por el particular y las formas de pago, serán comunicados al mismo por el organismo de aplicación dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la presentación de la solicitud de aprobación, conforme a la reglamentación ministerial respectiva. En caso de infraestructura concretada por mecanismos fehacientes de financiación de los vecinos y/o de esfuerzo compartido con el Estado, a posteriori el Ministerio definirá la compensación a los aportantes particulares.

**ARTÍCULO 60.- Aprobación.** El proyecto de simple división será presentado al organismo de aplicación para su aprobación, debiendo incluir los certificados de factibilidad de los servicios esenciales conforme al Artículo 25 de la presente Ley, expedidos por las reparticiones y/o empresas prestatarias respectivas.

## TÍTULO IV DE LOS REQUISITOS, PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DE SUELO URBANO

### CAPÍTULO I.- Requisitos de Infraestructura

**ARTÍCULO 61.-** Para la aprobación de Fraccionamientos de Suelo Urbano, el establecimiento de Nuevos Centros Urbanos y/o ampliación de Áreas Urbanas Existentes, se requerirá la provisión de los servicios esenciales estipulados en el Artículo 25 de la presente Ley; los proyectos y las obras respectivas serán tramitados, ejecutados y financiados por los propietarios del inmueble afectado.-

**ARTÍCULO 62.-** Conforme el Punto 5 del Inciso c) del Artículo 6 (Recuperación Pública de Mayores Valores Inmobiliarios) de la presente Ley, en acuerdo con el propietario de la tierra y previa intervención de los organismos competentes, el organismo de aplicación correspondiente podrá convenir la provisión de la infraestructura por parte del Estado Provincial y/o Municipal.

- Mediante la donación del particular a favor del Estado de la cantidad de tierra que se determine en función del mayor valor inmobiliario producido en cada caso particular;
- Mediante la venta privada de lotes concretada por el propietario a postulantes que cumplan con los requisitos establecidos para planes sociales habitacionales vigentes; el precio y las condiciones de venta de las parcelas deberán ser convenidos previamente con el organismo de aplicación correspondiente;
- En todos los casos los convenios deberán resguardar el debido equilibrio entre la inversión del Estado y el valor inicial de la tierra sin fraccionar, determinado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia.

### CAPÍTULO II.- Norma General

**ARTÍCULO 63.-** La elaboración de Proyectos de Fraccionamiento de Suelo, como asimismo de los planos, estudios técnicos, diseños urbanísticos, proyectos de infraestructura, de servicios esenciales y equipamientos comunitarios de cualquier fraccionamiento, deberá ser ejecutada en todos los casos por profesionales universitarios habilitados con incumbencias en la materia, con la intervención del Colegio Profesional respectivo.-

### Del Proyecto de Fraccionamiento de Suelo Urbano

**ARTÍCULO 64.-** La solicitud de aprobación de todo Proyecto de Loteo o de Conjunto Inmobiliario deberá presentarse ante el organismo de aplicación, acompañando la siguiente documentación:

- En lo referente al dominio, los planos consignarán:
  - Nombre del Departamento, Jurisdicción Municipal y Ubicación;
  - Nomenclatura Catastral;
  - Nombre del Titular del Dominio y Documento de Identidad;
  - Inscripción Registral;
  - Lugar y fecha de su confección;
  - Croquis de Ubicación de la zona, en pequeña escala, en el que se destacará el predio a fraccionar o lotear con indicación del Norte, con referencias claras que permitan su correcta interpretación;
  - Domicilio y firma del propietario o de su apoderado y del profesional interviniente;
  - Copia autenticada del poder del apoderado, en su caso;
  - Croquis según Título o Catastro.
- En el aspecto técnico, los planos deberán cumplir las siguientes exigencias:
  - Indicar en la carátula el tipo de Fraccionamiento de Suelo Urbano;
  - Consignar las dimensiones longitudinales y superficiales en sistema métrico decimal;
  - Indicar los ángulos internos y rumbo de un lado por lo menos, en sistema sexagesimal;
  - Usar aquellas escalas que relacionan la unidad, con los números 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75, seguidos o no de ceros;
  - Fijar los accidentes topográficos o elementos encontrados al practicarse el relevamiento del terreno, usándose los signos convencionales;
  - Unificar previamente las parcelas, catastral y dominiamente, cuando el fraccionamiento estuviere integrado por dos (2) o más propiedades de distintos dueños;
  - Vincular al menos dos (2) vértices de la mensura a las esquinas más cercanas en zonas urbanas, y georeferenciar el fraccionamiento a la Red Geodésica Provincial o a las Estaciones Permanentes que cuenta la provincia en las zonas no amanzanadas o rurales;
  - Correlacionar las dimensiones lineales cuando las mismas resulten de la medición efectuada;
  - En los casos de donación para uso público, se consignarán los parciales destinados a cada fin;
  - En los casos de anexamientos se practicará el balance de cada uno de los lotes. Asimismo se indicarán los colindantes según la nomenclatura catastral;

- Evitar interpretaciones dudosas cuando se consignen magnitudes, aclarando a qué punto, línea o perímetro corresponden;
  - Mostrar las características generales del trazado de las vías públicas y de los fraccionamientos existentes en las inmediaciones de la urbanización proyectada, 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 dividir, de tal forma que resulten plenamente justificadas cada una de las calles que se pretende trazar;
  - Indicar los extremos de servicios cloacales, de agua potable corriente y energía eléctrica más próximos al nuevo fraccionamiento, hasta una distancia de quinientos metros (500m) del mismo.
- Certificado de dominio del predio a fraccionarse otorgado por el Registro Inmobiliario en el que conste su ubicación, extensiones lineales y superficiales, linderos y toda transmisión parcial del dominio;
  - Archivo digital, plano original y una copia heliográfica del anteproyecto, en fondo claro y líneas oscuras;
  - Certificados de factibilidad de servicios de agua potable corriente y energía eléctrica: dichas factibilidades deberán ser expedidas o denegadas por las reparticiones o empresas prestatarias del servicio en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles a partir de su requerimiento. De condicionarse la factibilidad a obras de nexos a las redes existentes, y de corresponder éstas al interesado, se adjuntará el compromiso de ejecución y financiamiento de las mismas a cargo del propietario, como asimismo el proyecto de obra de detalle visado por la repartición o empresa prestataria;
  - Para Conjuntos Inmobiliarios ubicados fuera del radio servido fijado en el contrato de concesión, si la empresa prestataria denegara formalmente la factibilidad del servicio de agua corriente en redes, el propietario podrá comprometer a su cargo la concreción de un sistema autónomo de prestación del servicio mediante la presentación de:
    - En caso de captación y uso del recurso a nivel superficial: constancia de caudal propio disponible de agua, expedido por la Dirección Provincial de Recursos Hídricos, debiendo ser el mismo suficiente para el emprendimiento en cuestión en su máximo desarrollo; proyecto completo de sistema de tratamiento y redes de distribución;
    - En caso de captación, uso y provisión de agua subterránea: estudio técnico de disponibilidad de dicho recurso ejecutado por profesionales de la geología, visado por el Colegio Profesional respectivo y la Dirección Provincial de Recursos Hídricos; proyecto completo de pozo subterráneo, sistema de tratamiento y redes de distribución;
    - Compromiso de ejecución y financiación de las obras a cargo del propietario;
    - Permiso de acceso permanente al predio, para permitir que los organismos competentes efectúen las inspecciones y certificaciones parciales y finales de obras, y verifiquen periódicamente el cumplimiento del Marco Regulatorio vigente del servicio;
    - Compromiso de operación del sistema autónomo a cargo del futuro consorcio.
  - Certificado de Factibilidad de disposición de efluentes cloacales en redes, de corresponder, expedido por la repartición o empresa prestataria del servicio en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles. De ser requerido, el propietario deberá comprometer la ejecución y financiamiento de obras de nexos a las redes cloacales existentes, mediante presentación del proyecto respectivo a satisfacción de la repartición o empresa prestataria;
  - Estudio de absorción de suelo para sistemas de pozos absorbentes, que demuestre la viabilidad de dicho sistema, en los casos en que se seleccione esa alternativa;
  - Únicamente para Conjuntos Inmobiliarios a ejecutar en predios con suelos no absorbentes, el propietario deberá comprometer la ejecución y financiamiento de un sistema autónomo de redes y tratamiento de efluentes cloacales, mediante presentación del proyecto respectivo a la empresa prestataria del servicio; asimismo presentará el compromiso de operación del sistema a cargo del futuro consorcio;
  - En todos los casos anteriores, los organismos competentes tendrán un plazo máximo de treinta (30) días hábiles para observar por única vez, aprobar o desaprobado mediante resolución fundada los proyectos presentados por el propietario. En caso de diferencias irresueltas entre las partes, el propietario podrá efectuar reclamo ante la Superintendencia de Servicios Públicos y Otras Concesiones (Su.Se.Pu.) la resolución final de dicho ente no será apelable por vía administrativa;
  - En los casos de operación de sistemas autónomos de servicios a cargo del consorcio, dicha condición deberá ser parte integrante del reglamento;
  - Plano de altimetría del predio a fraccionarse, con cotas y curvas de nivel y detalle de escurrimiento de aguas superficiales;
  - Certificado de No Inundabilidad de Impacto Hidrológico y Línea de Seguridad, expedido por la Dirección Provincial de Recursos Hídricos en un plazo máximo de quince (15) días hábiles desde su solicitud;
  - De corresponder, compromiso expreso otorgado por el propietario, de transferir en donación las reservas legales que se destinen en el proyecto para uso público, como asimismo las que se dejen para vías públicas, ochavas, espacios verdes, etc. Las firmas de este documento deben estar autenticadas por Escribano Público;
  - Constancia de cumplimiento de las leyes de ejercicio profesional, otorgado por el Consejo/Colegio Profesional respectivo;
  - Informe de Impacto Ambiental debidamente intervenido y aprobado por el organismo estatal competente en la materia; el mismo detallará las condiciones a cumplir que aseguren el debido cumplimiento de los objetivos contenidos en los incisos d), f), g) y h) del Artículo 5 de la presente Ley, y de las normativas vigentes en la materia; será expedido o denegado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde su requerimiento;
  - En caso de que el Municipio tenga un Plan de Ordenamiento Territorial Municipal aprobado por Ordenanza Municipal, se exigirá una constancia municipal de cumplimiento del mismo. La aprobación o denegación del mismo deberá resolverse en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días.



- r) Certificado de Factibilidad de Acceso Vial, en conformidad a lo establecido en los incisos g), I) y II) del Artículo 29 de la presente Ley, expedido por el organismo competente en un plazo máximo de veinte (20) días.

**ARTÍCULO 65.-** El organismo de aplicación deberá evaluar el cumplimiento fehaciente de los requisitos previstos en los incisos a), b), c), d), n) y o) del Artículo anterior; asimismo deberá verificar la presentación completa de la documentación correspondiente a los demás incisos. De existir faltantes y/o de ser necesarias correcciones, deberá notificar por única vez al interesado en un plazo máximo de quince (15) días hábiles.-

**ARTÍCULO 66.-** Las distintas aprobaciones, constancias y certificados indicados en el Artículo 64 tendrán la siguiente validez mínima:

- a) Dos (2) años en el caso de los incisos e) y g), contados a partir de la aprobación del proyecto del fraccionamiento;
- b) Sin vencimiento para los demás incisos, a excepción de los incisos c) y o), que deberán ser actualizados al solicitar la aprobación definitiva del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 67.-** La empresa prestataria provincial del servicio de saneamiento tendrá un plazo máximo de noventa (90) días a partir de la promulgación de la presente Ley, para aprobar una normativa técnica que fije los requisitos generales de los sistemas autónomos de potabilización y distribución de agua potable, como asimismo de disposición y tratamiento de efluentes cloacales.-

**Procedimiento de Aprobación de Fraccionamiento de Suelo**

**ARTÍCULO 68.-** Una vez cumplidos los trámites anteriores, el Proyecto de Fraccionamiento de Suelo, salvo la simple división, será remitido de inmediato por el organismo de aplicación, al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos, Tierra y Vivienda, con un borrador de Resolución Ministerial para su revisión, aprobación y firma, la que deberá cumplimentarse en un plazo de treinta (30) días hábiles administrativos. Dicho plazo podrá ser prorrogado por única vez cuando existan causas justificadas.

Dicha Resolución, deberá ser notificada al interesado, habilitando formalmente al propietario y/o desarrollista a iniciar los trabajos y obras previstas en el proyecto respectivo, debiendo comunicarse el inicio de obras al Municipio correspondiente.

Si, en cambio, en el ámbito ministerial se estimase que existen obstáculos de orden insalvable que impidan la ejecución del fraccionamiento, se podrá proceder por única vez a su observación o rechazo en el mismo plazo mediante Resolución Ministerial fundada.-

**ARTÍCULO 69.-** En la Resolución aprobatoria del Proyecto de Fraccionamiento de Suelo, el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos, Tierra y Vivienda o el organismo competente que posteriores modificaciones al marco legal vigente dispongan, comunicará al interesado los plazos y formas de las inspecciones de obras a cargo del locador, de la confección y aprobación de los certificados parciales y finales de las mismas, como asimismo los organismos de contralor designados a tal efecto para cada rubro; en su defecto, serán aplicables por analogía los plazos y formas vigentes para obras públicas provinciales.

**ARTÍCULO 70.-** El propietario comunicará al organismo de aplicación en un plazo de quince (15) días hábiles, el nombre y matrícula del profesional universitario con incumbencia en la materia, a cargo de la dirección técnica de las obras.

**ARTÍCULO 71.-** A los efectos del debido análisis de cada Proyecto de Fraccionamiento de Suelo, el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos, Tierra y Vivienda o el organismo competente que posteriores modificaciones al marco legal vigente dispongan, creará en su seno una Comisión Asesora Permanente, que ejercerá sus funciones ad honorem, y cuyas funciones principales serán:

- a) Evaluar el impacto de todo emprendimiento urbanístico en el contexto general de la planificación urbana y asesorar al organismo de aplicación acerca de su aprobación;
- b) Vigilar y mejorar la fluidez del circuito administrativo de los distintos trámites de fraccionamientos en cada una de sus etapas, para el efectivo cumplimiento de los plazos y objetivos previstos en la presente Ley.

La Comisión Asesora Permanente, estará integrada por un (1) miembro de la Secretaría de Ordenamiento Territorial, por un (1) miembro de la Dirección Provincial de Inmuebles, un (1) miembro de la Secretaría de Planificación del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos, Tierra y Vivienda, un (1) miembro de la Dirección de Recursos Hídricos y un (1) miembro del Municipio jurisdiccional correspondiente. Será presidida por un (1) miembro de la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda.

**ARTÍCULO 72.-** La Comisión será convocada por el organismo de aplicación:

- a) En forma inmediata toda vez que se evalúe la aprobación de un Proyecto de Fraccionamiento de Suelo en particular, en el marco del inciso a) del artículo anterior.
- b) Semestralmente a efectos del cumplimiento del inciso b) del artículo anterior, con la participación de los Colegios Profesionales y Cámaras Empresarias cuyas actividades sean congruentes con los objetivos del presente ordenamiento legal.

**ARTÍCULO 73.-** Quedan exceptuados de la aplicación de los artículos anteriores, los casos alcanzados por la Ley N° 5780/13, de Regularización Donninal.

**De la Aprobación Definitiva del Fraccionamiento de Suelo**

**ARTÍCULO 74.-** Aprobado el proyecto respectivo, el propietario deberá solicitar al Organismo de Aplicación, la Aprobación Definitiva del Fraccionamiento de Suelo, una vez ejecutadas en su totalidad las obras de infraestructura y servicios esenciales, como asimismo el amojonamiento de manzanas y lotes, debiendo el organismo de aplicación una vez cumplidos todos los requisitos mencionados precedentemente, remitir al Ministerio el proyecto para su aprobación definitiva.

El cumplimiento de las obras deberá ser acreditado mediante los certificados parciales y finales respectivos, visados por los organismos de contralor respectivos de conformidad al Artículo 69 de la presente Ley.

Cumplidos los pasos anteriores, y previa presentación del Certificado de Dominio actualizado, el Ministerio concretará la Aprobación Definitiva del Fraccionamiento de Suelo por Resolución Ministerial, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la solicitud. En caso de realizarse observaciones, éstas se comunicarán en un plazo similar.-

**ARTÍCULO 75.-** Una vez aprobado el Fraccionamiento de Suelo, la Resolución Ministerial respectiva será notificada al interesado, remitiéndose copias de la misma al Municipio respectivo, y archivándose en original en la Dirección Provincial de Inmuebles previa toma de razón en sus diferentes estamentos internos.-

**ARTÍCULO 76.-** La aceptación de las donaciones de superficies para espacios verdes, equipamiento comunitario, calles y ochavas, se efectuará en el acto administrativo de aprobación del fraccionamiento.-

**ARTÍCULO 77.-** La tramitación de todo tipo de Fraccionamiento de Suelo y circunstancias atinentes a los mismos, no previstas en la presente Ley, será reglamentada por Resolución del organismo de aplicación.-

**ARTÍCULO 78.-** En todos los Fraccionamientos de Suelo que se aprobaran, los Municipios y el organismo de aplicación asumirán la responsabilidad que les correspondiere en relación al cumplimiento de los requisitos exigidos por la presente Ley, siendo asimismo responsables solidarios los propietarios y profesionales universitarios actuantes.-

**TÍTULO V**

**DE LA VENTA DE LOTES**

**ARTÍCULO 79.-** Para comercializar lotes pertenecientes a un Fraccionamiento de Suelo sin Aprobación Definitiva, pero que cuentan con Proyecto Aprobado y ejecución parcial de la infraestructura prevista conforme a la presente Ley, el propietario deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Solicitar autorización previa al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos, Tierra y Vivienda constituyendo garantías reales, que resguarden ampliamente a los compradores de lotes que no cuenten con la totalidad de la infraestructura requerida por la presente Ley;
- b) De obtenerse dicha autorización, colocar en el predio un cartel con leyenda y dimensiones fijadas por la Autoridad de Aplicación, como asimismo dejar debida constancia en los boletos de compra-venta, con el objetivo de informar debidamente a los compradores del avance real de las obras de infraestructura;
- c) Acreditar el siguiente avance mínimo de las obras de infraestructura:
  - c.1 Apertura de calles, amojonamiento de lotes, tendido de redes de agua potable y líquidos cloacales en caso de suelo no absorbente; de corresponder, nexos a redes troncales de agua potable y cloacas;
  - c.2 Para los casos de provisión de agua potable mediante sistemas autónomos, se deberá demostrar la efectiva construcción y funcionamiento del sistema de captación y tratamiento respectivo; debidamente autorizado por la autoridad competente.
- d) En ningún caso se podrá comercializar más de un treinta por ciento (30 %) del total de las parcelas resultantes del fraccionamiento, hasta la aprobación definitiva del mismo.

**ARTÍCULO 80.-** De comprobar las autoridades competentes la violación del artículo anterior, deberán:

- a) Paralizar de inmediato la comercialización respectiva;
- b) Efectuar la correspondiente Denuncia Penal;
- c) Proceder a la Baja Definitiva del vendedor de todo Registro Especial existente, de corresponder;
- d) Dar amplia difusión pública a las actuaciones respectivas.

**ARTÍCULO 81.-** A los efectos del cumplimiento de los artículos anteriores, el personal del organismo de aplicación tendrá facultades amplias y permanentes de inspección de los inmuebles afectados, como asimismo de las oficinas de venta respectivas, pudiendo requerir para ello el auxilio de la fuerza pública.-

**TÍTULO VI VIGENCIA**

**ARTÍCULO 82.- Disposición Transitoria.** La venta de inmuebles podrá efectuarse por el/los titular/es de la propiedad, personas humanas que posean título habilitante de Martillero Público o Corredor Público Inmobiliario y se encuentren debidamente matriculados en el Colegio respectivo; o personas jurídicas que posean como responsable obligatoriamente a los profesionales exigidos para las personas humanas, requisito éste que deberá ser cumplido por todos aquellos que hagan de la actividad inmobiliaria y/o la compra/venta de inmuebles su profesión habitual. Los profesionales habilitados deberán ser fieles custodios de lo estipulado en la presente Ley y tendrán la obligación de informar a las autoridades pertinentes cualquier violación a la misma dentro del ámbito de su competencia. Por su carácter de disposición transitoria, el presente Artículo quedará automáticamente derogado una vez que una norma específica regule la actividad inmobiliaria en la Provincia.-

**ARTÍCULO 83.-** La presente Ley regirá a partir de la fecha de su promulgación, no aplicándose a proyectos o anteproyectos de loteos aprobados conforme a la legislación vigente con anterioridad.-

**ARTÍCULO 84.-** Derógase la Ley N° 2903, el artículo 49 de la Ley N° 3223, la Ley N° 3323, la Ley N° 3557, la Ley N° 3755, la Ley N° 4162, la Ley N° 4275, la Ley N° 4300, la Ley N° 4356, así como toda otra disposición que se oponga a la presente.-

**ARTÍCULO 85.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial, a los Municipios y a las Comisiones Municipales de la Provincia de Jujuy.-

SALA DE SESIONES, SAN SALVADOR DE JUJUY, 29 de Noviembre de 2018.-

Dr. Nicolás Martín Snopek  
Secretario Parlamentario  
Legislatura de Jujuy

Dip. Carlos Alberto Amaya  
Vice-Presidente 1°  
A/C de Presidencia  
Legislatura de Jujuy

**PODER EJECUTIVO DE LA PROVINCIA DE JUJUY.-**

**EXPT.E. N° 200-761/18.-**

**CORRESP. A LEY N° 6099.-**

**SAN SALVADOR DE JUJUY, 13 DIC. 2018.-**

Téngase por LEY DE LA PROVINCIA, cúmplase, comuníquese, publíquese íntegramente, dése al Registro y Boletín Oficial, tome razón Fiscalía de Estado, pase al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos, Tierra y Vivienda; Ministerio de Gobierno y Justicia; Ministerio de Hacienda y Finanzas; Ministerio de Desarrollo Económico y Producción; Ministerio de Salud; Ministerio de Desarrollo Humano; Ministerio de Educación; Ministerio de Trabajo y Empleo; Ministerio de Cultura y Turismo; Ministerio de Ambiente; Ministerio de Seguridad; Consejo de Planificación Estratégica de la Provincia de Jujuy y Secretaría General de la Gobernación para su conocimiento. Oportunamente, ARCHÍVESE.-

C.P.N. GERARDO RUBEN MORALES  
GOBERNADOR

