

LEY 4146 Fraccionamiento de Tierra

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, REUNIDOS EN ASAMBLEA GENERAL, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY N° 4146

ARTÍCULO 1.- Todo fraccionamiento de tierra en el territorio de la Provincia, hecho con el fin de formar o ampliar centros de población, se ajustará a las disposiciones de la presente Ley.

ARTÍCULO 2.- Las Municipalidades podrán acogerse a las disposiciones de la presente ley, incorporando en sus ordenanzas todos aquellos preceptos que sean compatibles con sus actividades urbanísticas.

ARTÍCULO 3.- Exceptuando los radios municipales, los fraccionamientos pueden estar ubicados en:

- a) lugares habitables en zonas de turismo;
- b) lugares simplemente habitables.

A los fines de la aplicación en esta Ley se consideran excluidas de la zona de turismo ya determinada, las localidades que sólo hubiesen sido incluidas en ella por el hecho de estar ubicadas en rutas importantes.

Requisitos previos para fraccionar:

ARTÍCULO 4.- El propietario que quiera fraccionar su inmueble o inmuebles deberá presentar a la Dirección General de Catastro:

a) Solicitud de aprobación del loteo, indicando:

- 1) Zona en que está ubicado.
- 2) Medios de comunicación y transporte.
- 3) Posibilidad de obtención de agua y energía eléctrica, indicando claramente si se compromete a dar agua y energía eléctrica a cada comprador de lotes.

b) Plano de loteos del inmueble o inmuebles a fraccionarse, en seis copias, confeccionado por un profesional universitario con título habilitante. En el plano se indicarán, además, todos los elementos indispensables para que se conozca la real conformación planialtimétrica del terreno, adjuntándose memoria descriptiva del plan de trabajo a desarrollar en el loteo.

c) Dos planillas de los lotes en que se fraccionará el inmueble o inmuebles especificando número de orden y superficie.

d) Informe de la Dirección General de Hidráulica de la Provincia, sobre:

- 1) Existencia de agua: si existe río, arroyo o napas subterráneas, indicando profundidad.
- 2) Potabilidad de la misma.

La Dirección General de Hidráulica determinará si hay agua disponible y suficiente para las necesidades de todos los lotes, y requisito a llenar para la satisfacción de las mismas.

e) Informe de la Dirección General de la Energía Eléctrica de la Provincia, sobre:

- 1) Existencia de usina cercana o posibilidad de hacer llegar energía eléctrica al lugar del loteo.
- 2) Posibilidad de que pueda proveerse de energía eléctrica a todos los lotes.

La repartición técnica provincial referida obrará de la misma manera que se indica para la Dirección General de Hidráulica en el inciso anterior.

f) Título de dominio con correlación del mismo, certificada por un escribano de registro sobre su idoneidad legal, acompañado de un certificado del Registro General de la Propiedad en el que se informe que el dominio consta a nombre del o de los propietarios y sobre inhibiciones a nombre de los mismos, e informe asimismo sobre los gravámenes que soporte la propiedad.

ARTÍCULO 5.- El propietario solicitará los informes que se indican en los incisos d), e) y f) del Art. 4º a las reparticiones técnicas provinciales y sufragará los gastos que ellos demanden.

ARTÍCULO 6.- No se aceptará ninguna solicitud que no satisfaga los requisitos exigidos en el inciso a) del Art. 4º y que no venga acompañada de los demás documentos exigidos por el citado artículo.

Espacios Verdes:

ARTÍCULO 7.- En todo fraccionamiento de tierra en que se deban aplicar las disposiciones de la presente Ley, se destinará con ubicación y dimensiones adecuadas, el 10% de la superficie total de lotes, para espacios verdes.

ARTÍCULO 8.- El decreto autorizando el fraccionamiento del inmueble importará el traspaso al dominio público de las calles y espacios verdes, debiéndose ordenar al Registro General la anotación correspondiente. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna.

Lotes:

ARTÍCULO 9.- Los lotes tendrán un frente mínimo de diez (10) metros en los lugares simplemente habitables. En zonas de turismo será de dieciocho (18) metros y una superficie mínima de setecientos (700) metros cuadrados.

ARTÍCULO 10.- No podrá edificarse en ningún lote de los fraccionamientos de tierra que se encuentren comprendidos en las disposiciones de la presente Ley, cuando posteriormente sea dividido y las nuevas divisiones no tengan los frentes y superficies que se determinan en el artículo anterior.

Calles y Avenidas

ARTÍCULO 11.- El trazado de los barrios o nuevas poblaciones a que dé lugar la subdivisión de la tierra, deberá realizarse en un todo de acuerdo a la situación de los caminos y calles existentes y facilitando el enlace racional con los mismos.

ARTÍCULO 12.- Se abrirán calles de un ancho mínimo de 12 metros, debiéndose dejar por lo menos 6 metros de calzada.

No menos del 20% de la longitud total de calles estará constituido por avenidas, que tendrán un ancho mínimo de 20 metros.

Será obligatorio dejar una calle de 12 metros de ancho frente a las rutas nacionales o provinciales.

ARTÍCULO 13.- Las calles podrán tener las siguientes pendientes máximas:

a) En tramos rectos, el 12%.

b) En tramos curvos, el 7%. Se considerará tramo curvo al que tenga un radio menor de 150 metros.

ARTÍCULO 14.- En las márgenes de ríos, arroyos, lagos naturales o artificiales, deberá dejarse un espacio mínimo de 30 metros a contar desde la línea de la más alta creciente en períodos normales. En este espacio se podrá ubicar la avenida, cuyo trazado deberá enlazarse con el de la similar de los loteos colindantes.

ARTÍCULO 15.- Deberá dejarse 15 metros de espacio libre a partir del eje de los canales maestros y en cada uno de sus lados; 6 metros desde el eje y a cada lado en caso de tratarse de canales secundarios. El 60% de las superficies dejadas se computará como espacio verde.

ARTÍCULO 16.- Será obligación del propietario del loteo proveer al arbolado de las calles, avenidas y espacios verdes y su cuidado durante un término de tres (3) años.

Servicios Públicos

ARTÍCULO 17.- El propietario podrá prometer agua y energía eléctrica, cuando haya obtenido el permiso o autorización necesarios.

ARTÍCULO 18.- El propietario de todo fraccionamiento de tierra está obligado a efectuar los trabajos correspondientes para establecer la existencia de agua potable subterránea en la zona a lotear.

Si se compromete a suministrar agua corriente, dicha obligación la expresara concretamente en la solicitud, quedando obligado ante el comprador y el Estado. Pasado un tiempo prudencial sin que esto se haya hecho efectivo y previa comprobación de que no existe dificultad de fuerza mayor, se ordenará realizar las obras correspondientes por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 19.- El propietario que prometa energía eléctrica se obliga ante el Estado, que en su oportunidad tomará las medidas que aconseja el artículo anterior.

ARTÍCULO 20.- Si el propietario no va a proveer agua y energía eléctrica así lo hará constar en la boleta de compra-venta y escritura traslativa de dominio; igualmente hará constar su promesa de darlas, especificando el número de permiso o autorización otorgada para realizar dicho servicio público. Estos datos se harán también constar en todo documento relacionado con el loteo.

Toponimia:

ARTÍCULO 21.- El propietario de inmuebles a fraccionarse conservará el nombre o nombres existentes en la zona, y en caso de que no los hubiere, propondrá los que sean necesarios para el loteo a verificar; nombres que deberán ser castizos y referirse a motivos de la zona, personas dignas de recordarse o a la historia del país.

ARTÍCULO 22.- El Poder Ejecutivo no aceptará aquellos nombres propuestos por el loteador, si no lo considera convenientes y dará las denominaciones definitivas.

Venta de lotes:

ARTÍCULO 23.- Se podrá empezar la venta de lotes, cuando se hayan abierto las calles en la fracción o fracciones a venderse.

ARTÍCULO 24.- Solo se utilizarán en la propaganda de cualquier loteo los planos aprobados por el Poder Ejecutivo, que deberán llevar número del decreto respectivo.

ARTÍCULO 25.- Cada propietario de terrenos loteados, situados en el territorio de la Provincia, será responsable de las propagandas que haga del mismo, dentro o fuera de la Provincia.

ARTÍCULO 26.- En toda propaganda de loteos, es obligatorio que claramente se diga:

- 1) Si el fraccionamiento está o no en zona de turismo.
- 2) Si se puede o no obtener agua potable, aclarando si el propietario se obliga a proporcionar agua corriente y citando número de permiso o autorización para darla y condiciones en que se proporcionará.
- 3) Si se puede o no obtener energía eléctrica, aclarando en el primer caso si el propietario se obliga a facilitarla, citando número de autorización o permiso.
- 4) Medios de comunicación y transportes de la zona y distancia que hay de los lotes a los mismos.

Multas:

ARTÍCULO 27.- Toda falsedad comprobada en la información del propietario loteador se penará con multa de quinientos (500) a diez mil (10.000) pesos nacionales; dándose cuenta al Consejo de Ingenieros cuando el perito técnico autorizante de los planos e informes esté comprometido en la infracción, para que aplique las sanciones conforme a la Ley Nº 2685. Cuando el Propietario loteador o sus agentes autorizados, se les comprobare la realización de propaganda engañosa se le penará con la misma multa anteriormente indicada, que será aplicada por la Dirección Provincial de Turismo, pudiendo duplicarla en caso de reincidencia. La rectificación de esta propaganda engañosa estará a cargo del infractor en igual intensidad a la falsa propaganda.

Disposición General:

ARTÍCULO 28.- Prohíbese el fraccionamiento de tierras para cualquiera de los fines previstos en el Art. 1º, cuando sean terrenos situados en zonas anegables.

La prohibición cesará cuando el propietario u otros, por medios adecuados, eliminen este peligro de los terrenos a fraccionarse.

ARTÍCULO 29.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley.

ARTÍCULO 30.- Derógase toda otra disposición que se oponga a la presente Ley.

ARTÍCULO 31.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

CLÁUSULAS TRANSITORIAS

1ª) Todas las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia a partir de su promulgación con las siguientes excepciones:

a) Para las solicitudes de lotes en trámite ante la Dirección General de Catastro, regirán inmediatamente tan sólo en las siguientes disposiciones: Artículo 4º, inciso f); artículo 8º; artículo 16; artículo 17; artículo 18; artículo 19; artículo 20; artículo 21; artículo 22; artículo 23; artículo 24; artículo 25; artículo 26 y artículo 27.

b) Para los aprobados regirá inmediatamente tan sólo las disposiciones en sus artículos 17; artículo 18 segunda parte, exceptuando la obligación de concretar la promesa en la solicitud; artículo 19; artículo 20; artículo 24; artículo 25, artículo 26 y artículo 27.

2ª) Los propietarios de inmuebles que ya los tengan fraccionados, o puedan ser lesionados en sus intereses por aplicación de las disposiciones de esta Ley, tienen dos días hábiles a partir de su promulgación para presentar las solicitudes de loteos, ajustándose tan sólo a las disposiciones citadas en la primera cláusula inciso a).

3ª) El trámite y aprobación de los loteos comprendidos en el inciso a) de la primera cláusula transitoria y en la segunda cláusula, queda sometido a las disposiciones legales y reglamentarias existentes sobre la materia antes de la promulgación de esta ley.

ANTINUCCI -. ANDRUET

NOTICIAS ACCESORIAS

FECHA DE SANCIÓN: 28.09.1949

PUBLICACIÓN B.O.: 08.10.49

CANTIDAD DE ARTÍCULOS: 31

OBSERVACIÓN: POR ART. 1 DECRETO Nº 1921/98 (BO: 26.11.98 (SINT.) SE ESTABLECE QUE LOS PLANOS DE FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN CUMPLIMIENTO DE ESTA LEY, SERÁN APROBADOS POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.