



*Cámara de Diputados*  
SAN JUAN

**LEY Nº 273-P**

**ARTÍCULO 1º.-** El propietario que se proponga fraccionar tierras, en parcelas destinadas a la construcción de viviendas, deberá presentar a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, un anteproyecto de fraccionamiento autorizado por profesional habilitado al efecto por la Ley, acompañándose de certificación en que conste la registración del dominio a su nombre y demás circunstancias inherentes a la propiedad del inmueble, incluso la habilidad legal del propietario.

**ARTÍCULO 2º.-** La presentación mencionada en el artículo anterior, será considerada como una consulta y si la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano encontrara que el anteproyecto se adecue a las normas y planeamiento generales existentes dará trámite al anteproyecto o formulará las observaciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 3º.-** Habiéndose dado trámite al anteproyecto o salvado las observaciones, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano solicitará a Obras Sanitarias Sociedad del Estado que informe la posibilidad de proveer agua corriente al terreno, previa construcción de la red a cargo del propietario del loteo. Se solicitará además a la Dirección de Hidráulica de la Provincia que certifique si el predio a lotear posee agua de regadío, con estos informes la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano dará curso favorable al anteproyecto, cuando cualquiera de ambos hubiera sido positivo.

**ARTÍCULO 4º.-** En el caso que el predio a lotear no posea agua de regadío para el total de la superficie queda a la autoridad competente determinar si con el agua que tiene es factible la aprobación del anteproyecto.

**ARTÍCULO 5º.-** No podrá efectuarse la venta, compromiso u ofrecimiento de lotes provenientes de un fraccionamiento de terreno, sin que como condición indispensable se cumplan los siguientes requisitos por parte del propietario:

- a) Construcción de la red de agua corriente, en el caso que Obras Sanitarias Sociedad del Estado haya informado como lo establece el artículo 3º de esta Ley, la posibilidad de dotar del servicio al loteo.
- b) Se deberá exigir al propietario, en el caso que Obras Sanitarias Sociedad del Estado no pueda atender el suministro de agua corriente, que se obligue a mantener el agua de regadío del terreno hasta que posea agua corriente.
- c) Deberá el propietario efectuar la donación de las calles y espacios verdes del fraccionamiento y realizar en las calles un enripiado, con ripio común, sin compactación de seis metros de ancho y quince centímetros de espesor. Deberá además abrir las cunetas en tierra y construir los correspondientes pasantes en hormigón armado y/o premoldeado.
- d) Será facultad del propietario mejorar las condiciones impuestas anteriormente.

**ARTÍCULO 6º.-** No obstante lo establecido en el artículo 5º, inciso a) de esta Ley, si Obras Sanitarias Sociedad del Estado informó positivamente la posibilidad de dotar de agua al terreno, el propietario podrá vender los lotes rindiendo garantía suficiente en relación a la cuantía de la construcción de la red de agua corriente a favor de Sanitarias Sociedad del Estado o bien vender el cincuenta por ciento (50 %) de los lotes, quedando el cincuenta por ciento (50 %) restante en garantía para la construcción de la red de agua corriente, para lo cual previo a la venta, deberá constituir a favor de Obras Sanitarias Sociedad del Estado una hipoteca en primer grado, individualizando los lotes gravados.



# *Cámara de Diputados*

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 273-P.-

**ARTÍCULO 7º.-** En los casos previstos en el artículo anterior, el propietario deberá comenzar la obra de construcción de la red de agua corriente dentro de los ciento veinte días y terminar la misma dentro de los doscientos diez días, contando ambos términos, desde la fecha que la autoridad competente hubiera autorizado la venta.

**ARTÍCULO 8º.-** La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano constatará si el propietario dio cumplimiento, dentro de los términos establecidos en el artículo 7º, a lo en él preceptuado.

**ARTÍCULO 9º.-** En el caso que el propietario no haya cumplido con las obligaciones impuestas por el artículo 7º, Obras Sanitarias Sociedad del Estado deberá realizar por sí o contratar la obra por cuenta del propietario, ejecutando cuando lo considere oportuno, la garantía rendida y otros bienes del propietario si no se cubriera el monto de la obra, debiendo ejecutarla dentro de los 365 días del vencimiento del plazo establecido por el artículo 7º.

**ARTÍCULO 10.-** En los contratos de compraventa deberá constar, en forma notable, si el terreno tendrá agua corriente o agua de regadío provista por el Departamento Provincial de Hidráulica y que el loteo se encuentra encuadrado dentro de la presente Ley. Idénticos requisitos se observarán en la publicidad o propaganda que se haga para la venta de los lotes. Asimismo es obligación colocar en el terreno del loteo un cartel donde conste lo anteriormente citado para el agua.

**ARTÍCULO 11.-** Las obligaciones impuestas al propietario del terreno a fraccionar, por esta Ley son indelegables contractualmente.

**ARTÍCULO 12.-** Los propietarios de terrenos loteados y cualquier profesional que intervenga en la conformación de los planos, boletos de compraventa, escrituras traslativas de dominio o cualquier gestión inherente al loteo serán solidariamente responsable del cumplimiento de las normas establecidas en el Código Civil, en esta Ley y su Reglamentación.

**ARTÍCULO 13.-** Sin perjuicio de las sanciones pecuniarias o multas a que se harán pasibles las personas responsables por las transgresiones a esta Ley y que según la magnitud de la falta podrán llegar hasta el Cincuenta por ciento (50 %) del valor real del inmueble fraccionado, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano podrá solicitar a los organismos a cuyo cargo se encuentran las respectivas matrículas profesionales la suspensión temporaria o definitiva de los responsables, según la gravedad de la transgresión. Será facultad del Poder Ejecutivo de la Provincia la reglamentación de las faltas y de las sanciones correlativas a las mismas.

**ARTÍCULO 14.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.