



**UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA
FACULTAD DE INGENIERIA**

Proyecto para optar al Título de Ingeniero Agrimensor

**REGULACION DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN
EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

MARCELO TOMAS DI PAOLO FORNÉ

TUTOR: Prof. Ing. Agrim. Eduardo Infanzozzi

**Montevideo, Uruguay
2014**

PAGINA DE APROBACION

FACULTAD DE INGENIERIA

El tribunal docente integrado por los abajo firmantes aprueba el Proyecto:

Título:

Regulación del Fraccionamiento de Tierras en el Marco del Ordenamiento Territorial.

Autor:

Marcelo Tomas Di Paolo Forné.

Tutor:

Prof. Ing. Agrim. Eduardo Infanzozzi.

Carrera:

Ingeniero Agrimensor.

Puntaje

.....

Tribunal

Profesor..... (Nombre y Firma)

Profesor..... (Nombre y Firma)

Profesor..... (Nombre y Firma)

Fecha

TABLA DE CONTENIDO

PAGINA DE APROBACION.....	ii
RESUMEN.....	vii
TABLA DE CUADROS E ILUSTRACIONES.....	viii
INTRODUCCION.....	1
Hipótesis.....	2
Objetivo.....	2
Objetivo general.....	2
Objetivos específicos.....	2
Estructura del trabajo.....	3
CAPITULO 1 LAS LEYES DE INDIAS.....	5
1.1 Tipos de estructura.....	5
1.1.2 Solares del pueblo.....	7
1.1.3 El ejido.....	9
1.1.4 Las dehesas y las tierras de propios.....	9
1.1.5 Resto de la jurisdicción.....	10
1.2 Cumplimiento de las Leyes de Indias en la Banda Oriental.....	11
CAPITULO 2 CIUDAD LIBERAL.....	17
2.1 Ciudad post-colonial.....	17
2.2 Comisión Topográfica.....	21
2.2.1 Atributos.....	21
2.3 Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias...22	
2.3.1 Trazado impuesto.....	23

2.3.2	Diferencias con el modelo indiano.....	25
2.3.3	Incumplimiento repetido.....	26
CAPITULO 3	JUNTAS ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS.....	27
3.1	Creación de las Juntas.....	27
3.2	Potestades de las Juntas Económico-Administrativas..	29
3.2.1	Terrenos fiscales.....	30
3.2.3	Sistema métrico decimal.....	31
3.2.3	Adjudicación de tierra pública municipal.....	33
3.3	Reglamentos y atribuciones de las Juntas.....	34
3.4	Ley Orgánica de las Juntas Económico-Administrativas.....	34
3.5	Normativas nacionales anteriores al año 1946 relativas al fraccionamiento de tierras.....	36
3.5.1	Ley Nacional Nº 3.449 del 21 de abril de 1909...36	
3.5.2	Ley Nº 9.515 del 28 de octubre de 1935 – Ley Orgánica de los Municipios.....	38
3.5.3	Ley Nº 3958 del 28 de marzo de 1912 – Ley de Expropiaciones.....	37
3.5.4	Resolución Nacional del 19 de mayo de 1941....	40
CAPITULO 4	LEY DE CENTROS POBLADOS.....	43
4.1	Régimen de la Ley.....	44
4.1.2	Tipificación de los Centros Poblados.....	47
4.1.3	Procedimientos.....	48
4.1.4	Condiciones de aplicación.....	50
4.1.5	Excepciones de Ley.....	51
4.1.6	Otras consideraciones generales.....	54

4.2 Disposiciones complementarias de la Ley.....	55
4.2.1 Decreto Reglamentario del 16 de noviembre de 1961.....	55
4.2.2 Ley N° 13.493 del 14 de setiembre de 1966 – Servicios públicos de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable.....	55
4.2.3 Ley N° 14.530 del 1 de junio de 1976 – Áreas destinadas a espacios libres u otros de interés general.....	56
4.3 Comentarios sobre la Ley.....	57
CAPITULO 5 PROPIEDAD HORIZONTAL.....	61
5.1 Ley N° 10.751 (Ley de Propiedad Horizontal).....	61
5.1.1 Propuesta.....	62
5.1.2 Derechos y obligaciones de los copropietarios...64	
5.1.3 Estado horizontal.....	65
5.1.4 Decreto Reglamentario de la Ley N° 10.751.....	66
5.2 Decreto Ley N° 14.261.....	67
5.3 Ley de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.....	70
5.3.1 Concepto de urbanización.....	71
5.3.2 Estado horizontal.....	73
5.3.3 Normas para facilitar la comercialización.....	74
5.3.4 Adecuación al régimen.....	75
5.3.5 Comentarios sobre urbanizaciones en PH.....	75
CAPITULO 6 LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.....	79
6.1 Motivos.....	80
6.2 Objeto.....	81
6.3 Características.....	82

6.4 Concepto y finalidad.....	82
6.5 Escalas.....	83
6.6 Regímenes de gestión de suelos.....	85
6.6.1 Suelo categoría urbano.....	86
6.6.2 Suelo categoría suburbana.....	86
6.6.3 Suelo categoría rural.....	87
6.6.4 Potencialmente transformable.....	87
6.7 Modificaciones de normas relacionadas con el fraccionamiento de tierras.....	88
6.7.1 Protección de zonas costeras.....	88
6.7.2 Modificaciones realizadas por la LOTDS a la Faja de Defensa de Costas.....	90
6.7.3 Ajustes a la Ley de Centros Poblados.....	93
6.7.4 Modificación de requisitos mínimos.....	94
6.7.5 Dimensiones mínimas de los lotes.....	95
6.7.6 Modificaciones a la Ley N° 17.292 (UPH).....	96
CONCLUSIONES.....	99
BIBLIOGRAFIA.....	107
ANEXO A NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 1.....	109
ANEXO B NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 2.....	117
ANEXO C NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 3.....	119
ANEXO D NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 4.....	123
ANEXO E NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 5.....	135
ANEXO F NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 6.....	145

RESUMEN

Este trabajo presenta un estudio de los instrumentos jurídicos (normas, resoluciones, leyes, decretos, etc.) relacionados con el fraccionamiento de tierras a lo largo de la historia del Uruguay. El objetivo es tratar de comprobar que en el país los pueblos y ciudades se fueron desarrollando en base a una normativa de ordenamiento territorial que siempre existió. La metodología consistió en localizar en cada época la normativa relacionada al fraccionamiento de tierras y analizarla de acuerdo al contexto en el que fueron realizadas. Durante la época colonial y los primeros años de la época republicana las Leyes de Indias tuvieron su vigencia. Durante la época Liberal, el fallido Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias del año 1877, la creación y el funcionamiento de las Juntas Económico-Administrativas así como sus potestades, reglamento, atribuciones y Ley Orgánica tuvieron su vigencia antes de la creación de los Municipios en 1935. La Ley de Centros Poblados del año 1946 y sus leyes y decretos complementarios fueron fundamentales en la materia del presente trabajo. Se realizó también una revisión general del régimen de propiedad horizontal para tener un concepto más claro de las Urbanizaciones bajo dicho régimen de la propiedad. Por último se realiza una introducción a la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del año 2008, donde sobretodo se analizan los cambios que realizó directamente sobre la Ley de Centros Poblados, sobre las leyes complementarias de esta, sobre la caracterización de los suelos y las Urbanizaciones en propiedad horizontal. El estudio de todo ello nos permitió comprobar que Uruguay es un país que siempre ha estado ordenado desde el punto de vista del territorio y donde el Ingeniero Agrimensor siempre actuó en base a una normativa establecida.

TABLA DE CUADROS E ILUSTRACIONES

Figura 1. Figura 1. Esquema de la ciudad territorio. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lenzi, 1972.

Figura 2. Modelo del núcleo amanzanado de la ciudad territorio. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lenzi, 1972.

Figura 3. Villa de la Concepción de Minas: ejido y núcleo amanzanado. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Álvarez Lienzi, 1972.

Figura 4. San Juan Bautista: Núcleo amanzanado. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 5. Montevideo: núcleo amanzanado. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 6. Términos y Territorio de la ciudad de San Felipe y Santiago de Montevideo. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 7. Pueblo San Ramón: trazado fundacional. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 8. Pueblo 25 de Agosto: trazado fundacional. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 9. Pueblo Curtina: trazado fundacional. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 10. Modelo de trazado único: Reglamento para el trazado de pueblos y colonias del año 1877. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

Figura 11. Ejemplo Art. 2º de la LCP. Fuente: Curso Agrimensura Legal 3, Instituto de Agrimensura, Facultad de Ingeniería.

Figura 12. Excepciones de la LCP. Fuente: Curso Agrimensura Legal 3, Instituto de Agrimensura, Facultad de Ingeniería.

Figura 13. Ejemplo de no excepción de la LCP. Fuente: Curso Agrimensura Legal 3, Instituto de Agrimensura, Facultad de Ingeniería.

Figura 14. Interpretación grafica de la Ley de Centros Poblados. Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lenzi, 1972.

Figura 15. Croquis indicativo urbanización en PH. Fuente: www.colinasdecarrasco.com.

Tabla N° 1. Relación de medidas lineales. Fuente: Agrimensura Legal - Primera Parte, Ing. Agrim. José Luis Niederer, 2006.

Tabla N° 2. Relación de medidas superficiales. Fuente: Agrimensura Legal - Primera Parte, Ing. Agrim. José Luis Niederer, 2006.

INTRODUCCION.

De los cursos de Agrimensura Legal realizados durante la carrera vimos que en nuestro país las ciudades se fueron desarrollando en base a una normativa de ordenamiento territorial que siempre existió.

La idea de este trabajo fue realizar un estudio de los instrumentos jurídicos (ya sean normas, resoluciones, leyes, decretos, etc.) que se aprobaron a nivel nacional relativos al fraccionamiento de tierras a lo largo de la historia del Uruguay.

Durante los cursos de Agrimensura Legal del Instituto de Agrimensura pudimos analizar la normativa del fraccionamiento de tierras, fundamentalmente en lo que se refiere a la Ley de Centros Poblados, ley fundamental en este tema, junto con una visión rápida de los antecedentes que llevaron a su redacción. Es por ello que resulta interesante realizar una búsqueda y análisis de toda esa normativa que siempre existió en nuestro país desde la época colonial.

También desde el año 2008 con la salida de la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (de ahora en más LOTDS), se han producido bastantes cambios en el tema del fraccionamiento de tierras con modificaciones directas sobre la Ley de Centros Poblados y leyes complementarias con la misma.

En mi caso particular, cuando curse las materias del Departamento de Legal del Instituto, la LOTDS todavía no se había aprobado así que esta era una buena oportunidad de revisar este tema que es muy importante tener claro hoy en día.

También la idea era armar un apéndice normativo donde estuviera la normativa ordenada cronológicamente para su consulta así como los

cambios que sobre muchas de ellas han ocurrido hoy en día y muchas veces resulta bastante confuso ir saltando de una normativa a otra.

Hipótesis.

- El Uruguay en general siempre ha estado ordenado desde el punto del territorio.
- La Ley de Centros poblados ha marcado un hito histórico en la materia.
- El Ingeniero Agrimensor siempre estuvo respaldado por una base normativa.

Objetivo.

Objetivo General.

- Realizar un estudio de los instrumentos jurídicos (normas, resoluciones, leyes, decretos, etc.) relativos al fraccionamiento de tierras a lo largo de la historia del Uruguay

Objetivos Específicos.

- Comprobar que la evolución de los fraccionamientos de tierra a lo largo de la historia del Uruguay siempre estuvo ligada a alguna forma para dividir adecuadamente la tierra.

- Buscar y seleccionar toda la normativa referida al tema, revisar más a fondo la misma así como interpretarla de acuerdo al momento histórico y el espíritu con que fueron realizadas.
- Generar un apéndice normativo donde ir recopilando y ordenando dicha normativa.
- Revisar en detalle los cambios que la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible han provocado sobre el tema de estudio y sobretodo en la Ley de Centros Poblados.

Estructura del trabajo.

El presente trabajo se encuentra estructurado en 7 capítulos.

El primer capítulo trata sobre la introducción al trabajo.

El segundo capítulo trata sobre las Leyes de Indias, las cuales estuvieron vigentes desde la época colonial y parte del periodo republicano. En dicho capítulos serán revisados las normas relativas al planteamiento físico de las ciudades, se revisaran la estructura definitiva para la Ciudad Territorio (solares del pueblo, ejido, las dehesas y las tierras de propios). También se analizara el cumplimiento que estas leyes tuvieron en la banda oriental.

El segundo capítulo se analizaran como fue el cumplimiento de las Leyes de Indias al iniciarse la época republicana. Se analizaran las características de la ciudad post colonial y el fallido Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias del año 1877 así como sus diferencias con el modelo indiano.

El capítulo tercero está dedicado a la creación y funcionamiento de las Juntas Económico-Administrativas, hecho que tiene que ver con la administración de los departamentos a nivel nacional. Se analizarán sus potestades, reglamento, atribuciones y Ley Orgánica, siempre resaltando todo lo relativo al tema del fraccionamiento de tierras. También se realizará una revisión de normas nacionales anteriores a la promulgación de la Ley de Centros Poblados (1946) relativo al fraccionamiento de tierras a nivel nacional.

El capítulo cuarto se realiza un análisis completo de la Ley de Centros Poblados N° 10.723 del 21 de abril de 1946 y la Ley ampliatoria N° 10.866 del 25 de octubre del mismo año. También se analizarán leyes posteriores a la misma pero que son complementarias con esta.

En el quinto capítulo trataremos básicamente el tema de la propiedad horizontal. Se analizarán la Ley madre N° 10.751 del 25 de junio de 1946, su Decreto Reglamentario y el Decreto-Ley N° 14.261 del 3 de diciembre de 1974. También se tratará el tema de las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal a través de la Ley n° 17.292 del 25 de enero de 2001. Se analizará su concepto, como se realiza su adecuación al régimen de la propiedad horizontal y comparación con el fraccionamiento “clásico” de la tierra.

En el sexto capítulo se analizará la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del 30 de octubre de 2008 desde el punto de vista de las modificaciones que realiza en el tema del fraccionamiento de tierras. Sobre todo en los cambios directos sobre la Ley de Centros Poblados y leyes relacionadas.

En el capítulo siete se realiza un resumen de lo visto y las conclusiones del trabajo.

1. LAS LEYES DE INDIAS.

Las Leyes de Indias están constituidas por todas las disposiciones que la Corona Española fue dictando desde el descubrimiento de América para gobernar los territorios de ultramar y que en el año 1680 fueron objeto de recopilación en un único cuerpo, ordenado en nueve libros subdivididos en Títulos.

En lo que se refiere a la materia urbana, esta se encuentra contenida en los Títulos 1 a 9, 12 y 13 del Libro IV. En el Título 7 es donde específicamente se establecen las normas referentes al planeamiento físico de las ciudades, villas y pueblos, determinando un modelo único de trazado que debía aplicarse a todas las fundaciones de centros urbanos.

Son las leyes que han tenido más larga vigencia en nuestro territorio. Rigieron desde la iniciación del proceso de urbanización del país en la época colonial, hasta 1877, año en que las sustituyen el Reglamento de la Dirección General de Obras Públicas.

1.1 Tipos de estructura.

El tipo de estructura definido por las Leyes de Indias fue el de la llamada "Ciudad Territorio". Esta era una jurisdicción territorial definida por sus términos e integrada por un conjunto de partes perfectamente articuladas entre sí, y donde cada una tenía un cometido funcional preciso. Este fue el primer tipo de estructura urbana conocido en Uruguay.

La ciudad era concebida como una unidad económica conformada por un casco urbano propiamente dicho, donde se asientan la habitación y las actividades urbanas, y un territorio aledaño, que le sirve de sustento económico, defensa y posibilidades de crecimiento.

Los elementos componentes de la Ciudad Territorio (ver Figura 1) eran:

- Los solares del pueblo.
- El ejido.
- Las Dehesas
- Las tierras de propios.
- Las chacras y estancias.

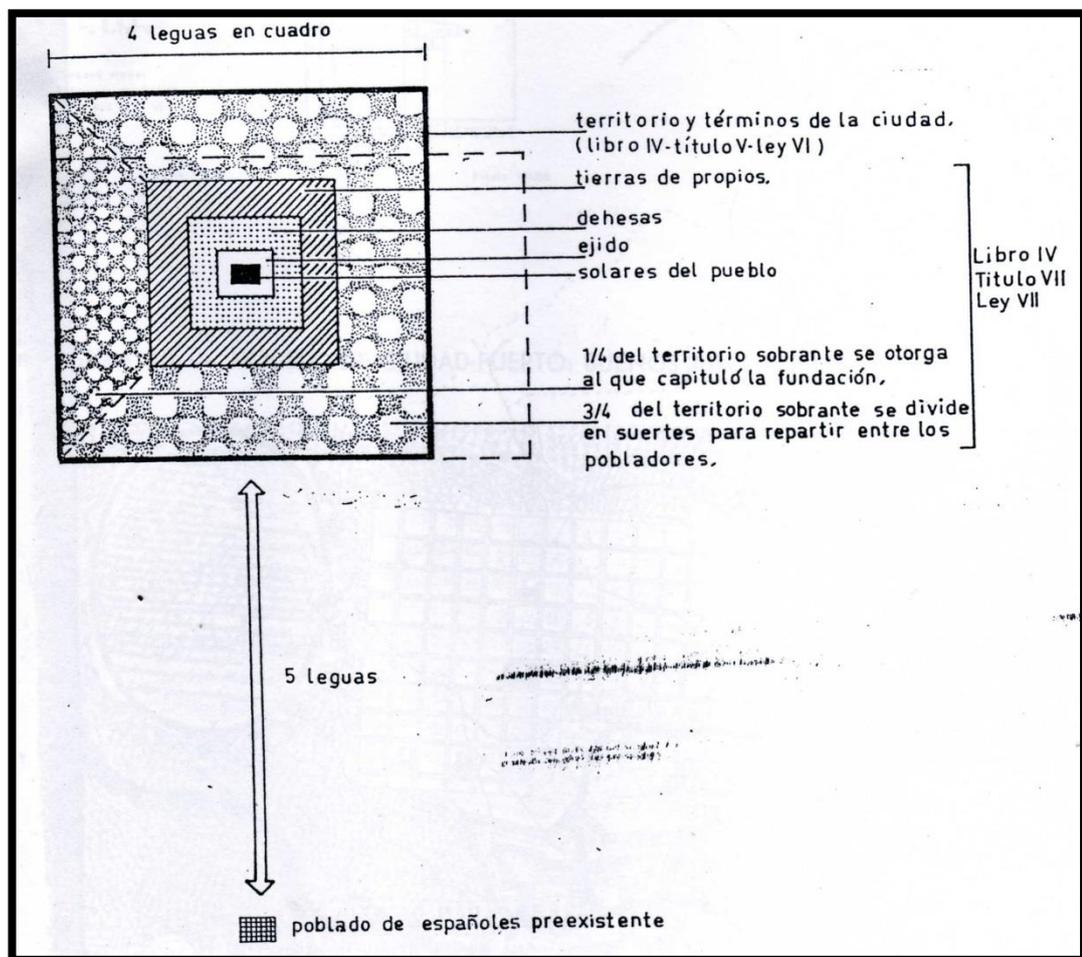


Figura 1. Esquema de la ciudad territorio. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lenzi, 1972.

1.1.2 Solares del pueblo.

Los solares del pueblo, también llamado “el núcleo amanzanado” (ver Figura 2), era la población urbana de la comunidad de pobladores de la Ciudad Territorio. Era un recinto cerrado por las defensas (murallas fortificadas en ciudades importantes o cercos de estacas en las ciudades más modestas) que los separaban del ejido que se encontraba a continuación.

Esencialmente los solares del pueblo eran el agrupamiento de las viviendas de los pobladores, junto con los edificios destinados al culto, la enseñanza, al gobierno, la seguridad y defensa, sanidad, etc. Su organización se estructuraba en base a un damero uniforme de manzanas separadas por calles trazadas a cordel y regla (rectas y ortogonales entre sí) orientados a medios rumbos y sin hacer caso a las particularidades topográficas del lugar de implantación.

Dentro del damero, la plaza, era el elemento característico y se ubicaba en el centro geométrico del amanzanado.

Por su parte, la Iglesia se encontraba algo distante a la plaza, conectada por medio de una calle flanqueada por los otros edificios públicos, cabildos, etc. y que llegaban al medio de uno de sus lados.

La plaza era desde donde se comenzaba todo el trazado del pueblo. Debía tener una planta rectangular con sus lados aporricados¹ guardando la relación uno a uno y medio entre sí. Desde ella nacían 12 calles, 4 principales en el centro de cada uno de sus lados y 8 de segundo orden a razón de dos por cada uno de sus ángulos. Otras calles paralelas completaban la cuadrícula.

¹ Sistema cuyos elementos estructurales principales consisten en vigas y columnas conectadas a través de nudos formando pórticos existentes en las dos direcciones principales de análisis.

La plaza era el único elemento de la ciudad dimensionado con precisión en las Leyes de Indias.

Para los otros elementos se dan indicaciones generales que el fundador debe interpretar a su criterio.

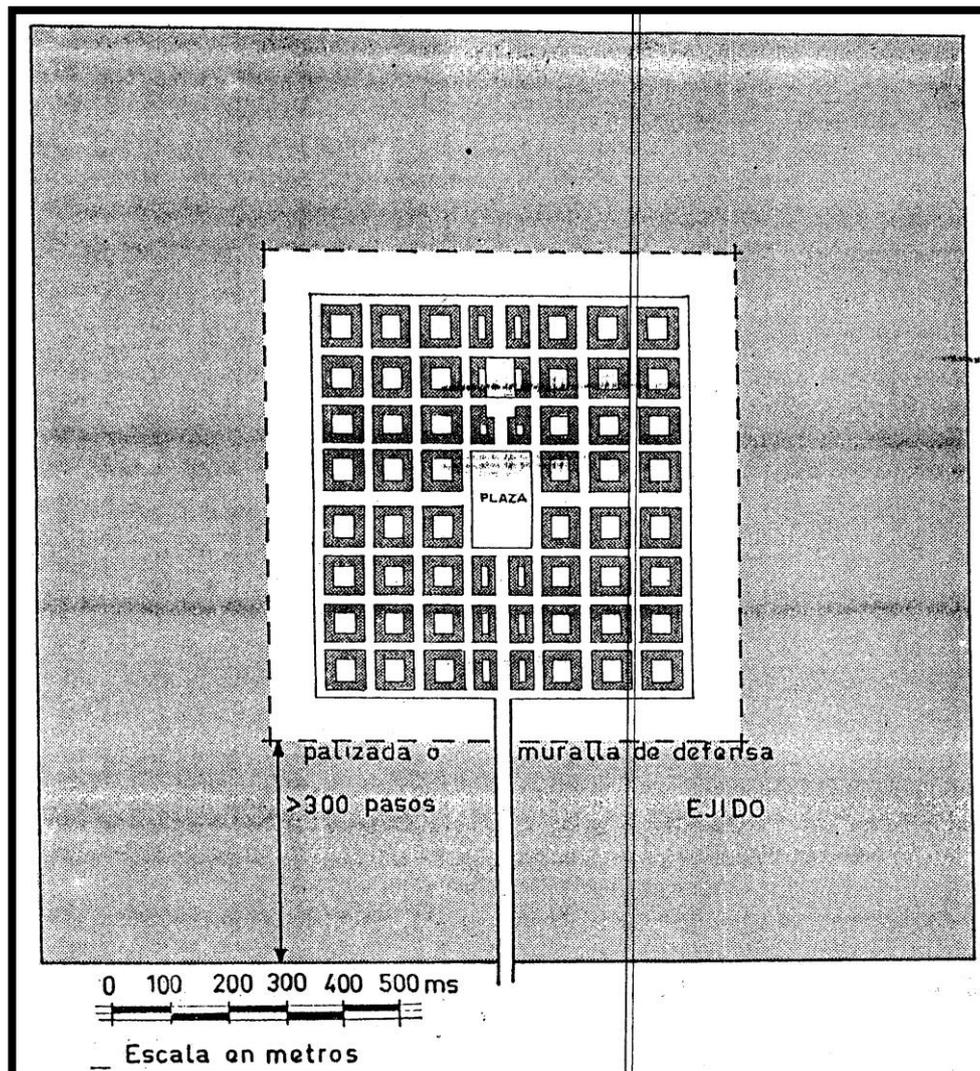


Figura 2. Modelo del núcleo amanzanado de la ciudad territorial. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lenzi, 1972.

En la Banda Oriental por lo general se trazaron las calles de 12 varas de ancho. La vara era de 3 pies, el equivalente a 0.859 metros. Para el caso de las manzanas no se indica nada referido a su trazado y forma, pero puede deducirse de acuerdo al tamaño de la plaza adoptado.

1.1.3 El ejido.

El ejido se encontraba contiguo a los solares del pueblo. Era una zona libre en la que no se podía construir edificios ni realizar cultivos.

En la ciudad territorio el ejido tenía asignado importantes funciones y se lo definía como *“campo o tierra que está a la salida del lugar; que no se planta ni se labra, es común a todos los vecinos, y suele servir de área para descargar y limpiar las mieses”* (Recopilación de Leyes de los Reinos de Indias. Libro IV - Título VII - Leyes XIII y XIV)

También era el espacio de recreo de las gentes del pueblo y la salida de sus ganados, servía de zona de reserva para futuras extensiones del amanzanado si la población creciera y como campo vacío delante de las fortificaciones formando parte del sistema defensivo de la ciudad.

En los ejidos no se podían hacer construcciones de ninguna clase, pues estaba estatuido en la Ley 25, Título 32 de la partida 3ª que:

“en las placas, ni en los exilios, ni en los caminos que son comunales de las ciudades, e de villas, e de los otros lugares, non deuden ningún ome fazer casa ni nin otro edificio, nin otra laur”.

1.1.4 Las dehesas y las tierras de propios.

Eran las tierras que se disponían más allá del ejido. Al igual que el ejido, estas eran bienes de la comunidad pero a diferencia de aquel, estaban destinadas a la producción.

La dehesas eran la zona más próxima al núcleo amanzanado, por ley debían estar confinantes con el ejido.

Su uso era libre y comunitario para todos los pobladores (al igual que el uso de las calles o plazas) y su destino era ser pradera de pastoreo para los bueyes, caballos, ganado para el abasto de carne y otros animales que tuvieran los pobladores.

Las tierras de propios, si bien eran propiedad común de la ciudad, se administraban como patrimonio del Cabildo, que de allí extraía rentas por servicios municipales.

El Cabildo arrendaba las tierras de propios a particulares, los cuales la explotaban privadamente (cultivos, guardar ganado, explotar canteras o bosques, hornos para la fabricación de ladrillos, mataderos, etc.) y no en forma comunitaria como si ocurría con las dehesas.

Para la demarcación de las dehesas y los propios el fundador tenía amplia libertad ya que su dimensionado y ubicación debía hacerse en función de las necesidades de la ciudad y de la aptitud de la tierra.

1.1.5 Resto de la jurisdicción.

El resto de la jurisdicción territorial del poblado debía deslindarse con predios de labor para ser repartidos entre los pobladores para su explotación.

Las Leyes de Indias ordenaban que esos lotes fueran, como mínimo, tantos como los solares deslindados en el casco amanzanado para así repartir uno a cada poblador. A esas fracciones se las denomina suertes, pero sin establecer sus dimensiones.

Según el derecho español se entendía que una suerte era una finca rural con cantidad y variedad suficiente de tierra para el trabajo y mantenimiento de una familia, y donde la dimensión se determinaba en función de la capacidad laboral de la familia y la calidad de la tierra.

1.2 Cumplimiento de las Leyes de Indias en la Banda Oriental.

En la Banda Oriental hubo poca fidelidad al modelo Indiano.

- Una de las alteraciones principales se dio en la forma de estructurar la plaza ya que en la mayoría de los casos las mismas se trazaron cuadradas de 100 varas de lado al igual que las manzanas. La única plaza rectangular que cumple con la normativa indiana que se conoce en la Banda Oriental es el de la Villa de Melo.

- En la banda Oriental tampoco se conocen que se hayan puesto pórticos en los lados de la plaza, como mandaban las Leyes.

- La norma referida al trazado de las calles principales explicitando que nacieran en medio de los lados de la plaza fue irregularmente cumplida: Villa Concepción de Minas (ver Figura 3) y San Juan Bautista (ver Figura 4) son casos de aplicación estricta de dicha disposición, En el caso de Montevideo (ver Figura 4) y San Carlos hubo un incumplimiento total.

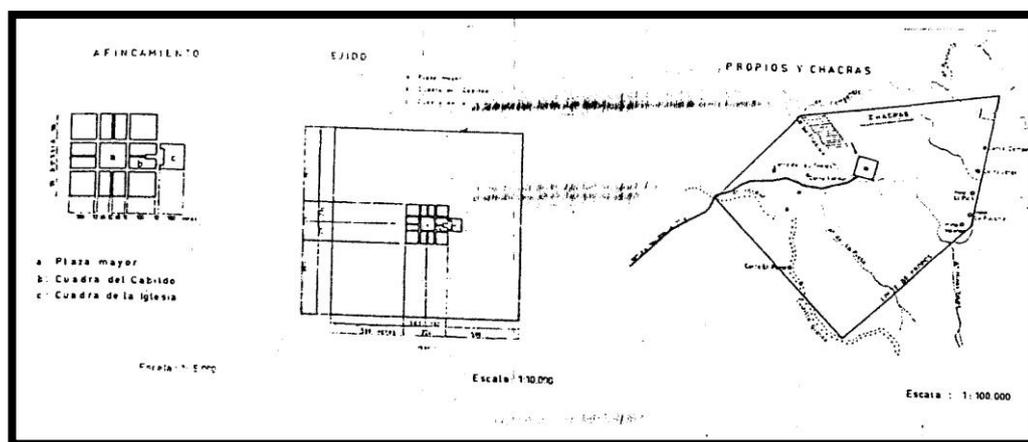


Figura 3. Villa de la Concepción de Minas: ejido y núcleo amanzanado. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Álvarez Lienzi, 1972.

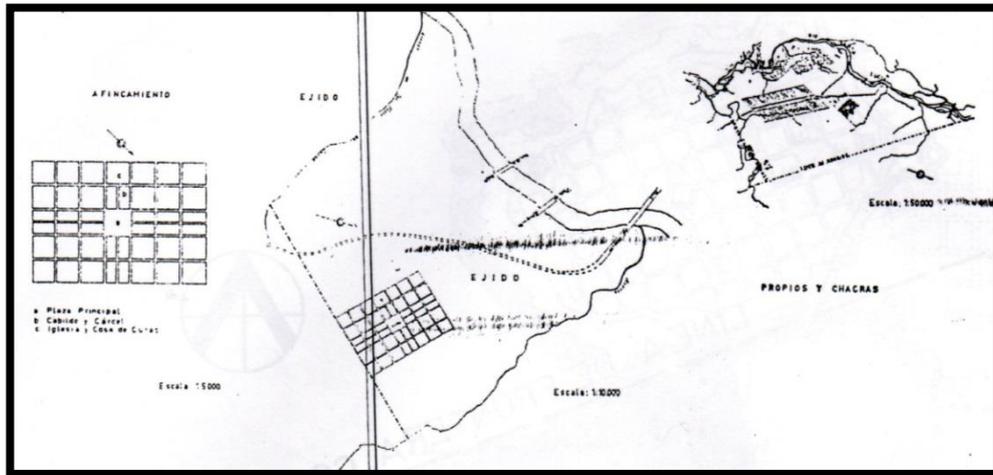


Figura 4. San Juan Bautista: Núcleo amanzanado. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

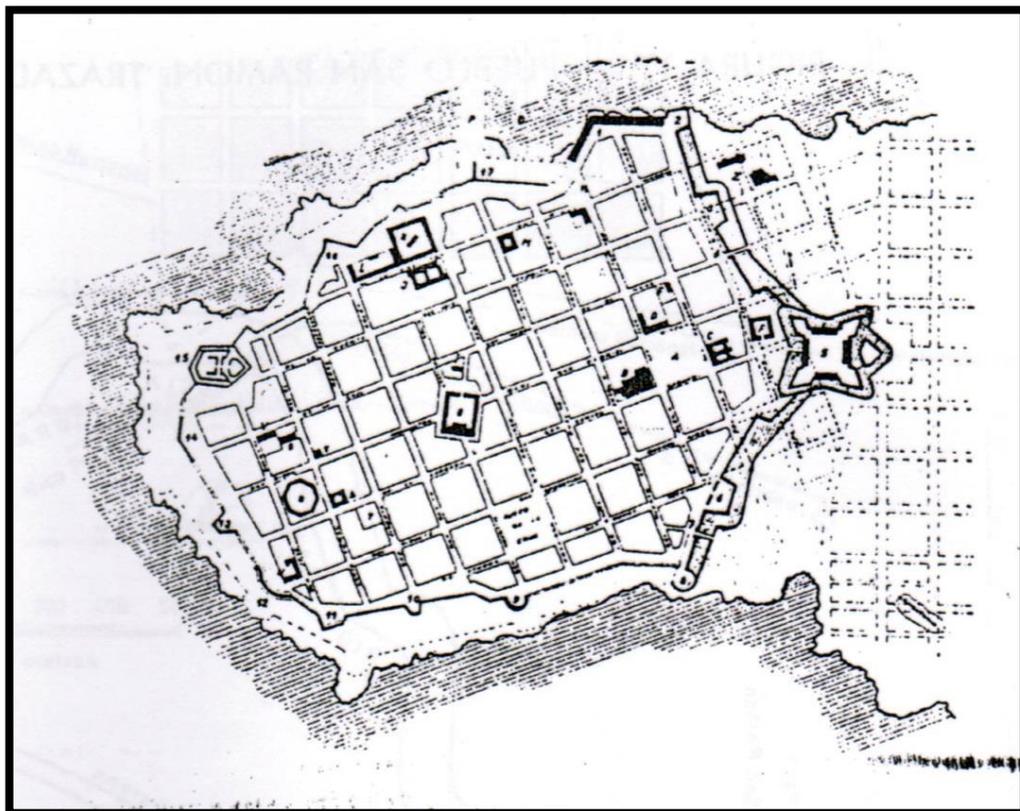


Figura 5. Montevideo: núcleo amanzanado. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

- La Norma de ubicación de la Iglesia algo alejada de la plaza fue frecuente en la Banda Oriental. Se cumplió en: Minas y San Juan Bautista. En Montevideo y San Carlos sus templos se ubicaron directamente sobre la plaza.

- Una norma que nunca fue violada en las fundaciones de la Banda Oriental es la que mandaba trazar las calles a medios rumbos, en las direcciones Nordeste-Suroeste y Noroeste- Sureste.

- La obligación de demarcar el ejido fue cumplida en las fundaciones de la Banda Oriental pero era muy discreta la información que las leyes indicaban al fundador para poder establecer su forma y dimensión.

- Las Leyes de Indias no determinaban de forma precisa los términos ni la extensión que se le debía asignar a una nueva población, solo indicaban que ello se fije en relación a las condiciones del territorio y la importancia del grupo poblador que la va a ocupar. En las poblaciones de la Banda Oriental se encuentra una gran disparidad en cuanto al territorio asignado.

En el caso de Montevideo y San Carlos son ejemplos de territorio jurisdiccional con carácter metropolitano por su gran extensión y por incluir otras poblaciones dependientes.

En el caso de Montevideo se encontraba definido por términos y jurisdicción, determinado por los siguientes límites (ver Figura 5): por el oeste el arroyo Cufre desde su desembocadura en el Plata hasta las nacientes del rio San José en el cerro Ojosmin; por el norte la Cuchilla Grande hasta el paraje denominado Cebollatí; al este por las nacientes del rio Santa Lucia hasta el Cerro Pan de Azúcar; y por el sur la ribera del Río de la Plata desde las sierras de Maldonado hasta el arroyo Cufre. Dicho territorio comprendía los actuales departamentos de Montevideo,

Canelones y San José, y parte de los de Flores, Florida, Lavalleja y Maldonado.

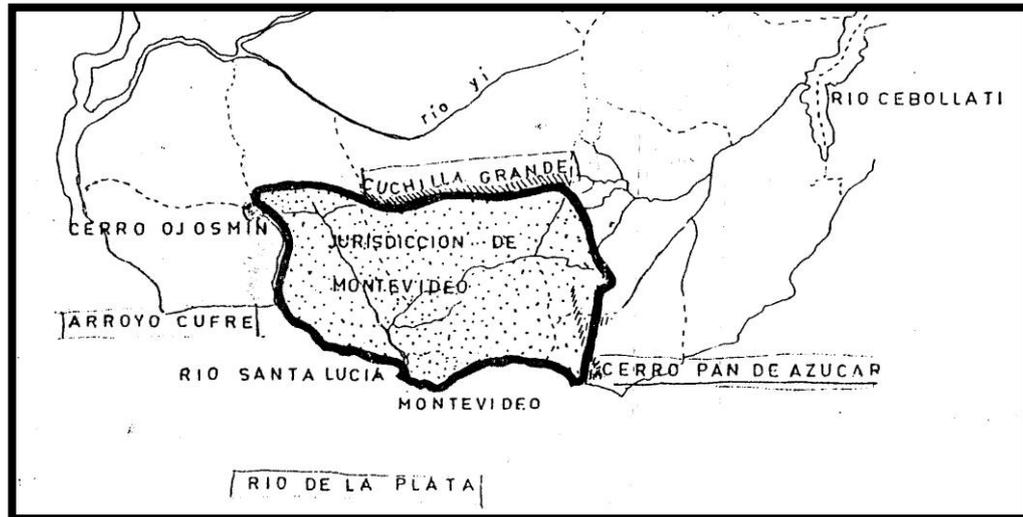


Figura 6. Términos y Territorio de la ciudad de San Felipe y Santiago de Montevideo.
Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

A diferencia de las poblaciones anteriores existían también otras llamadas “sufraganas” a las que se les otorgaba un territorio relativamente más pequeño y de carácter local. En este tipo de poblaciones el territorio contenía el ejido, los propios, las dehesas y las chacras y estancias.

- En lo que refiere a la demarcación de las dehesas y los propios, la banda oriental presenta la particularidad de que en sus ciudades y pueblos ambos elementos estuvieron confundidos en un único sector territorial que cumplía ambas funciones. En muchos casos la denominación de dehesas desapareció, quedando solo la de propios para designar las tierras que cumplían ambas funciones.

En lo que se refiere a las suertes, en la Banda Oriental esta no fue determinada teniendo en cuenta la capacidad laboral de la familia del poblador ni la multiplicidad de cultivos. Es así que se generaron 2 tipos de suertes:

- Suerte de Estancia: era un predio de ½ legua de frente por 1,5 leguas de fondo, el equivalente a 30 cuadras por 90 cuadras ósea 2700 cuadras cuadradas, destinadas a la cría de ganado.

- Suerte de Chacra: no tenía dimensionado pre-establecido y su objetivo era la producción agrícola. En Montevideo, Pedro Millan repartió suertes de chacras en ambas bandas del arroyo Miguelete, cuyos fondos eran de 1 legua para todas y sus frentes variables entre 200 y 400 varas.

Estos dos tipos de suerte no tenían contigüidad territorial. Mientras que las chacras se establecían cercanas al núcleo urbano, un poco más allá del límite de propios, las estancias se encontraban más alejadas.

En algunos casos a los pobladores se les adjudicaba un predio de cada tipo para practicar simultáneamente agricultura y ganadería (por ejemplo en Montevideo) y en otros casos se les hacía optar por una u otra opción.

Pese a lo que decían las Leyes de Indias, queda claro el carácter agrario que se le quiso dar a las poblaciones coloniales, más aun si se tienen en cuenta que se prohibían los sitios marítimos para ubicar pueblos ya que la condición de puerto iba a inclinar a los pobladores a la actividad comercial en dezmero de la agraria. Un ejemplo de esto lo es la ciudad de Montevideo, implantada junto al mejor puerto natural del Río de la Plata (por razones defensivas) se estructuro como una ciudad mediterránea.

2. CIUDAD LIBERAL.

Después de finalizada la dominación española, las Leyes de Indias siguieron conservando vigencia y ya con la Constitución del año 1830 adquirieron expresa validez legal de forma general en todo aquello que no se oponga a otras Leyes dictadas por el Poder Ejecutivo Republicano.

De este modo el art. 148 de la Constitución del año 1830 expresa:

“Se declaran en fuerza y vigor las Leyes que hasta aquí han regido en todas las materia y puntos, que directa o indirectamente no se opongan con esta Constitución, ni a los Decretos y Leyes que expida el Cuerpo Legislativo”.

Pero en la época republicana estaba cada vez más caduco el concepto español de estado, población y ciudad y se iba, poco a poco, perfilando los modos liberales de acción que no tenían mucho que ver con la estructura normativa rígida de las Leyes de Indias.

La iniciativa privada comienza a tener importancia en esta época y se canaliza por vías totalmente alejadas de la legislación indiana.

2.1 Ciudad post-colonial.

La alteración más importante en los poblados consistió en la pérdida del carácter de Ciudad Territorio, para restringirse en el núcleo urbano propiamente dicho que, como mucho, estaba rodeado de una pequeña zona rural fraccionada en chacras y quintas.

Esta cintura rural recibió el nombre de ejido y existió casi siempre en las poblaciones fundadas por el estado, siendo este un rasgo que lo

distinguía de las promovidas por los particulares, las cuales carecían de él.

La función del ejido en las fundaciones oficiales era dirigir el interés económico de los pobladores hacia nuevos pueblos (en general en zonas poco atractivas pero que era necesario poblar) para asentar la población sin destino y promover el desarrollo de una región. Mientras que en los pueblos fundados por particulares el objetivo del ejido era extender el negocio de las tierras a la zona rural inmediata.

El ejido post-colonial se diferenció a su homónimo colonial principalmente en que el de la época colonial no era enajenable, estaba vacío de cultivos y construcciones y con funciones defensivas, mientras que el ejido post-colonial estaba primordialmente afectado a la producción agrícola y dividido en fracciones que se enajenaban a los pobladores por medio de la donación o también por la venta.

Con respecto a las dimensiones de los ejidos de la época republicana, no había ninguna disposición en cuanto a ello, pero lo usual era de una legua cuadrada. También hubo poblaciones con territorios mayores, como Vila Ceballos, con dos leguas cuadradas o Villa de Belén con seis suertes de estancia.

En la ciudad post-colonial desaparecen las defensas militares lo cual hizo que el núcleo amanzanado fuera fácilmente extensible y de crecer sin ninguna traba.

En lo referido al trazado de damero, se siguió manteniendo con manzanas de 100 varas de lado, aunque simplificándose en algunos detalles como por ejemplo la eliminación de las calles mediales a la Plaza.

En el año 1862 se implanta el sistema métrico decimal y algunos pueblos cambian la manzana tradicional de 100 varas (equivalente a 85.90 metros) por la de 100 metros de lado.

En lo que refiere a las fundaciones estatales, el damero siempre conservo la regularidad indiana de una planta cuadrada o rectangular, pero en el caso de las fundaciones realizadas por privados muy raras veces se obtuvo dicha regularidad. Frecuentemente aparecían manzanas que debían ser regulares, mutiladas por la forma del predio loteado. Es por ello que muchas ciudades del periodo liberal siguieron la idea de una estructura urbana no acabada, donde siempre se le puede agregar otro pedazo.

Algunos ejemplos de trazado fundacional con dicha característica fueron:

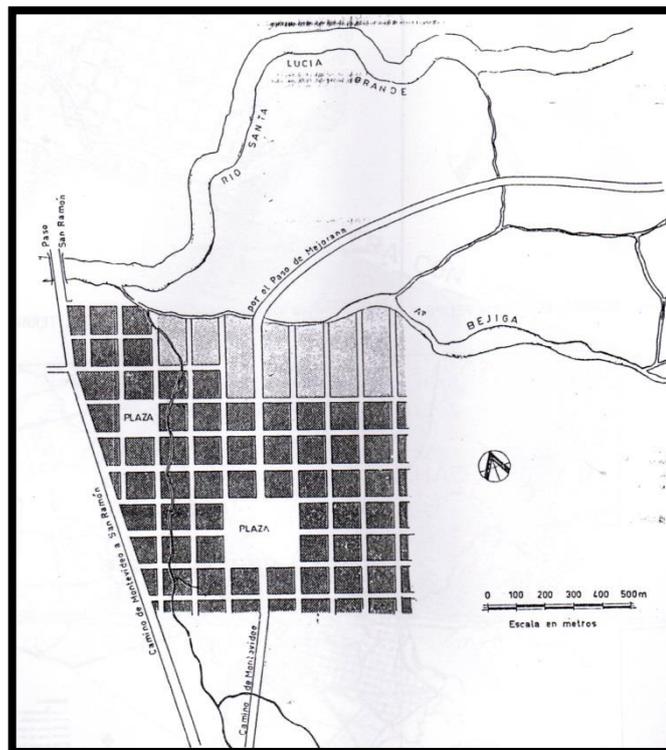


Figura 7. Pueblo San Ramón: trazado fundacional. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

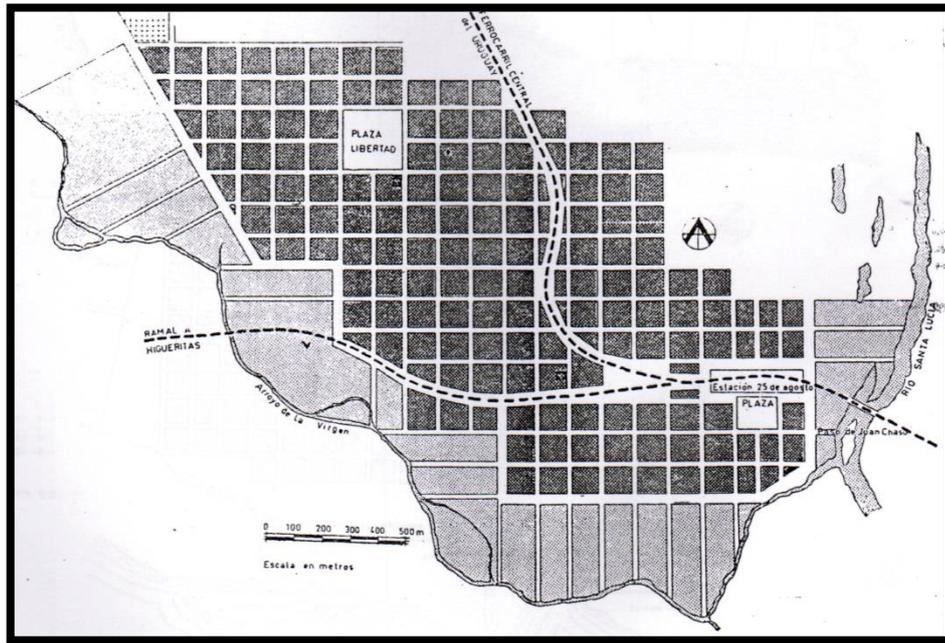


Figura 8. Pueblo 25 de Agosto: trazado fundacional. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

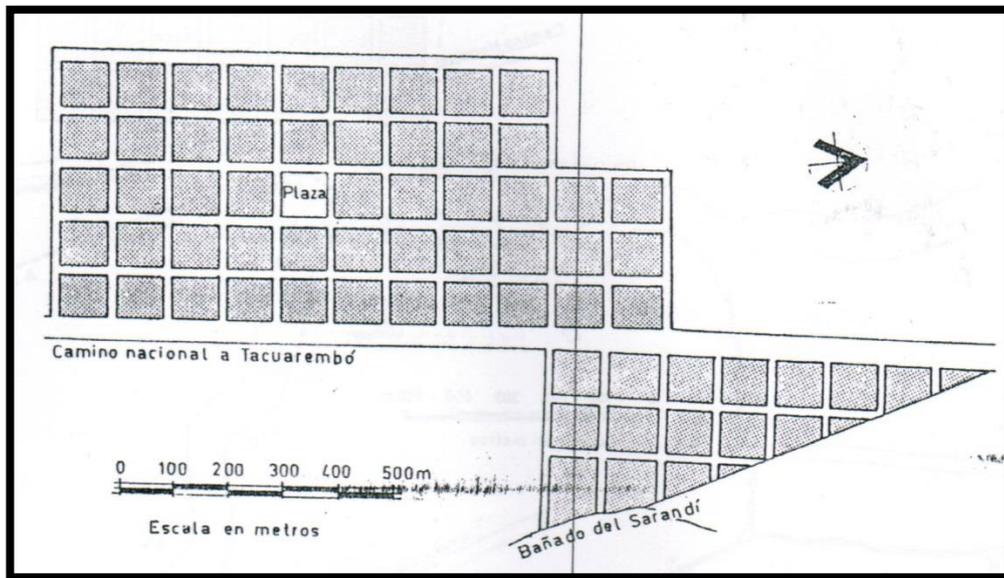


Figura 9. Pueblo Curtina: trazado fundacional. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

2.2 Comisión Topográfica.

Como se vio en el capítulo anterior, desde de los inicios de la época colonial, con el paso del tiempo fue necesaria la formación de centros poblados (y con ello la formación de los primeros amanzanamientos). Así mismo en el medio rural se hizo necesario el reparto de tierras entre los primeros pobladores. Con todo ello fue necesario mensurar grandes extensiones de campo. Es así que el trabajo de los agrimensores desde los inicios de la dominación española fue intenso.

Los encargados de llevar adelante aquellas primeras operaciones de agrimensura fueron pilotos de mar y los militares que vinieron del primer mundo.

Con el nacimiento de la patria independiente, surge dentro de sus primeras normas, la creación de la Comisión Topográfica.

2.2.1 Atributos.

Por Decreto de fecha 3 de diciembre de 1831 se crea la Comisión Topográfica y ya el 19 de diciembre de ese mismo año se dicta otro Decreto donde se reglamentan sus atributos.

Algunos de los principales fueron:

- Organización de un archivo de planos de mensura. Al presente, este archivo de planos se identifica con el archivo gráfico de la Dirección Nacional de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

- Ser el primer paso para la formación de la carta del territorio nacional. Para ello la intención era reunir toda la documentación gráfica que permitiese servir como base para la formación de la misma.
- Constituir el primer intento de organización de un catastro parcelario en el país, creando un registro escrito y otro numérico a partir de las mensuras que se practicaron en el país.
- Regular la actividad de la agrimensura en el país. Se le encomienda la realización de métodos y establecimiento de responsabilidades para quienes realicen las operaciones. La Comisión tiene la facultad de habilitar a quienes hayan ejercido la profesión y a quienes fueran a hacerlo en lo sucesivo.

Otra series de tareas encomendadas a la Comisión Topográfica fueron: la determinación de posiciones, lo relativo a límites y demarcaciones de tierras tanto públicas como privadas, trabajos profesionales para el gobierno, suministrar información y asesorar a los tribunales de justicia, trazar una meridiana en la capital como base para la corrección de la brújula, supervisar trabajos de mensura, etc.

La Comisión Topográfica desde sus inicios dependió del Ministerio de Gobierno y su primer presidente fue el agrimensor José María Reyes y quien a su vez figura en el registro con el N° 1.

2.3 Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias.

Con la intención de llenar un vacío en materia fundacional, la Dirección General de Obras Públicas, a través de su Director, el Agrimensor Melitón Gonzales realiza en el año 1877 el llamado “Reglamento para el trazado de pueblos y colonias”.

En este Reglamento se mantuvieron algunas normas contenidas en las Leyes de Indias y se crearon otras nuevas, sobre todo en lo que refiere al dimensionado de los elementos y la conducción del crecimiento de los pueblos.

El objetivo del Reglamento era conducir a la formación de un centro agrícola, previendo además de que en ellos se desarrollaran núcleos urbanos.

2.3.1 Trazado impuesto.

El trazado impuesto por el Reglamento de 1877 estaba constituido por (ver Figura 10):

- Un damero organizado en base a dos grandes avenidas de 50 metros de ancho, ortogonales entre sí, que deben cortarse en el centro del fraccionamiento.
- Calles de 30 metros de ancho paralelas a las avenidas, distanciadas 950 metros en una dirección y 870 metros en otra.
- Cada uno de los lotes que se determinaban podía ser dividido en cuatro chacras de 460 metros por 420 metros separadas por calles intermedias de 30 metros de ancho. Se podían hacer lotes menores dividiendo cada chacra en cuatro fracciones de 220 metros por 200 metros mediante calles de 20 metros de ancho.
- El fraccionamiento siempre se trazaba desde el centro hacia la periferia.
- Si el centro agrícola generaba la formación de un centro urbano, este debería establecerse en el punto de corte de las dos grandes avenidas y para delineararlo se tomaban las quintas adyacentes a él y se

las dividía a cada una en dos manzanas de 100 metros por 200 metros separadas por calles de 20 metros de ancho.

- Con las cuatro manzanas centrales se formaba la Plaza principal que tenía 250 metros de ancho por 450 metros de largo.
- Cada manzana se fraccionaba en 8 solares de 50 metros de frente por 50 metros de fondo.
- Si el pueblo se ampliase, se tomaría el anillo de quintas inmediato, que se dividen en manzanas de la misma forma.

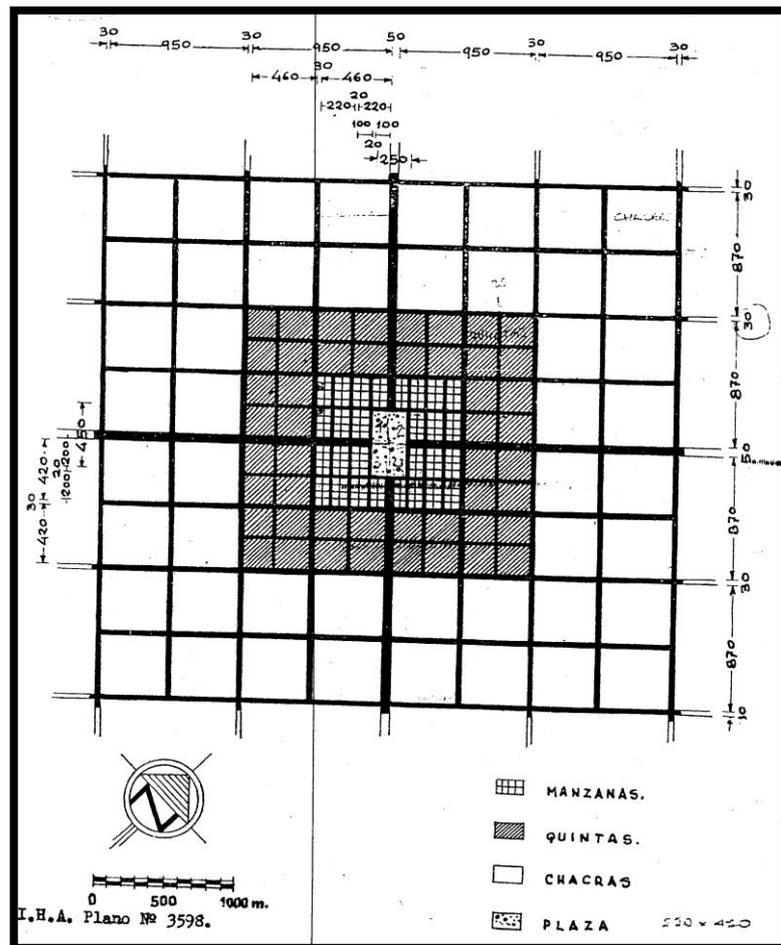


Figura 10. Modelo de trazado único: Reglamento para el trazado de pueblos y colonias del año 1877. Fuente: Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lienzi, 1972.

2.3.2 Diferencias con el modelo indiano.

Como se puede apreciar, el Reglamento de 1877 se caracterizó por ser un trazado con abstracción planimétrica geométrica y una validez universal. Se diferenciaba con el modelo indiano en las dimensiones de la plaza, calles y manzanas y en no tener en cuenta las consideraciones relativas al clima, salubridad y productividad de la tierra. Su aporte novedoso estaba en establecer una metodología para conducir el crecimiento de los pueblos en extensiones anulares al amanzanado que se debían realizar cuando el aumento de la población lo hiciera necesario. El objetivo era que en cada etapa del desarrollo el poblado sea un hecho terminado.

El Reglamento también ignora la conveniencia de trazar los caminos por los niveles más altos del terreno como si lo hacían las Leyes de Indias.

Es importante señalar que a través de una Resolución del año 1885 se agregaban a las prescripciones impuestas para los particulares que quieran amanzanar y fraccionar sus propiedades: la cesión de terrenos para calles, acondicionamiento edilicio previo a las ventas mediante construcción de veredas y pavimentos, financiación de las instalaciones públicas de gas y aguas corriente por cuenta de los vendedores.

En su instrumentación, dependía para la aprobación del trazado del pueblo o colonia la presentación de planos de mensura y deslinde, de trazado del pueblo y perfiles de nivelación de calles.

2.3.3 Incumplimiento repetido.

El incumplimiento repetido del Reglamento de 1877 llevo a que el Poder Ejecutivo reitere su vigencia por Decreto del 1 de agosto de 1910, pero ello no produce ninguna alteración en lo que ya era una constante: su incumplimiento.

En Montevideo las fundaciones de pueblos realizadas durante su vigencia desconocen de sus prescripciones, salvo en algunas casos (en el trazado del amanzanado regular con la plaza central por ejemplo).

En el interior del país, donde el Reglamento podía tener mayor aplicación debido a la política de colonización productiva del territorio, fueron muy pocos los trazados que respetaron sus normas. Algunos ejemplos fueron: Santa Isabel, Nico Pérez y Joaquín Santana (hoy Baltasar Brum).

El no cumplimiento se dio principalmente por la no compatibilidad del modelo a los intereses de los especuladores de tierras, sobretudo en la amplitud de las dimensiones otorgadas al espacio público (plaza y calles) que hacia disminuir la rentabilidad del fraccionamiento.

3. JUNTAS ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS.

3.1 Creación de la Juntas.

Los Cabildos en la Banda Oriental durante un siglo ejercieron el gobierno municipal de las ciudades y sobre una amplia jurisdicción anexa.

El 23 de octubre de 1826, cuando la Junta de Representantes Nacionales aprobó la supresión de los Cabildos, se estableció que la administración de la Justicia (que antes estaba a cargo de los Alcaldes ordinarios) se desempeñara por Jueces Letrados de primera instancia y la policía estaría a cargo de los comisarios. Junto con esto es que se crean las Junta Económico-Administrativas, hecho que tiene que ver con la administración de los departamentos del territorio nacional.

La creación y funcionamiento de estas instituciones se expresa en los artículos 118º a 129º de la Constitución de 1830:

“Artículo 118. Habrá en el pueblo cabeza de cada Departamento un agente del Poder Ejecutivo, con el título de Jefe Político, y al que corresponderá todo lo gubernativo de él; y en los demás pueblos subalternos, Tenientes sujetos a aquél.

Artículo 119. Para ser Jefe Político de un Departamento se necesita: ciudadanía en ejercicio; ser vecino del mismo Departamento, con propiedades cuyo valor no baje de cuatro mil pesos, y mayor de treinta años.

Artículo 120. Sus atribuciones, deberes, facultades, tiempo de su duración, y sueldos de unos y otros, serán detallados en un Reglamento

especial, que formará el Presidente de la República, sujetándolo a la aprobación de la Asamblea General.

Artículo 121. El nombramiento de estos Jefes y sus Tenientes corresponderá exclusivamente al Poder Ejecutivo.

Artículo 122. En los mismos pueblos cabeza de los Departamentos se establecerán Juntas con el título de Económico-Administrativas, compuestas de ciudadanos vecinos, con propiedades raíces en sus respectivos distritos, y cuyo número, según la población, no podrá bajar de cinco ni pasar de nueve.

Artículo 123. Serán elegidos por elección directa según el método que prescriba la ley de elecciones.

Artículo 124. Al mismo tiempo, y en la misma forma, se elegirán otros tantos suplentes para cada Junta.

Artículo 125. Estos cargos serán puramente concejiles y sin sueldo alguno; durarán tres años en el ejercicio de sus funciones; se reunirán dos veces al año por el tiempo que cada una acuerde, y elegirán presidente de entre sus miembros.

Artículo 126. Su principal objeto será promover la agricultura, la prosperidad y ventajas del Departamento en todos sus ramos: velar así sobre la educación primaria, como sobre la conservación de los derechos individuales; y proponer a la Legislatura y al Gobierno todas las mejoras que juzgaren necesarias o útiles.

Artículo 127. Para atender a los objetos a que se contraen las Juntas Económico-Administrativas, dispondrán de los fondos y arbitrios que señale la Ley, en la forma que ella establecerá.

Artículo 128. Todo establecimiento público, que pueda y quiera costear un Departamento, sin gravamen de la Hacienda Nacional, lo hará por medio de su Junta Económico-Administrativa, con sólo aviso instruido al Presidente de la República.

Artículo 129. El Poder Ejecutivo formará el Reglamento (1) que sirva para el régimen interior de las Juntas Económico-Administrativas, quienes propondrán las alteraciones o reformas que crean convenientes”.

En la Constitución de 1830 no existía un órgano legislativo y de control a nivel departamental por lo que los “Jefes Políticos” se podrían asemejar a lo que hoy en día vendrían a ser la policía y los jefes de los Organismos Nacionales con sede en cada departamento, y las Juntas Económicas-Administrativas, a lo que son hoy las Intendencias Municipales.

En un principio las Juntas eran una institución mucho más débil que el anterior Cabildo ya que tenía dependencia económica del poder central, carecía de reglamentaciones y tenía fines imprecisos.

Ya desde ese momento comenzó la confusión entre lo Departamental y lo Municipal. Por Municipio se denominaba a los núcleos urbanos y a un pequeño territorio adyacente (sub-urbano), y por departamento se denominaba a territorios geográficos, delimitados arbitrariamente que no correspondían con los Municipios ni con las regiones propiamente dichas.

3.2 Potestades de las Juntas Económico-Administrativas.

En el año 1854, con excepción de Montevideo, las Juntas Económico-Administrativas comenzaron a percibir algunas rentas propias

asignadas por leyes nacionales para solventar sus gastos (derechos de corrales, derechos por pasaje de ríos, etc.).

En el año 1855 se les otorgaron los derechos de peaje, pontazgo y barcaje, y se municipalizaron algunos servicios públicos como la vialidad, el abasto, la policía de salubridad y mercados.

3.2.1 Terrenos fiscales.

En lo relacionado al tema del fraccionamiento de tierras es importante destacar que mediante un Decreto del 28 de octubre de 1859 se les encargó a las Juntas la administración de los terrenos fiscales que el estado disponía.

Con el término “tierra fiscal” se está refiriendo a aquella tierra que no ha tenido salida del dominio del estado. Ello significa no solo que no tuvo salida con posterioridad a la existencia del país como nación independiente, sino que también antes de su independencia.

El Decreto del 25 de octubre de 1859, en parte, expresaba:

“Art. 1º. Las Juntas Económico Administrativas de los Departamentos se sujetaran con relación a los ejidos de los pueblos, a las disposiciones legales que rigen en la materia y son consignadas en las leyes llamadas de Indias, que juntamente con las de los demás códigos fueron declaradas en vigor al promulgarse y jurarse la Constitución política de la Republica el 18 de Julio de 1830’.

[...]

‘Art. 3º... 1º Las tierras designadas para el ejido de los pueblos, han debido y deben considerarse exclusivamente destinadas para su

crecimiento y labranza, a diferencia de las dehesas o terrenos para los pastos comunes de labradores y vecinos.

2º Las mismas Juntas Económicas quedan encargadas de establecer la más conveniente división entre los terrenos desinados para uno y otro objeto.

3º Los establecimientos que no fueran exclusivamente de labranza, en el mismo ejido, pero situados dentro del radio de una legua en circunferencia, a partir de las orillas de cada uno de los pueblos, cesaran dentro del término de un año, contando desde la fecha de ese decreto.” (Historia del Ordenamiento Territorial en el Uruguay, Hugo Baracchini y Carlos Altezor, 2002)

A través de este Decreto se estableció la facultad de las Juntas en establecer la más conveniente forma de división, reservando los Ejidos de los pueblos para su propio crecimiento, estipulando la ocupación y construcción en los solares y de trabajo en las chacras como condición para adquirir el dominio. Además se reitera expresamente la vigencia de las Leyes de Indias en materia urbana y en forma especial los Títulos VII y XII del Libro IV.

En el período 1860-1864 se les asignan mayores recursos presupuestales; mientras que la Junta Económica-Administrativa de Montevideo se encargaba de la educación pública, la biblioteca, el museo, el arreglo de calles y caminos, la administración de los cementerios, los servicios de beneficencia y de salubridad.

3.2.3 Sistema métrico decimal.

El 13 de julio d 1862, se implanta en el país el sistema métrico decimal, norma de gran incidencia en la vida cotidiana del país. Se puso

en vigencia con carácter general a toda la República el 1º de enero de 1867 y a partir del 1º de enero de 1864 para su aplicación por parte del Departamento Topográfico (incluido la actividad de los agrimensores), la aduana de Montevideo y las oficinas de contabilidad de la capital.

En el art. 7 de dicha Ley se dispuso que a la brevedad debiera publicarse una relación de pesas y medidas antiguas con las del nuevo sistema. Dicho informe fue redactado por la contaduría General del Estado y en el mismo se hace mención a los patrones y tablas de correspondencia publicadas por el gobierno español.

Según allí se expresa, desde 1799 se utilizó el patrón autentico de vara nacional de la oficina de contraste ubicada anexa al Cabildo de Montevideo.

La relación de medidas lineales que se expresan en el informe fueron:

Vara	Metros (m)
Legua de 60 cuadras (6000 varas)	5.154
Cuadra (100 varas)	85.90
Vara	0.859
Pie o tercia	0.286
Cuarta	0.215
Pulgada	0.024
Punto	0.002

Tabla Nº 1. Relación de medidas lineales. Fuente: Agrimensura Legal Primera Parte, Ing. Agrim. José Luis Niederer, 2006.

Con respecto a las medidas superficiales del mismo informe:

Antiguas	Metros Cuadrados (m²)
Legua cuadrada	26563716
Suerte de estancia	19921787
Cuadra cuadrada	7378.81
Vara cuadrada	0.737881

Tabla Nº 2. Relación de medidas superficiales. Fuente: Agrimensura Legal Primera Parte José Luis Niederer, 2006.

3.2.3 Adjudicación de tierra pública municipal.

Hasta el año 1867, la forma de adjudicación de la tierra pública municipal ya fraccionada era a través de la donación simple o condicional. Esa modalidad fue anulada por el Decreto del 23 de setiembre de 1867, pasándose a adjudicar solares solo a Título de Compraventa.

Con tierra pública municipal se refería a aquella que el Gobierno Nacional adjudico a las Juntas Económico-Administrativas para el desarrollo de sus respectivas jurisdicciones.

En dicho Decreto del 23 de septiembre de 1867 y en otro del 10 de mayo de 1879 se estipularon requisitos concordantes y administrativos que contemplaban la competencia de las Juntas Económico-Administrativas para el registro de las concesiones, el archivo de los expedientes, el contralor de la ocupación de los solares y chacras y en la expedición de los documentos que perfeccionan los Títulos de Propiedad de los pobladores.

3.3 Reglamentos y atribuciones de las Juntas.

El 13 de agosto de 1868 se aprueba un Decreto relativo a los Reglamentos y Atribuciones de las Juntas Económico-Administrativas. En el mismo se separan las atribuciones meramente administrativas de las políticas y se delega en las Juntas numerosas atribuciones. Ya en su art. 1º se establece el contralor de las pesas y medidas usadas en el comercio.

En el año 1889 se declaró de utilidad pública la expropiación de terrenos particulares necesarios para la apertura, ensanche o rectificación de las calles comprendidas dentro del amanzanamiento de los centros urbanos de la república y de los caminos autorizados, declarándose su urgencia a solicitud de la respectiva Junta.

También en ese mismo año se establecieron las servidumbres prediales a favor de los caminos públicos, facultándose a las Juntas para dictar todas las disposiciones, ordenanzas y reglamentos necesarios para la construcción, conservación y limpieza de los caminos a su cargo y reglamentación del tráfico en los mismos, pudiendo imponer multas.

En 1894, se declaró obligatorio el sistema métrico decimal de pesas y medidas, facultando a las Juntas para inspeccionar los comercios y comprobar la observancia de la ley, destinando a Rentas Municipales el producido por multas y rentas.

3.4 Ley Orgánica de las Juntas Económico-Administrativas.

El 10 de julio del año 1903 se promulgara la Ley Orgánica de las Juntas Económico-Administrativas, la cual significó la consolidación legislativa de las atribuciones y rentas de los Departamentos y la

institucionalización de las Comisiones Auxiliares (futuras Juntas Locales) de poder Ejecutivo.

La Ley otorga a esas Juntas Económico-Administrativas competencia en materia municipal, para el caso de:

- Fiscalizar la fiel observancia del sistema legal de pesas y medidas.
- Conservar, cuidar y reglamentar las servidumbres constituidas en beneficio de los pueblos y los bienes de que este en posesión la comunidad.
- Formar los empadronamientos de los contribuyentes y los catastros según convenga a las necesidades de la administración y al mejor asiento, distribución y percepción de los impuestos municipales.
- Dictar reglas para el trazado, nivelación y delineación de las calles y caminos vecinales y departamentales, y velar por el respeto de la servidumbre de alineación, según los planos y trazados vigentes o que se adopten en lo sucesivo.
- Resolver los conflictos entre la propiedad privada y las exigencias del servicio público en todo lo relativo a las vías de comunicación, de acuerdo con las leyes vigentes.
- Aplicar especial atención al ejercicio de las facultades que en la materia de caminos y sendas de paso les atribuye el código rural.

Las Juntas tenían prohibido enajenar o hipotecar bienes raíces, exceptuando únicamente los solares, quintas y chacras de los centros urbanos, que podrían ser enajenados por ellas con arreglo a las disposiciones del Decreto del 25 de octubre de 1859 sobre ejidos de los pueblos y la Ley sobre expropiación de calles y caminos.

Con la Ley N° 3.417 del 18 de diciembre de 1908 se crea el Título de Intendente Municipal (que rige hasta hoy en día), cargo desempeñado por un funcionario designado por el Poder Ejecutivo y a cargo de un Departamento Ejecutivo en las Juntas Económicas Administrativas, quedando estas en carácter de Consejo Deliberante, con las atribuciones concedidas en leyes anteriores.

3.5 Normativas nacionales anteriores al año 1946 relativas al fraccionamiento de tierras.

Con posterioridad a la Ley Orgánica de las Juntas Económico-Administrativas surgieron una serie de normas a nivel departamental y nacional en donde claramente se establece que estas instituciones son las que tienen el control de los fraccionamientos y fundamentalmente en la apertura de calles.

A continuación se hace un recuento de algunas de ellas para a nivel nacional.

3.5.1 Ley Nacional N° 3.449 del 21 de abril de 1909.

En esta Ley se establecen los anchos mínimos para las calles y avenidas que se abran o ensanchen en lo sucesivo en cualquiera de las ciudades, villas o pueblos de la Republica.

Se establece que:

- Para las calles como mínimo 17m de ancho.

- Para avenidas centrales o interiores como mínimo 50m de ancho.
- Para avenidas de circunvalación, ramblas o paseos como mínimo 50m de luz.
- En los parques o jardines públicos, las avenidas circulares tendrán como mínimo 50m de ancho. Las interiores que se destinen para tránsito de vehículos tendrán como mínimo 30m de ancho.
- Toda vía de acceso a un paseo público o estación balnearia deberá tener en una extensión de como mínimo 200m antes de llegar a aquellos, con 30m de luz como mínimo.
- Toda avenida, rambla o boulevard que se habrá en lo sucesivo en Montevideo, la Junta Económico-Administrativa deberá fijar las alturas mínimas de los edificios a construirse con frentes a esas vías.

En esta Ley es notorio que dentro de las condiciones para fraccionar la tierra no se indican dimensiones ni áreas mínimas de los solares resultantes sino las dimensiones de las vías de circulación que surjan del mismo. También se refuerza el hecho de que las Juntas Económico-Administrativas son las encargadas de hacer cumplir dichas disposiciones.

3.5.2 Ley Nº 9.515 del 28 de octubre de 1935 – Ley Orgánica de los Municipios.

Mediante esta importante Ley se le atribuyen a las administraciones municipales, entre muchas otras atribuciones, la potestad para la proposición, aplicación y contralor de las normas que regular el uso del suelo.

3.5.3 Ley N° 3.958 del 28 de marzo de 1912 - Ley de Expropiación de Bienes Raíces.

El 28 de marzo de 1912 se dicta la Ley N° 3.958 llamada "Ley de Expropiaciones de Bienes Raíces". Esta Ley contribuyó a dotar a las Juntas Económico-Administrativas de instrumentos aptos para la planificación urbanística.

La expropiación es un derecho público por el cual la Administración por fines de utilidad pública compra bienes privados, total o parcialmente, pagando una previa y justa compensación.

La expropiación es un trámite que tiene un procedimiento que el organismo que va a expropiar tiene que cumplir y que se encuentra detallado en la propia Ley.

Referido a fraccionamiento de tierras hay un artículo de la Ley en particular que es importante tener en cuenta. Dicho artículo es el N° 35, el cual expresa:

"Se entenderán cedidos de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor del Estado o Municipio, desde su incorporación de hecho al dominio o uso público, todas las áreas de terreno, cualquiera que sea su origen, correspondientes a calles, caminos y demás vías de comunicación que los particulares hubieran abierto de "motus proprio" o por conveniencia propia y sin ser requeridos especialmente por la autoridad o se abrieren o hubieren abierto por las autoridades con el consentimiento expreso o tácito de propietarios o poseedores anteriores.

La apertura de nuevas calles y caminos a pedido de particulares no será autorizada si los propietarios respectivos no ceden o abandonan de pleno derecho el terreno necesario para darles el ancho prescripto por la ley y se conforman a la alineación y demás condiciones que en cada caso

prescriba la autoridad en interés de la seguridad y de la salubridad públicas.

Los propietarios de terrenos urbanos que quieran venderlos en lotes, no podrán efectuar ni anunciar su venta sino después de obtener de la autoridad respectiva la aprobación del correspondiente plano de alineación y de división en lotes.

Quedan exceptuados de la disposición de este artículo los caminos vecinales que cruzan los predios rurales, a menos que ellos hubieren sido igualmente abiertos por los propietarios con motivo de la subdivisión de sus predios o inspirados en su exclusiva conveniencia.”

En el primer inciso se establece que toda faja de terreno que sirva de vía de comunicación, aunque la autoridad competente no la haya declarado como camino, va a serlo si es que su apertura se produjo con anterioridad al año 1912 y si se configuro una apertura por iniciativa o conveniencia de los particulares.

Al expresar que la cesión se producirá “de pleno derecho”, se está indicando además que no será necesario contar con el consentimiento tácito o expreso de parte de la administración. Además no es necesario requerir la formalidad de la Escritura Pública como condición obligatoria y previa a la traslación de dominio.

Cuando se refiere:

“(...) que los particulares hubieran abierto de "motus propio" o por conveniencia propia y sin ser requeridos especialmente por la autoridad o se abrieren o hubieren abierto por las autoridades con el consentimiento expreso o tácito de propietarios o poseedores anteriores”,

Ello implica que la apertura realizada por iniciativa de la administración antes de la vigencia de la Ley o que se realizare con posteridad se entenderá cedida en las mismas condiciones que se han expresado anteriormente.

En el inciso segundo se dispone que, a partir de esta fecha en adelante, los particulares no puedan proceder a la apertura de vías que se consideren calles o caminos si no se medía la respectiva autorización del órgano competente y si no se ajusta a las condiciones que este establezca. Si la apertura es promovida por los particulares se deberá hacer la cesión de las áreas destinadas a calle o camino a Título gratuito.

Del 2º inciso también surge que toda vía de circulación abierta por los particulares con posterioridad a 1912, de no existir un consentimiento expreso o tácito de la autoridad competente no podrá ser considerada calle o camino.

De acuerdo a lo anterior se puede concluir que toda iniciativa privada de fraccionamiento que implique la apertura de una vía de circulación, además de necesitar la aprobación de la autoridad municipal, deberá ceder a título gratuito las áreas que absorben las vías proyectadas.

3.5.4 Resolución Nacional del 19 de mayo de 1941.

Esta resolución nace como resultado de la denuncia de la Intendencia de Colonia motivada por dos disposiciones que los Municipios no tenían forma de hacerlas cumplir. Una de ellas era la Ley N° 3.449 del 21 de abril de 1909 donde se establece que no se permitirán trazados de barrios particulares que no se ajusten al plano de amanzanamiento que cada Junta deberá aprobar. La otra era con respecto al apartado 2º del art. 35º de la Ley de Expropiaciones del 28 de marzo de 1912 donde se

establece que la apertura de calles y caminos no será autorizada si los interesados no se ajustan a lo que en cada caso prescriba la autoridad municipal.

Dado que la Intendencia del departamento de Colonia denunció que se constataba que no había una forma eficaz de que se cumpliera con las disposiciones que se realiza esta Resolución Nacional en donde se agrega que todo plano de fraccionamiento en zona urbana o rural con destino a amanzanamiento o fraccionamiento de tierras en solares deberá tener aprobación municipal para ser admitido a cotejo y registro en la Dirección General de Avalúos (hoy Dirección Nacional de Catastro).

4. LEY DE CENTROS POBLADOS.

La Ley de Centros Poblados fue dictada en un momento en el que las ordenanzas municipales eran muy imprecisas y los contralores ineficaces. Es por ello que la Ley presenta una clara dimensión jurídica.

Su objetivo principal fue llenar el vacío legislativo en materia de formación de Centros Poblados generado por el derogado Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias del año 1877 y también como un intento de tener un control sobre el fraccionamiento especulativo de la tierra.

Básicamente la Ley reconoce 3 conceptos importantes:

- Reconoce a las intendencias su natural competencia para admitir y autorizar el establecimiento de Centros Poblados;
- Instruye a las autoridades municipales acerca de las condiciones mínimas que habrían de exigir o tolerar para la formación de los Centros Poblados.
- Reserva para la Dirección Nacional de Catastro el contralor para el cumplimiento de los requisitos (que también son definidos por la Ley) para las diferentes situaciones.

La Ley de Centros Poblados digamos “original” está formada por dos leyes: la Ley N° 10.723 del 21 de abril de 1946 y la Ley ampliatoria N° 10.866 del 25 de octubre de ese mismo año.

Posteriormente con la aprobación de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (de aquí en más LOTDS) del 18 de junio del 2008, la Ley tuvo modificaciones en varios de sus artículos, pero para seguir el orden cronológico normativo lo veremos más

detalladamente en el capítulo correspondiente a dicha Ley de Ordenamiento Territorial.

5.1. Régimen de la Ley.

La siguiente guía está basada en el anexo perteneciente al capítulo “Régimen Jurídico del Uso del Suelo” del Ing. Agrim. Enrique Monteagudo perteneciente al libro “Introducción al Planteamiento Territorial” del año 1983 publicado por la Intendencia Municipal de Montevideo, complementada con información de los cursos Agrimensura Legal dictados en el Instituto de Agrimensura de la Facultad de Ingeniería.

Para arrancar por lo más básico, los Centros Poblados se consideran existentes al 21 de abril de 1946 y ellos se consideran:

- a) **Oficiales:** los que son reconocidos como tales.
- b) **Provisionales:** aquellos que a la fecha de la Ley no hayan sido reconocidos como oficiales. Podrán alcanzar la categoría de oficiales, necesitándose para ello de la decisión del Gobierno Departamental y los requisitos para el reconocimiento son:
 - Posibilidad de desarrollo económico;
 - No existencia de predios inundables o corrección de causales propiciatorias;
 - Abastecimiento de agua potable;
 - Ausencia permanente de factores de insalubridad;
- c) **Inadecuados:** aquellos existentes provisionalmente en los que no pueden solucionarse deficiencias de salubridad. Es facultad de los

Gobiernos Departamentales la declaratoria de insalubre. La calificación implicaría la expropiación total del pueblo.

d) **Nuevos a formarse:** son los que se originen a partir de la vigencia de la Ley, se requiere la expresa autorización del Gobierno Departamental (Junta Departamental más el Intendente). Podrán ser:

- aislados constituyendo una unidad;
- como ensanche de un Centro Poblado ya existente.

Constituye la creación de un Centro Poblado en zona rural:

a) La división de predios rurales que creen uno o más predios independientes con áreas menores a 3 hectáreas en Montevideo y Canelones o 5 hectáreas en los restantes departamentos (modificado por la LOTDS).

b) El trazado o apertura de calles, caminos o sendas que alcance a formar tres o más islotes o manzanas contiguas de tierra de propiedad privada inferiores en superficie a las 20 hectáreas cada una, siempre que dicho trazado no resulte de los oficiales de la red de caminos nacionales, departamentales o vecinales. En este caso se considera que la aprobación de esas calles, caminos o sendas es con destino indirecto a la formación de un Centro Poblado.

No constituye formación de un Centro Poblado en zona rural:

a) Los fraccionamientos que creen predios independientes con áreas superiores a las mínimas indicadas y cuyo acceso sea a través de servidumbres de paso o red de caminos que no supongan amezamiento.

b) Las divisiones forzosas por obras de trazado de vías públicas oficiales, vías férreas o canales.

En el Art. 2 de la Ley se expresa: “...los predios que resulten deslindados de otros, con los cuales formaban antes uno solo”. Un ejemplo claro de esto sería el caso de la Figura 11, en el cual se tenga que realizar la mensura de un predio rural donde hay un Camino Departamental que lo atraviesa.

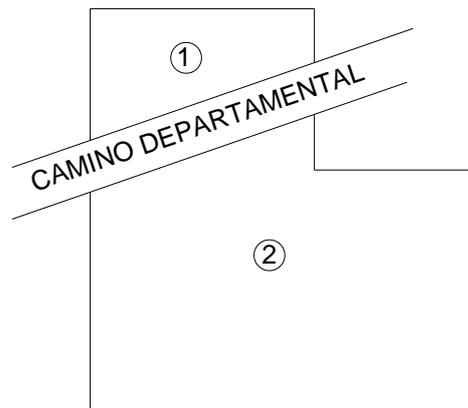


Figura 11. Ejemplo Art. 2º de la LCP. Fuente: Curso Agrimensura Legal 3, Instituto de Agrimensura, Facultad de Ingeniería.

En dicha mensura se deberá medir a ambos lados del camino pero, aunque la fracción N° 1 tenga un área menor a 5Hás, no se considera un fraccionamiento con destino a la formación de un Centro Poblado.

c) Los fraccionamientos que son consecuencia de la división de un condominio sucesorio y que no cree mayor número de lotes que la cantidad de herederos.

d) Aquellos predios que tengan destino de uso o interés públicos por decisión del Gobierno Nacional o Municipal (escuela, comisaria, policlínica, etc.).

4.1.2 Tipificación de los Centros Poblados.

a) Centro Poblado de “**Huertos**” (hoy derogado por LOTDS):

- Área de cada predio independiente mayor a 1 hectárea;
- Área total del Centro Poblado: mínimo 100 hectáreas;
- Densidad de población a prever: 40 habitantes por hectárea;
- Abastecimiento de agua potable: 60 litros por habitante.

b) Centro Poblado de “**Población**”:

- Área de cada predio independiente: con servicio público de saneamiento y agua potable o privado que impida contaminación: mínimo de 300 metros cuadrados y frente mínimo de 12 metros (modificado por LOTDS). Sin servicio de saneamiento o agua potable: 2000 metros cuadrados (hoy derogado).

- Área total de Centro Poblado: mínima de 30 Has (el objetivo es formar una unidad vecinal con escuela, comisaria, sub-estación de UTE, etc.).

- Abastecimiento de agua potable: 60 litros por habitante (hoy derogado).

- Existencia en su proximidad de tierras aptas para la agricultura intensiva cubriendo no menos de 5 veces el área del centro poblado, con acceso por vía pública a no más de 5km y con fracciones cuyas áreas estén comprendidas entre las 5 y 25 Has cada una (esto estuvo pensado siempre para el abastecimiento de frutas y verduras). Hoy derogado.

- Otros requisitos son impuestos por las respectivas Ordenanzas Municipales (que pueden ser más o menos estrictas).

c) Centro Poblado “**anexo a centros industriales o turísticos**” (hoy derogado):

- En estos casos no requieren áreas complementarias para agricultura.

d) Centro Poblado en “**lugar de veraneo**” (hoy derogado).

e) Centro poblado en lugar de “**habitación no permanente**” (hoy derogado).

f) Situaciones creadas con **anterioridad a la Ley** (hoy derogado).

g) De **interés Nacional o Municipal** (hoy derogado):

- Se podrán reducir las exigencias, para lo cual se requiere mayoría absoluta de votos de la Junta Departamental.

- Exigencia de reglamentaciones municipales para regularizar la edificación.

4.1.3 Procedimientos.

Los Requisitos exigidos previos a la creación de un Centro Poblado son:

- Constitución geológica del suelo, existencia de recursos minerales y la probabilidad de existencia o no de aguas subterráneas. Este informe técnico debe ir firmado por un técnico en la materia. Con esto queda claro que lo que se intenta es que se desarrolle una ciudad que sea redituable (que no esté sobre un bañado por ejemplo).

- Naturaleza del suelo agrícola. Se requiere un informe (escrito y gráfico) de la situación de las áreas circundante en lo referido a la posibilidad y condiciones agrícolas de la zona, qué clase de cultivos se pueden desarrollar o cuales ya están desarrollados.
- Relevamiento de las vías de circulación existente (inclusive las hidrológicas), vías férreas, caminos vecinales, aeropuertos, etc.
- Relevamiento plani-altimétrico del terreno.
- Relevamiento con curvas de nivel cada 2 metros (se utiliza como prevención de evacuación de aguas y saneamiento) y marcación los principales accidentes geográficos.
- Valores medios de la tierra y tasación de mejoras incorporadas.
- Memorándum (solicitud) con motivaciones que justifiquen la formación del Centro Poblado.
- Referencias técnicas al curso de agua.
- Marcar la zona de máximas crecientes conocidas (el nivel más alto que alcanzo el agua).
- Extensión y ubicación de los terrenos destinados a fomento y desarrollo futuro del Centro Poblado (escuelas públicas, policlínicas, sub-estaciones de UTE, etc.).
- Requerir de los organismos y oficinas técnicas la opinión que se agregara como antecedente.
- Se establece que con los requisitos anteriores el Gobierno Departamental debe pedir la opinión del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura o de las oficinas departamentales o nacionales

de urbanismo. Aquí hay que ubicarse en el tiempo ya que hoy en día las intendencias departamentales tienen oficinas que informan sobre dichos temas.

- Dictamen jurídico relativo a las condiciones de los Títulos de Propiedad (que estén saneados, no tengan vicios y correctamente inscriptos).
- Autorización del Gobierno Departamental integrado por la Intendencia Municipal y la Junta Departamental.
- Plano del trazado urbanístico realizado por un técnico especializado.
- Plano de deslinde (Plano de Mensura – Fraccionamiento) del Ingeniero Agrimensor.

Toda esta información se presenta en la Intendencia, pasa por el control notarial, por el plan regulador y va al Intendente/a con un informe. Si es aprobado por este último, se eleva a la Junta Departamental, la cual si lo aprueba vuelve al Intendente junto con un Decreto de la misma. A continuación se sellan los planos de Fraccionamiento para llevar a ser inscriptos en la dirección nacional de Catastro.

4.1.4 Condiciones de aplicación.

Para predios contiguos a curso de agua:

- No fraccionar (total o parcialmente) en terrenos inundables (el nivel inferior del predio estará a 0.50m por encima de la cota de más alta creciente conocida).

- No trazar única vía de acceso a los predios en terrenos inundables.
- Tratándose de contigüidad con cursos de agua navegables y flotables, se dejara una zona de ribera de 150m, la que podrá ser reducida en circunstancias específicas apreciadas por el Gobierno Departamental para zonas de barrancas o turísticas por ejemplo (esta reducción de la faja fue eliminada por LOTDS).

La naturaleza jurídica de esta faja estuvo discutida hasta que en la LOTDS quedo aclarado que pasa de pleno derecho al dominio público municipal.

4.1.5 Excepciones de la Ley.

No constituye la formación de un Centro Poblado todos los fraccionamientos y planos que se refieran a:

- a) Enajenaciones, Particiones y Compromisos de Compraventa con fecha cierta anterior a la promulgación de la Ley (1946).

Cuando se refiere enajenaciones significa cuando ya fue adquirida la fracción (principio de no retroactividad de la Ley).

En el caso de las Particiones se refiere la Escritura Pública de cada uno de los herederos de una propiedad. Puede que sea una Partición Judicial (cesión de condominio, siempre que los bienes admitan cómoda división) o Partición extra-judicial (las partes involucradas se ponen de acuerdo).

- b) Divisiones de hecho.

Con respecto a las divisiones de hecho, existen 2 tipos: la que corresponde a la división de padrones, ósea, tenga o no plano registrado, si las fracciones tienen números de padrón diferentes, la Ley las considera como divididas de hecho.

El otro tipo se refiere a la que corresponde con la existencia en un predio con edificaciones (dos o más) totalmente independientes entre sí que hubieren sido aprobadas por la autoridad municipal respectiva con fecha anterior a la Ley. Cuando se refiere a “totalmente independientes”, se refiere a una independencia estructural (si por ejemplo quiero demoler una de las construcciones no afecta a la otra) e independencia funcional (sanitaria, luz, acceso independientes).

Hasta hoy en día las “divisiones de hecho” llevan un trámite municipal. Para solicitarla hay que presentarse en la Intendencia Municipal correspondiente con el Permiso de Construcción y el Permiso de Obras Sanitarias. La verificación de que cumple con la Ley lo realiza la Intendencia ya que no se va a fraccionar (no tiene potestades para aprobarlo, la Intendencia verifica si cumple o no con la norma).

Los planos de divisiones de hecho deben llevar el título: “Plano de Mensura – División de hecho” y en las notas debe ponerse los datos del Permiso de Construcción aprobado por la Intendencia y nombrar la Art. 11 de la Ley de Centros Poblados. Una vez realizada la verificación municipal, lleva su registro en la Dirección Nacional de Catastro.

c) Reparcelamientos

Se refiere a la regularización de la situación de predios por convenio entre vecinos. Cuando se refiere a regularización de predios se refiere a la regularización de sus límites (no se puede aumentar el número de fracciones ya que no se está fraccionando).

Hay que dejar bien en claro que esta excepción de la Ley de Centros Poblados implica un reparcelamiento, pero todo reparcelamiento NO es una regularización. Por ejemplo: en la Figura 12, son dos predios irregulares donde se propone una regularización geométrica. Las fracciones 1a, 2a y 1b son fracciones que se crean para ser anexadas a la otra fracción por lo que pueden no cumplir con la normativa vigente de frentes mínimos y áreas mínimas ya que no se está fraccionando (no constituyen predios independientes).

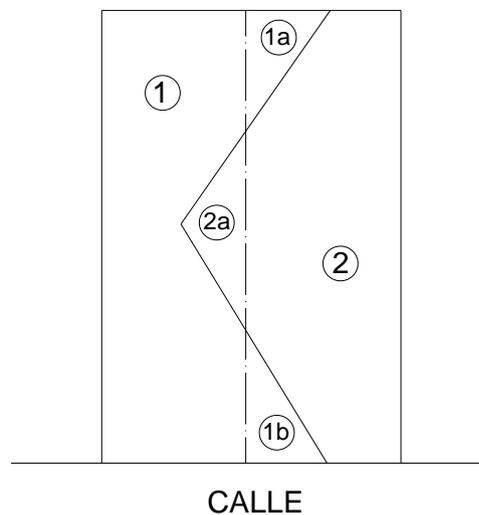


Figura 12. Excepciones de la LCP. Fuente: Curso Agrimensura Legal 3, Instituto de Agrimensura, Facultad de Ingeniería.

En el caso de la Figura 13, no existe regularización de predios, ya que ambos ya son regulares, lo que hay un interés puro y económico y no corresponde como una de las excepciones de la Ley de Centros Poblados.

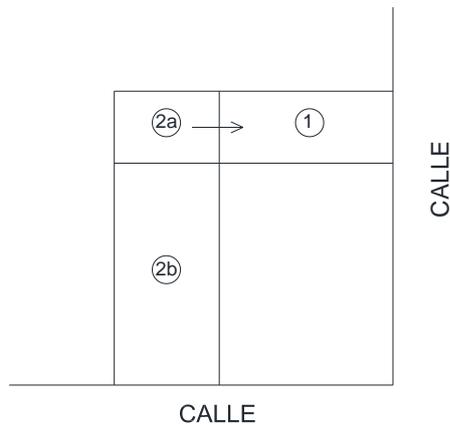


Figura 13. Ejemplo de no excepción de la LCP. Fuente: Curso Agrimensura Legal 3, Instituto de Agrimensura, Facultad de Ingeniería.

La Intendencia de Montevideo tiene un criterio que en general ha sido utilizado en el resto de los departamentos. El criterio aplica que si los predios resultantes de la regularización cumplen con la normativa, entonces no hay que presentar ninguna justificación (porque sería como un fraccionamiento común), pero si el predio resultante va a quedar con área o frente menor a la mínima para la zona, entonces es ahí donde se apela al artículo 12 de la Ley de Centros poblados.

4.1.6 Otras consideraciones generales.

- Exigencia de Título saneado.
- El Centro Poblado constituirá unidad vecinal territorial (ubicación futura de escuela primaria y no atravesamiento de vías de tránsito rápido o férreas).

4.2 Disposiciones complementarias a la Ley.

Con la aprobación de la Ley de Centros Poblados se aprobaron Decretos y Leyes complementarios a la propia Ley, que amplían y perfeccionan lo que ella regulaba.

4.2.1 Decreto Reglamentario del 16 de noviembre de 1961.

- Comete a la Dirección de Vialidad el estudio, control y expedición de constancias relacionadas con la división de la tierra con destino a la formación directa o indirecta de Centros Poblados para predios adyacentes a caminos nacionales.

- No se permite una manzana con lotes que salen a una Ruta Nacional, salvo que los solares resultantes se comuniquen con la ruta a través de calzadas laterales para el tránsito local, cuyas uniones o cruces con la ruta sea como mínimo cada 1000 metros.

- En la separación entre tránsito rápido y calles laterales se colocaran “setos vivos” a cargo de los propietarios que fraccionen.

4.2.2 Ley Nº 13.493 del 14 de setiembre de 1966 – Servicios públicos de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable.

- No se autorizaran fraccionamientos destinados a la formación de Centros Poblados sin que se haya provisto de instalaciones para el suministro de energía eléctrica y el adecuado abastecimiento de agua potable (modificado por la LOTDS).

- OSE y UTE expedirán certificados que acompañen a toda solicitud cuando se realice el trámite ante los respectivos Municipios.

- Para los fraccionamientos existentes a la fecha de la Ley (1966) se establecen mecanismos para asegurar la instalación y el suministro de los servicios.
- Cuando el área a fraccionar sea menor a 3 hectáreas y se trate de zonas balnearias o de habitación no permanente así declaradas o por divisiones por cesación de condominio sucesorio (número de solares menor al número de herederos), se determinaran en el plano las áreas necesarias para las instalaciones futuras de OSE y UTE, las que serán cedidas gratuitamente en el momento que lo determinen los organismos.

4.2.3 Ley Nº 14.530 del 1 de junio de 1976 - Áreas Destinadas a Espacios Libres u otros de interés general.

Refiere a la instrumentación para incorporar al patrimonio público municipal las áreas que en los fraccionamientos de tierras ya efectuados o a efectuarse por particulares, sean destinadas a espacios u otros destinos de interés general de acuerdo a las respectivas Ordenanzas.

Se limita al 20% del total de las áreas que se fraccionan, las que se transfieren de pleno derecho y sin indemnización alguna en favor del municipio.

Requiere la anotación o constancia notarial en los Títulos de Propiedad (deberán hacerlo las Intendencias en concordancia con las respectivas ordenanzas).

Hoy en día dicha Ley ha sido derogada y sustituida por el art. 283º de la Ley Nº 19.149 del 2013 (ver capítulo sobre la LOTDS).

4.3 Comentarios sobre la Ley.

Al contrario de lo que era una constante en la legislación anterior (Reglamento de 1877), en la Ley de Centros Poblados se desecha la imposición de un modelo de trazado único, estableciendo solamente relaciones dimensionales y topológicas entre los elementos que formaran el Centro Poblado con el objetivo de asegurar por lo menos las mínimas condiciones de salubridad y la posibilidad de un desarrollo económico y social (Figura 14).

La Ley le otorga a los Gobiernos Municipales de los departamentos la potestad exclusiva en lo relacionado a la autorización de la formación de los Centros Poblados, previo consejo de sus organismos asesores.

Las disposiciones que se establecen en la Ley no solo alcanzan a los pueblos que se funden en el futuro, sino que también a aquellos que existían con anterioridad a ella y no tuvieron reconocimiento oficial.

Como se mencionó antes, la Ley obliga a los Gobiernos Departamentales el hacer cumplir las disposiciones que la propia Ley establece para que puedan ser reconocidos oficialmente o, en caso que no se pueda, quedar catalogado como población inadecuada o insalubre y decretar su expropiación total.

La Ley además es un instrumento adecuado desde el punto de vista técnico ya que permite la formación de núcleos urbanos racionalmente estructurados. Se basa en pautas científicas ya que se piden estudios precisos necesarios para formar el expediente urbano y maneja criterios realistas (para la época) en lo que se refiere a los requisitos socio-económicos y de higiene que debe cumplir el centro poblado.

Lo que si no se puede cambiar, en la generalidad de los casos, con posterioridad a la Ley es que la iniciativa fundacional continuó a cargo del sector privado que se manejó por el objetivo de la obtención de lucro.

En muchos casos los mecanismos administrativos que ofrecía la Ley llevaron a la inoperancia de la misma. Ejemplos de ello son el otorgamiento de exclusividad a los Gobiernos Departamentales de tener la potestad de decidir la autorización del establecimiento de los Centros Poblados que, debido a la descentralización administrativa del país y autonomía municipales, determinó que en muchos casos la Ley se aplicase sin un criterio uniforme de alcance nacional. También se le suma la facultad que se le confiere a las Juntas Departamentales para reducir las exigencias de la Ley permitiendo la posibilidad de trasgresión en muchos aspectos que muchas veces fueron fundamentales.

La Intendencia de Montevideo fue el único Gobierno Departamental que ajustó sus reglamentaciones y procedimientos administrativos a la Ley de Centros Poblados. Ello provocó que los negocios inmobiliarios en la década del 50 se desplazaran a los departamentos limítrofes en los cuales las autoridades municipales en defensa de sus intereses, admitieron divisiones de tierra con destino a Centro Poblado sin que se cumplieran con rigor todas las normas que exige la Ley. Es por ello que se acentuaron los fraccionamientos sobre las rutas de penetración a la capital (sobre todo en San José y Canelones).

Con la aprobación de Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en el año 2008, la Ley de Centros Poblados sufre muchas modificaciones, sobre todo en los artículos que fueron modificados por la ley 10.866 del 25 de octubre de 1946. Pero eso lo analizaremos más en detalle en el capítulo correspondiente.

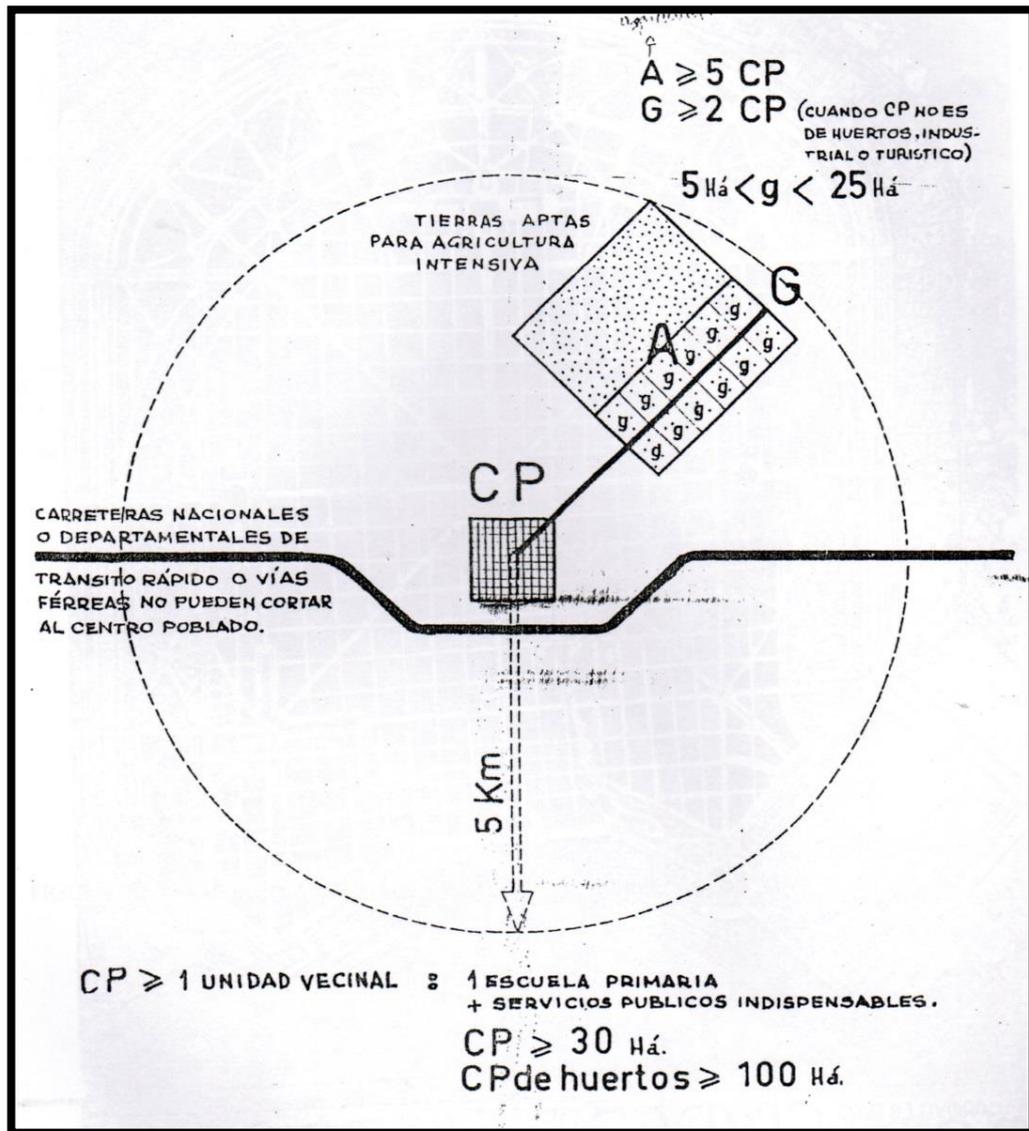


Figura 14. Interpretación gráfica de la Ley de Centros Poblados. Fundación de Poblados en el Uruguay, Ricardo Alvarez Lenzi, 1972.

5. PROPIEDAD HORIZONTAL.

5.1 Ley N° 10.751 (Ley de Propiedad Horizontal).

La situación jurídica básica que regula la Propiedad Horizontal es la de dividir cómodamente un bien inmueble, una única propiedad como objeto de derecho, entre varias personas o condominios que tienen iguales derechos de propiedad sobre el mismo, aunque se representan en cuotas partes.

En la Ley de Propiedad Horizontal inicialmente una persona física o jurídica constituye un objeto de derecho: un bien, pero lo integra con muchas partes idénticas en su clase, de forma que cada una no se mezcla con las otras al formar el objeto conjunto. Entonces a partir de las porciones que jurídicamente por Ley se constituyen independientes, se forma el condominio, se lo divide física y jurídicamente constituyendo un bien conjunto e íntegro para el cual cada parte es identificable, descriptible y con derechos independientemente de las otras, pero de las cuales no puede separarse, sino el todo perdería sus características.

Lo que la Ley introdujo fue un ordenamiento en lo referido al concepto de la copropiedad o condominio.

La Ley estuvo en el parlamento por varios años e intento dar una respuesta a la realidad de la época: ciudades de mucha población, concentrada, por lo que la ciudad naturalmente crece hacia arriba.

El contexto en el que se aprueba la Ley estaba caracterizado por un decaimiento en la construcción de vivienda de renta por la política del Gobierno de contención de alquileres y el aumento en la demanda de vivienda debido a la prosperidad económica del periodo. La propiedad por

plantas aumentaba la rentabilidad de la inversión, dividiendo el precio del suelo urbano de la época.

Una de las formas previas que existía antes de la promulgación de la Ley era tener un edificio en condominio. El Código Civil desalienta el condominio, ya que tiene cosas negativas, como el hecho de que la disolución del mismo puede ser pedida por uno solo de los condóminos ante el juez, por lo que era algo arriesgado para los inversores.

Otra solución previa era formar sociedades anónimas donde cada condómino se le ofrecía un paquete accionario que le permitía usar la unidad.

Las dificultades más fuertes que había desde el punto jurídico era que el Código Civil no admitía la propiedad horizontal (pero no lo tenía prohibido). En nuestro derecho lo principal era el terreno y lo accesorio es el edificio. En el caso de la propiedad horizontal eso era al revés, lo principal es el apartamento y la tierra pasa a ser accesoría.

Todas estas situaciones trababan el mercado inmobiliario y como corolario surge el 25 de junio de 1946 la Ley de División Horizontal de la Propiedad (propiedad por pisos y departamentos) N° 10.751.

Se la conoce como la “Ley madre” de la Propiedad Horizontal y vino a dar una respuesta a una necesidad social.

5.1.1 Propuesta.

La Ley establece la posibilidad de que un bien construido pueda pertenecer a diferentes propietarios siempre que cada unidad de propiedad individual sea independiente y tenga salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

En principio hay lo que se llama una “teoría dualista de la propiedad”, ósea que van a existir dos clases de bienes:

- Bienes objeto de propiedad individual: son de propiedad y dominio individual;
- Bienes de propiedad común: son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento de los bienes individuales.

Se establecen dos condiciones fundamentales para que un edificio este dividido bajo el régimen de la Propiedad Horizontal:

- Que las unidades sean funcionalmente independientes. A diferencia de las divisiones de hecho acá no es necesario que lo sean estructuralmente (sino no se podría hacer un edificio).
- Que tengan acceso directo a la vía pública por un pasaje común.

Además se aclara que *“Podrán pertenecer a distintos propietarios”*, ósea, se establece que se van a poder vender los apartamentos.

Ya en su artículo 1º nace lo que sería un nuevo estado de la cosa. El derecho de propiedad que se tiene sobre cada uno de los departamentos es igual al de cualquier terreno, lo que si se crea es un estado diferente de la cosa. Hasta ahora el terreno y la construcción era una única cosa, acá se crea la posibilidad de ser propietario en distintos lugares dentro de la misma cosa.

5.1.2 Derechos y obligaciones de los copropietarios.

Los derechos que el propietario de un apartamento tiene sobre el bien individual es el mismo que tiene sobre cualquier terreno común (establecidos en el Código Civil).

El derecho que se tengan sobre los bienes comunes va a ser proporcional al valor de cada departamento o piso. La Ley establece que ese valor será por acuerdo entre las partes, y si no hubiere acuerdo, será el valor que fija la Dirección Nacional de Catastro, que se conoce como Valor Real.

Cuando se hace cualquier negocio jurídico sobre el bien individual, los derechos y obligaciones sobre los bienes comunes son inseparables del mismo.

Dentro de las obligaciones de los propietarios de un departamento están las llamadas expensas comunes. El edificio hay que mantenerlo: hay que contratar un portero, mantenimiento del ascensor, puertas, lamparitas, etc., donde cada co-propietario va a tener que responder proporcionalmente al valor de su departamento.

La Ley también regula las relaciones entre los propietarios mediante un Reglamento de Copropiedad. Este documento es el instrumento jurídico que regula el funcionamiento del condominio. Es donde se van a establecer los derechos y obligaciones de los condóminos sobre la propiedad, es autorizado por un Escribano y se inscribe en el Registro de Traslaciones de Dominio por lo que es un documento público. Al inscribirse en el Registro, se le da publicidad, por lo que nadie puede alegar el desconocimiento del mismo.

Si no hay Reglamento de Copropiedad, los derechos y obligaciones de los condóminos se rigen por lo que dice la Ley.

El Reglamento de Copropiedad es el tercer documento que aparece en la propiedad horizontal junto con el Permiso de Construcción y el Plano de Fraccionamiento.

El Permiso de Construcción básicamente es un legajo de Arquitecto donde se tramita la aprobación para la construcción del edificio. Se realiza en la Intendencia respectiva.

El Plano de Fraccionamiento es el documento gráfico donde se van a establecer cuáles son las unidades, sus denominaciones, su área, cuáles son los bienes que le acceden, los bienes comunes, etc.

Lo que vale desde el punto de vista jurídico, es lo que diga el Reglamento de Copropiedad, quien es el que va a regular las relaciones de los copropietarios bajo el régimen de la propiedad horizontal.

5.1.3 Estado Horizontal.

En la Ley Madre no dice en forma expresa en que momento pasa el bien al estado horizontal pero si establece que las Intendencias determinaran en cada caso si los edificios que se incorporan al régimen cumplen o no con las normas legales y municipales respectivas. Por lo que el estado horizontal nace cuando el edificio es “habilitado”, es por ello que la “fecha de habilitación” es la que genera el estado horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal sirve para construir bajo el régimen de la Ley y también para incorporar edificios ya construidos al régimen.

El problema se presentaba con los edificios ya construidos donde no se cumplían con las normativas municipales. Fue entonces que empezó a suceder que incorporar era bastante complicado e hizo que

gran cantidad de unidades que querían incorporar les resultara practicante imposible cumplir con todas las Normativas Municipales.

Fue así que surge una solución: la llamada “Incorporación parcial”. Este es el caso donde, por ejemplo, en un edificio, un determinado número de apartamentos la Intendencia acepta su incorporación y quedan otros en forma circunstancial fuera del régimen hasta que se adecuen a las normativas (lo cual no era algo muy prolijo).

5.1.4 Decreto Reglamentario de la Ley Nº 10.751.

En este Decreto del 16 de enero de 1947 se establecen determinadas reglas y normas entre las cuales destacan:

- No se inscribirá ningún documento en el Registro De Propiedad de Inmuebles que haga referencia a una unidad de propiedad horizontal sin que previamente no se haya levantado y registrado en la Dirección Nacional de Catastro el Plano de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal del edificio. El Escribano cuando va a redactar el Reglamento de Co-propiedad, pide el plano inscripto. Entonces acá sí aparece en forma obligatoria el plano de fraccionamiento inscripto previo al Reglamento. Dicho plano es realizado por un Ingeniero Agrimensor en donde básicamente se deslindan los diferentes bienes de acuerdo a lo que dice la Ley: bienes objeto de propiedad individual y bienes objeto de propiedad común, y a su vez, dentro de estos últimos, aquellos que se diferencian entre sí por su destino.

- Este Decreto también establece determinadas reglas y normas mínimas para la confección de los planos de mensura antes mencionados.

- La Intendencia de Montevideo establece una normativa donde debe presentarse lo que denomina “Plano de Señalamiento”, conjuntamente con el Permiso de Construcción. Este es el plano donde se señala las distintas unidades y los distintos bienes comunes. Es la antesala del plano definitivo (plano de fraccionamiento en propiedad horizontal).

También se establecen una serie de reglas de orden técnico para la construcción de los edificios.

5.2 Decreto - Ley Nº 14.261.

La Ley Nº 10.751 no se refirió únicamente a las construcciones que hubieren de realizarse a partir de la fecha de aprobación de la Ley, sino que en sus artículos 30 y 31 ya se establecían procedimientos para administrar la incorporación de edificios existentes, en donde se estipulaba la competencia Municipal en la determinación de las normas técnicas que debían cumplir los edificios. La propia Ley y su reglamentación ya hacían referencia a la constitución, funcionamiento y disolución de las sociedades que se constituyen para construir o adquirir inmuebles para dividirlos en fracciones a ser atribuidas en propiedad o goce de los socios. Pero en todos esos casos, para instrumentar el condominio dentro del estatuto de la propiedad horizontal era necesaria la previa autorización municipal de las obras. Su aplicación provoco bastantes inconvenientes (sobre todo en Montevideo) ya que muchas veces se eludía el contralor municipal y el empadronamiento catastral de las unidades.

Con la Ley Nº 13.870 se introdujeron nuevos criterios y caminos y se eludió de forma legal la intervención municipal trasladando algunos contralores a la Dirección Nacional de Catastro con previa autorización de

las construcciones por parte de los Municipios, certificación técnica de incombustibilidad de los materiales estructurales, constitución de servidumbres legales de pasaje, conservación, reparación y contralor de las instalaciones y servicios, áreas mínimas, entre otras.

La Ley N° 13.870 rápidamente termino siendo derogada y sustituida por el Decreto-Ley N° 14.261 del 3 de setiembre de 1974 (vigente hoy en día) que recoge la experiencia de dicha Ley y hace un nuevo cuerpo normativo más completo y complejo en materia de incorporación al régimen de propiedad horizontal.

El Decreto se divide en 3 capítulos:

- Capítulo 1 - Régimen de incorporación de inmuebles a propiedad horizontal. Se establecen las normativas para la incorporación al régimen de Propiedad Horizontal.
- Capítulo 2 - Fomento de la adquisición de unidades horizontales por el ocupante. Fomento para la adquisición de las unidades por parte de los inquilinos del edificio que se va a incorporar.
- Capítulo 3 - Régimen especial de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay para construcción de inmuebles en el régimen de propiedad horizontal. Aquí se hace nacer la propiedad horizontal a los efectos de poder hipotecar las unidades, aunque el edificio todavía no exista físicamente.

Tiene que quedar claro que el Decreto-Ley N° 14.261 no es una nueva forma de adquirir un departamento bajo el régimen de propiedad horizontal, se va a seguir rigiendo por el régimen de la Ley “madre” N° 10.751. Lo que va a permitir este Decreto es un instrumento para incorporar los edificios que están bajo el régimen común en el régimen de la Ley N° 10.751.

El Decreto-Ley N° 14.261 admite la incorporación de edificios cuyos Permisos de Construcción hubieren sido aprobados con anterioridad al 20 de julio de 1974 o de regulación de obras terminadas con anterioridad a dicha fecha. Posteriormente la fecha de aprobación del permiso fue modificada al 1 de enero de 1995 (art. 179 de la Ley N° 17.296 del 21 de febrero de 2001) y recientemente al 1 de enero de 2003 (art. 231° de la Ley N° 18.996 del 7 de noviembre de 2012).

A diferencia de la incorporación al régimen de propiedad horizontal por la Ley 10751, donde lo que importaba era la fecha de habilitación, en el Decreto-Ley N° 14.261 la fecha que importa es la de aprobación del Permiso de Construcción, porque así lo dice la Ley. Es más, en muchos casos se puede dar que haya solo fecha de aprobación del permiso y todavía al día de hoy no se haya habilitado.

En su Decreto Reglamentario (N° 945/74 del 21 de noviembre de 1974) se estipulan los requisitos mínimos de áreas para unidades de habitación (32m²) y de locales no destinados a habitación (12m²) admitiendo tolerancias.

Se mantienen tolerancias e exigencias en lo referido a la incombustibilidad de los elementos estructurales. También refiere a las servidumbres que por los servicios se establecen, la contratación de seguro de incendio, la hipoteca recíproca y su actualización, los derechos de preferencia de los inquilinos, las extensiones tributarias y los procedimientos y obligaciones para la regulación de obras realizadas sin autorización municipal que igualmente se incorporan al régimen.

Se establece también que la incorporación deberá corresponder a la totalidad del inmueble, por lo tanto se descarta la incorporación parcial (presente en la Ley 10.751) salvo en aquellos casos en que ya se hubieran incorporado parcialmente algunas unidades y las restantes

unidades si se pueden incorporar a través del Decreto Ley 14.261 a régimen de propiedad horizontal (a esto se le llama “incorporación mixta”).

En el Capítulo 2º se establecen leyes de fomento para la adquisición de propiedades en el régimen de propiedad horizontal y la posibilidad de compra de parte de los inquilinos de las mismas.

El Capítulo 3 es importante desde el punto de vista conceptual, en el mismo se establece un régimen especial del Banco Hipotecario del Uruguay para la construcción de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal.

En este caso la propiedad horizontal nace antes de que nazca el edificio por lo que van a existir derechos reales antes de que el edificio exista.

5.3 Ley de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.

El objetivo principal de este tipo de fraccionamiento es que todos los bienes de dominio público que surjan del fraccionamiento sean exclusivos para los propietarios de los lotes.

En nuestra legislación este tipo de emprendimientos, también llamados “barrios cerrados” o “clubes de campo” no era posible.

Este fenómeno primero se fue dando en los departamentos de Maldonado y Colonia (a través de inversores argentinos) y también en Canelones.

Con la creciente demanda empezaron a aparecer Ordenanzas Municipales sobre el tema pero sin haber una legislación específica para todos los departamentos.

Es por ello que surge una Ley de Urgente Consideración: la Ley N° 17.292 del 25 de enero de 2001, en la cual en sus artículos N° 48 al 55 trata las llamadas “Urbanizaciones de Propiedad Horizontal”.

Esta Ley intenta dar una respuesta a la posibilidad de comprar un lote asimilándolo a lo que es la propiedad horizontal. Entonces, cuando se está comprando una unidad, se está comprando también los servicios que posibilitan su uso y goce. Estos servicios van a ser bienes comunes de uso común.

5.3.1 Concepto de urbanización.

Este concepto se define en el artículo N° 48 de la Ley y presupone un “conjunto inmobiliario” dividido en múltiples “bienes o lotes” objeto de propiedad individual complementado por una infraestructura de bienes comunes, objeto de copropiedad y coadministración.

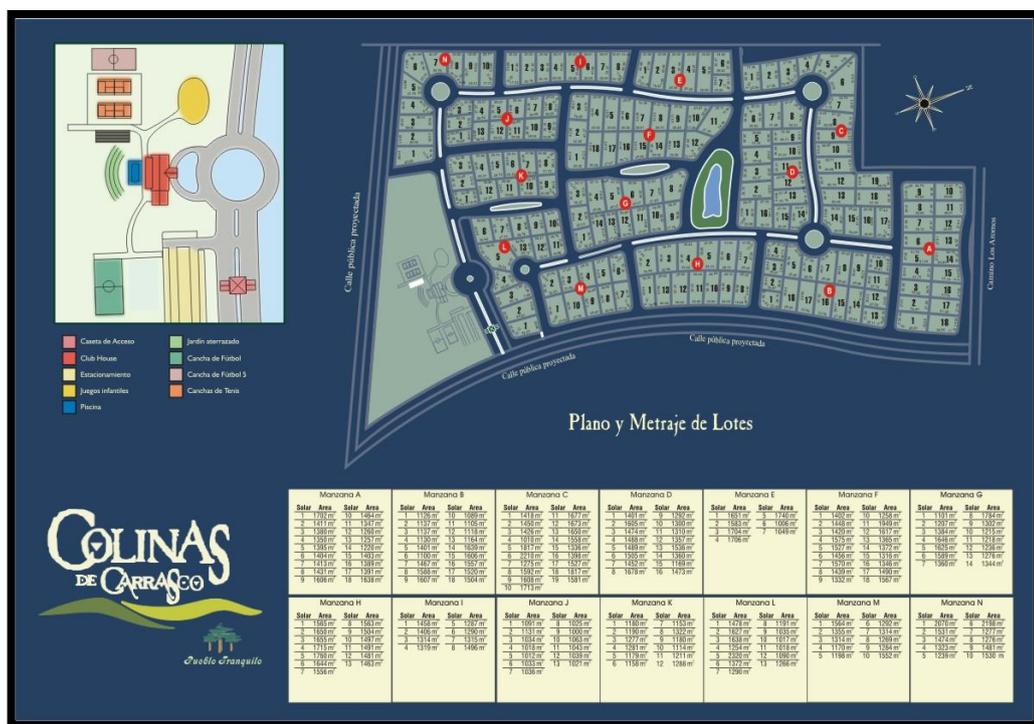
Conceptualmente es diferente a la propiedad horizontal, pero recoge los principios fundamentales de esta: la existencia de propiedades individuales (en este caso “el lote”) y una cantidad de bienes y servicios comunes a la copropiedad (en este caso son “las calles”, “las plazas”, etc.). Todo lo que sea el saneamiento, la red eléctrica, la red de agua hasta el ingreso del lote, todo es propiedad de la copropiedad, son bienes comunes (ver Figura 15).

La Ley en su momento estaba presente para suelo urbano, suburbano y rural (hoy derogado para suelo categoría rural por la LOTDS) y se compone de 3 partes:

- Art. N° 48 al 55 de la Ley N° 17.292.
- Decreto Reglamentario N° 323/001.

- Normativas Municipales.

Las unidades, bienes objeto de propiedad individual, son los lotes (fracciones de tierra) tengan o no construcciones encima y existe una copropiedad forzosa sobre los bienes comunes afectados al uso común (calles, espacios libres, etc.), los cuales son inseparables del lote o unidad.



- No pueden subdividirse.
- Lo que se construya sobre ellas será de dominio del propietario del predio (por accesión).
- Se prohíbe la subdivisión bajo el régimen de la propiedad horizontal del edificio construido sobre el lote.

Por otra parte, el propietario del lote, puede reservarse fracciones de tierra con destino a futuras etapas del emprendimiento. A estas fracciones se las llama “Macro-unidades” y su destino es el de subdividirse en unidades análogas a las que surgieron en las etapas anteriores, de acuerdo a los permisos que ya hayan sido aprobados. Mientras no se subdivida la “Macro-unidad” sigue siendo una unidad de propiedad individual.

5.3.2 Estado horizontal.

El predio que se encuentra bajo el régimen común de la propiedad pasa al estado horizontal del conjunto inmobiliario cuando se cumplen:

- Se aprueba el permiso municipal del proyecto de urbanización y se otorga la habilitación municipal de las obras de infraestructura.
- Se inscribe el plano de mensura y fraccionamiento en la Dirección Nacional de Catastro.
- Se otorga el Reglamento de Copropiedad.

Como vimos en los capítulos anteriores, en los fraccionamientos de tierra “clásicos”, la Ley de Centros Poblados exige superficies mínimas de

las fracciones. En este caso la Ley de Urbanizaciones de Propiedad Horizontal dice:

“(...) Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen las ordenanzas o planes directores o planes de uso del suelo del departamento respectivo.”

En general, la Ley no lo dice, pero estos lotes son más grandes que los comunes, porque está previsto para gente de un poder adquisitivo mayor.

Esta Ley le daba al Municipio la potestad para que el día que dan la final de las obras, que se termina el proyecto y que se aprueba el plano de mensura, entonces en ese momento la Intendencia tenía la potestad de pasarlo a suelo urbano (hoy en día ello fue derogado por la nueva Ley de Ordenamiento Territorial que se verá en el siguiente capítulo).

5.3.3 Normas para facilitar la comercialización.

- Pre-horizontalidad:

Una vez autorizado el fraccionamiento y realizadas las obras mínimas de infraestructura exigidas por el Municipio se podrá inscribir en la Dirección de Catastro un plano proyecto de urbanización de propiedad horizontal, el cual servirá de base para el otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de promesas de compraventa.

- Horizontalidad para acordar préstamos hipotecarios:

En este caso se aplican las normas del capítulo 3º de Decreto-Ley N° 14.261 y la Ley N° 16.760, siempre que sea para financiar obras de infraestructura (luz, agua, casetas de policía, etc.), las construcciones

sobre los bienes comunes y las construcciones sobre los bienes individuales.

5.3.4 Adecuación al régimen.

La Ley prevé la posibilidad de adecuación al nuevo régimen de todas las urbanizaciones que cumplen con las normativas de lo previsto en el artículo N° 48 de la misma. Ello implica:

- Voluntad de las mayorías, en el caso de urbanizaciones habilitadas o parcialmente habilitadas en el régimen de la Ley N° 10.751.
- Una nueva tramitación ante las autoridades municipales, adecuándose a lo establecido en la Ley, Decreto Reglamentario y normativas municipales.
- Además los Gobiernos Departamentales tienen la potestad de establecer excepciones o disminuciones de las exigencias mínimas establecidas en las normativas municipales para posibilitar la adecuación de emprendimientos existentes o que estén en desarrollo.

5.3.5 Comentarios sobre urbanizaciones en PH.

Resumiendo y comparado con lo que veníamos analizando hasta ahora, el concepto que se maneja en las urbanizaciones de propiedad horizontal es que, a diferencia del régimen digamos “clásico” de propiedad horizontal donde teníamos los bienes objeto de propiedad individual, o sea los departamentos, las unidades, y ellos estaban complementados por dos tipos de bienes comunes: los que hacen a la existencia y estabilidad del edificio, como puede ser el terreno, las vigas, las columnas, etc., y lo que hacen funcional al edificio, o sea, los corredores, los accesos, los halls, para el uso y goce del bien. En el régimen de las

urbanizaciones en propiedad horizontal el concepto es otro, el lote va a ser la unidad de propiedad horizontal, va a ser el bien individual, y los bienes comunes van a ser las calles, los espacios libres, las canchas de golf, el “Club House”. Entonces, esos bienes que en el concepto del fraccionamiento de tierras que veníamos repasando eran bienes de uso de toda la sociedad, en este caso son solo para la copropiedad, o sea, para los copropietarios de cada uno de los lotes.

Lo que se adquiere es el lote, y se es copropietario de las calles, espacios libres, etc. así como en la propiedad horizontal se era de los ascensores, patios, corredores, etc.

La filosofía es que cada propietario adquiere un bien individual y una copropiedad en bienes accesorios que le hacen posible el usufructo de ese bien que fue comprado.

Una diferencia que salta a la vista tienen los barrios privados con respecto los generados por la Ley de Centros Poblados es la seguridad.

Tienen la característica de un fraccionamiento de tierra pero no se pueden vender como si fuera un fraccionamiento común.

Se crea un régimen similar la propiedad horizontal en cuanto a la relación jurídica del propietario con los bienes.

Se establece que se puede asimilar al capítulo 3º del Decreto-Ley N° 14.261 y la Ley N° 16.760, que son para préstamos, pero la diferencia es que no son par construcciones sino para la infraestructura (calles, red de agua y luz, canchas de tenis, etc.).

El individuo que va a construir su casa es responsable de todas sus obligaciones en forma personal, entonces se libera a la propiedad horizontal como si fuera un fraccionamiento común.

Con la Ley de Ordenamiento Territorial y desarrollo Sostenible del año 2008, el art. 1º de la Ley sufre varias modificaciones que serán analizadas en el capítulo siguiente.

6. LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.

Como estuvimos viendo en los capítulos anteriores del presente trabajo, nuestro país, en general, ha estado ordenado desde el punto de vista normativo en lo referido al fraccionamiento de tierras. Ya desde la aparición de las primeras ciudades, estas se construían con criterios y legislación relacionada con el ordenamiento territorial.

Es evidente que dentro de toda esta normativa, la Ley de Centros Poblados ha marcado un hito histórico en esta materia, y ha sido para muchos una Ley extraordinaria. Muchos consideran que si la Ley se hubiera aplicado en un 100%, seguramente hoy en día habría mucho menos problemas en la materia que se refiere la misma en el marco del ordenamiento territorial.

En lo que se refiere al tema del presente trabajo y, relacionado con el ejercicio profesional del Ingeniero Agrimensor, la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) del 18 de junio del 2008 y sus modificaciones posteriores, modificaron casi en su totalidad los artículos de la Ley de Centros Poblados, principalmente los que en su momento había modificado la Ley 10.866 del año 1946, eliminando prácticamente cualquier excepción a la norma por parte de los Gobiernos Departamentales.

Hoy en día es evidente que hay una conciencia diferente por parte de los Gobiernos Departamentales en la materia debido a que se han tenido que enfrentar a la aplicación de nuevas, y en la mayoría de los casos, confusas y complejas normas.

Lo que nos interesa revisar principalmente son los cambios que la Ley introdujo en materia del fraccionamiento de tierras y sobretodo las modificaciones directas sobre la Ley de Centros Poblados, sus Leyes complementarias y la Ley de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal. Igualmente será necesario revisar algunos nuevos conceptos que la Ley introduce y que están relacionados con el tema que nos interesa revisar.

6.1 Motivos.

Uno de los motivos principales que se señalan propiciaron la redacción de la LOTDS fue que la legislación territorial específica existente en el país se reducía solo al a Ley de Centros Poblados, la cual tiene por objeto solamente la creación y expansión de las urbanizaciones.

Otro de los motivos fue que el resto del marco jurídico que regula la ocupación y uso del territorio, se había venido dictando en general con otros objetivos específicos desde fines del siglo XIX, sin una visión sistemática e integral del territorio.

La Ley plantea varios “ejes estratégicos”, los cuales son:

- Reivindicar el valor de la planificación territorial.
- Vincular el ordenamiento territorial con el “desarrollo sostenible”.
- Consolidar la “descentralización” en el proceso de planificación territorial.
- Desarrollar la participación ciudadana y el acceso a la información de los habitantes.

El Artículo 1º de la Ley General de Protección del Medio Ambiente N° 17.283 del 28 de noviembre del 2000 se define al “desarrollo sostenible” como: *“aquel desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades”*.

A partir de la LOTDS se establece una ordenación integral del territorio, la cual se basa en:

- El Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT).
- Los instrumentos de la LOTDS.
- Nuevos principios, conceptos, deberes y derechos.
- La expresa definición de materias y competencias.
- La utilización de la planificación como herramienta orientadora de procesos territoriales.
- La eliminación de las prácticas discrecionales así como la prevención y anticipación de conflictos.

6.2 Objeto.

El objeto de la LOTDS se define en su artículo 1º y dice:

“La presente ley establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, sin perjuicio de las demás normas aplicables y de las regulaciones, que por remisión de ésta, establezcan el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales. A tal fin:

a) *Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia.*

b) *Orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general.*

c) *Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial.”*

6.3 Características.

Sus características se definen en sus artículos 2º y 3º, en donde se señala que:

- Se declara de interés general el ordenamiento del territorio.
- Los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios.
- El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de los instrumentos de Ordenamiento Territorial.

6.4 Concepto y finalidad.

El Concepto y finalidad de la LOTDS es el conjunto de acciones “transversales” del estado que tienen por finalidad:

- Mantener y mejorar la calidad de vida de la población.
- La integración social en el territorio.

- El uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.
- Generar instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

6.5 Escalas.

La LOTDS es quien define los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y los divide en diferentes “Escalas del Ordenamiento Territorial”:

- En la Escala Nacional se encuentran:
 - Las Directrices Nacionales (artículo 9º de la LOTDS).
 - Los Programas Nacionales (artículo 11º del Decreto).
- En la Escala Regional:
 - Las Estrategias Regionales - Decreto Nacional, Departamental, Convenios (artículo 16º LOTDS).
 - Los Planes Interdepartamentales - Decretos Departamentales (artículo 15 LOTDS).
- En la Escala Departamental:
 - Directrices Departamentales (artículo 16º LOTDS).
 - Ordenanzas Departamentales (artículo 15º LOTDS).
 - Planes Locales (artículo 17º LOTDS).
 - Instrumentos Especiales:
 - Planes Parciales (artículo 20º LOT).
 - Planes Sectoriales (artículo 20 LOT).
 - Programas de Actuación Integrada (P.A.I, artículo 21º).
 - Inventario y Catálogos Patrimoniales.

Entre los Instrumentos Especiales, especial consideración debe tener las Ordenanzas Departamentales para la estructuración de los P.A.I (Programas de Actuación Integrada). Estos son el instrumento clave para la actuación e implementación de los propósitos de los planes. La Ordenanza Departamental debe establecer las reglas para la elaboración de los P.A.I y especialmente, para su ejecución (puede ser pública, privada o mixta) y es la propia Ley (a través del su art. 21º) quien establece que los criterios sean definidos por la Ordenanza.

La aprobación de la LOTDS propicio el fortalecimiento de las capacidades y facultades propias y autónomas de los Gobiernos Departamentales (lo que se conoce como la “autonomía municipal”). Se deposita en el ámbito departamental la responsabilidad de completar el sistema normativo para la gestión del territorio. La Ordenanza Departamental es por lo tanto el desarrollo normativo de la Ley en el ámbito del departamento. Esta debe desarrollar y profundizar las determinaciones de la Ley en cuanto a los contenidos detallados de los instrumentos de planificación y ejecución territorial. Además debe aplicar las disposiciones de la LOTDS respecto a los regímenes del suelo (que veremos más adelante) y enmarcar las facultades y obligaciones de la propiedad del suelo.

En lo que refiere a las competencias:

- A nivel Nacional:
 - La Directrices Nacionales las elabora el Poder Ejecutivo y aprueba el Poder Legislativo (art.10º).
 - Los Programas Nacionales los elabora y aprueba el Poder Ejecutivo (art. 11).
- A Nivel Regional:

- Las Estrategias Regionales las elabora y aprueban el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales involucrados (art.9º).
- Los Planes Interdepartamentales los elaboran y aprueban los gobiernos departamentales involucrados (art.17º).
- A Nivel departamental:
 - Las directrices y las ordenanzas departamentales se realizan a través de procedimientos que se establecen en la propia Ley y que garantizan la participación social e institucional (art. 14º, 23º a 25º).

6.6 Regímenes de gestión de suelos.

La LOTDS en el tema de la categorización de suelos, ha cambiado bastante la definición respecto a lo que decía la Ley de Centros Poblados, siendo ahora mucho más dura.

La Ley de Centros Poblados en su artículo 4º define a los Gobiernos Departamentales como los organismos a quienes les corresponde la autoridad de definir los diferentes tipos de suelo. Hoy en día la LOTDS si bien se las da, no se las da del todo ya que establece condiciones para que una zona pertenezca a una u otra categoría, además de incluir sub-categorías dentro de cada una y el atributo de “potencialmente transformable”.

Si bien este artículo de la Ley de Centros Poblados todavía está vigente, la LOTDS al poner todo el articulado referente a las definiciones y condiciones para cada tipo de suelo, en los hechos automáticamente la está derogando.

6.6.1 Suelo categoría urbano.

El suelo categoría urbana son las áreas de terreno de los centros poblados, fraccionadas, con infraestructura y servicios así como también las áreas fraccionadas parcialmente en la que los instrumentos pretenden mantener o consolidar en el proceso de urbanización.

El suelo categoría urbano incluye las subcategorías de:

- Urbano consolidado: áreas urbanizadas dotadas de por los menos redes de agua potable, drenaje de pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público.
- Urbano no consolidado: áreas en la que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructura, estas no son suficientes para dar el servicio para los usos que prevé el instrumento. Podrán también tener la categoría de urbano no consolidado las zonas degradadas o en desuso que puedan ser objeto de actuaciones con el fin de su consolidación o renovación.

6.6.2 Suelo categoría suburbana.

El suelo categoría suburbana son las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas donde estas predominen, que se encuentren dispersos en el territorio o contiguos a centros poblados (ejemplo: instalaciones habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares).

6.6.3 Suelo categoría rural.

Para el suelo categoría rural no existe una definición legal pero incluye las subcategorías de:

- Rural productiva: áreas de terreno cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos del ordenamiento territorial establezcan. También podrá abarcar las zonas con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentre en uso.
- Rural natural: áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio rural, la biodiversidad o proteger el paisaje u valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender también el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de la costa.

Los suelos de categoría rural quedan excluidos de todo proceso de urbanización, fraccionamiento con propósito residencial y los comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

6.6.4 Potencialmente transformable.

El atributo de “potencialmente transformable” es algo novedoso de la ley y según Artículo 34º lo define como:

“Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable. Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana

mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.”

Un buen ejemplo para analizar como este atributo genera cambios en el tema del fraccionamiento de tierras es por ejemplo el caso en la forma en el que el Ingeniero Agrimensor asesora a alguien que desea fraccionar un predio rural para transformarlo en suelo urbano o suburbano. Además de todos los estudios e informes que se deben presentar que exige la Ley de Centros Poblados (y que no se ha cambiado), hoy en día si el predio rural que se desea fraccionar no está dentro de los instrumentos del gobierno departamental como suelo “Potencialmente Transformable” dentro de lo que la Ley llama un “Programa de Actuación Integrada” es muy difícil que pueda fraccionarse con destino a generar fracciones de suelo urbano o suburbano.

6.7 Modificaciones de normas relacionadas con el fraccionamiento de tierras.

6.7.1 Protección de las zonas costeras.

La llamada “Faja de Protección de Defensa de las Aguas, Álveos y Zonas Aledañas” según la define el art. 153º del Código de Aguas, es una faja de 250m medida hacia el interior del territorio, aplicable frente al Océano Atlántico, Rio de la Plata, Rio Uruguay y Laguna Merim para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura.

El lado exterior de dicha faja lo define el Código de Aguas en 250m a partir de la línea superior de la ribera.

El lado interior de la faja se ubica de la siguiente manera:

- Si se trata del Río de la Plata o del Océano Atlántico, es la línea determinada por el Plano de Referencia Hidrométrico Provisorio (cero Wharton²).

- Y si se trata de del río Uruguay o de la Laguna Merin, lo determina la Dirección de Hidrografía, en función de las cotas correspondientes a los ceros de las escalas hidrométricas, adoptadas como referencia para las distintas zonas del río o de la laguna (art. 36º, 37º, 40º y 153º del Código de Aguas).

Es una faja que tiene más que ver con el tema del medio ambiente que con temas legales y se basa en el control de la extracción de arena, cantos rodados y rocas de las costas de predios frentistas a los cursos de agua de este tipo. De todas formas influye en los casos de querer realizar fraccionamiento de tierras ya que se necesitan permisos de las autoridades competentes.

Las autoridades nacionales competentes en la materia son:

a) en forma principal, el MVOTMA a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente (Código de Aguas Arts. 153º y 154º, con la redacción dada por los arts. 192º y 193º de la Ley N° 15.903 del 10 de noviembre de 1987 y Decreto N° 59/992 de 10 de febrero de 1992) y

b) en forma excepcional, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) (Ley 16.170 del 28 de diciembre de 1990, Art. 457º, números. 3º y 4º); quien tiene a cargo las autorizaciones para extraer materiales, previo informe del MVOTMA.

² El cero Wharton es el plano horizontal que pasa a 23.08m por debajo del marcador colocado en el Cabildo de Montevideo. Es un plano que sirve como base para todas las escalas hidrométricas del país.

6.7.2 Modificaciones realizadas por la LOTDS a la Faja de Defensa de Costas.

En la primera parte del artículo N° 50 de la LOTDS se expresa:

“Sin perjuicio de la faja de defensa de costas establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, el litoral de los ríos de la Plata, Uruguay, Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguarón, así como el litoral del océano Atlántico y las costas de la Laguna Merim, serán especialmente protegidos por los instrumentos de ordenamiento territorial”.

Con la expresión: *“sin perjuicio de la faja de defensa de costas...”*, uno interpreta como que se quisiera decir: “aparte de la faja de defensa de costas...”, ósea indicando que dicha faja sigue vigente y no se sustituyen por lo que se establezca en este artículo. A su vez, el artículo N° 153 del Código de Aguas al que hace mención la Ley expresa en parte que:

“Establéese una faja de defensa en la ribera del Océano Atlántico, el Río de la Plata, río Uruguay y de la Laguna Merim, para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura.”(...)

De lo anterior se entiende que, para el océano Atlántico, río Uruguay, Río de la Plata y laguna Merim, además de lo que establece el Código de Aguas, se tiene que cumplir lo establecido en la LOTDS, ósea, que estos serán protegidos por los instrumentos de ordenamiento territorial. Mientras que para los ríos Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguarón (que son los que se agregan en el art. 50 de la LOTDS) se entiende que solo es aplicable lo establecido en la LOTDS ya que dichos cursos de agua no están incluidos en el artículo N° 153 del Código de Agua. Suponemos que esta aclaración se realizó para que no se llegara a confundir que el art. 50 de la LOTDS pudiera suplir a la faja de defensa de

las costas del artículo 153 del Código de Aguas, pero su confusa redacción deja la duda planteada.

Posteriormente en el mismo art. 50 de la LOTDS se establece que:

“... en los fraccionamientos ya aprobados y no consolidados dentro de la faja de defensa de costas, que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, únicamente podrá autorizarse la edificación presentando un Plan especial que proceda al reordenamiento, reagrupación y reparcelación del ámbito, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación”

Esta segunda parte del artículo es un poco confusa. En primer lugar suponemos que cuando se refiere a la faja de defensa de costas, se está refiriendo a la establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, ósea que los planes especiales a los que se refiere no serían aplicables a los ríos Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguaron, a los que si se le aplicarían otras cosas que serán establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial surgieran tal y como establece la Ley.

También se menciona que el “Plan Especial” no deberá interferir con lo dispuesto por la Ley de Medio Ambiente y su reglamentación.

Previo a la Ley de Medio Ambiente el Ministerio competente era el de Transporte y Obras Públicas a través de la Dirección de Hidrografía pero a partir de esta Ley se agrega la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) y a su vez ahora también la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT).

En conclusión para fraccionamientos de tierra dentro de la faja de defensa de la costa será necesario tener la autorización del Ministerio de

Trasporte y Obras Públicas, pasando por la DINAMA y la DINOT. O por lo menos eso parecería indicar.

A continuación en el artículo 51º de la LOTDS se expresa que:

“El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) rechazara fundadamente cualquier emprendimiento, en la faja de defensa de costas, si el mismo fuera capaz de provocar impactos negativos...”

El artículo continúa enumerando cuales serían esos impactos negativos, pero más allá de cuales sean los mismos se observa de nuevo una duplicación de control tanto de la DINAMA como de la DINOT.

Dentro de los impactos negativos el artículo menciona:

a) La contradicción con los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables.

b) La construcción de edificaciones sin sistema de saneamiento con tratamiento total de afluentes o conexión a la red.

c) La materialización de fraccionamientos o loteos sin las infraestructuras completas necesarias.

d) Las demás que prevea la reglamentación.

El artículo termina diciendo que:

“... también se evaluara la posibilidad de que el emprendimiento pueda ser capaz de generar impactos territoriales acumulativos, entendiéndose por tales la posibilidad de posteriores iniciativas que, por su acumulación, puedan configurar disfunciones territoriales o ambientales severas.”

Este último párrafo del artículo parecería estar sobrando, ya que si la faja de defensa de costas implica el control de impacto ambiental por parte de la DINAMA, este ítem ya estaría cotejado y no le correspondería a la DINOT realizarlo.

6.7.3 Ajustes a la Ley de Centros Poblados.

El artículo N° 83 de la LOTDS introduce modificaciones directas en varios artículos de la Ley de Centros Poblados y que se relacionan directamente con el fraccionamiento de tierras.

La primera modificación es en la redacción del artículo 1º, donde si bien en el mismo la LOTDS le sigue dando potestades a los Gobiernos Departamentales para la autorización en materia de fraccionamiento de tierras con destino a la formación de centros poblados, ahora además le exige la previa existencia de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Se elimina también del texto del artículo 1º a los predios rurales como posibles de dividir con destino a la formación de centros poblados ya que como ya expresara en el artículo N° 31 de la LOTDS, estos quedan excluidos por definición de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial.

La Ley también elimina los conceptos de Centros Poblados denominados pueblo, villa o zona urbana o suburbana y los denominados Centros Poblados de “Huertos”.

6.7.4 Modificación de requisitos mínimos.

La LOTDS realiza modificaciones en el artículo N° 13 de la Ley de Centros Poblados, un artículo donde se establecen una serie de requisitos mínimos para la formación de un centro poblado.

Se eliminan los incisos 1° y 2° que establecían que donde se proyectaba la creación del centro poblado, en un radio de 5 km tenía que haber predios entre 25 Has y 30 Has aptos para la agricultura y que la totalidad de esa área debía ser de por lo menos el doble que la del centro poblado.

Se sigue manteniendo que ningún predio o vía que sirva de único acceso a los predios quedara en una zona inundable ni total ni parcialmente o que este a un nivel por debajo de los 0.50m por encima del nivel alcanzado por las máximas crecientes conocidas.

Para el caso de continuidad a cursos de aguas navegables y flotables, se mantiene que no podrá situarse ningún predio en una faja de 150 metros a partir de la línea superior de la ribera (según lo dispone el Código de Aguas). Lo que si ahora ha quedado claro es que esa faja de 150 metros **pasa de pleno derecho al dominio público** y no se podrá admitir excepción alguna para disminuir su ancho (en la redacción original se podía pedir que se reduzca dicha faja a la Junta Departamental en zonas de barrancas o por razones turísticas).

Se modifica el artículo N° 15 de la Ley de Centros Poblados, en donde se sigue manteniendo la prohibición de fraccionar predios menores en superficie a 2000m² sin que tengan servicios de saneamiento y agua potable, se agregan el suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos.

Recientemente la Ley N° 19.149 del 24 de octubre de 2013 en su art. 280° deroga dicho artículo, por lo que está prohibido todo fraccionamiento que genere predios independientes menores a 2000m² sin servicios.

6.7.5 Dimensiones mínimas de los lotes.

La modificación del artículo N° 16 referida a las dimensiones mínimas de los lotes fue bastante polémica y provocó varios arreglos posteriores. En su momento la Ley de Centros Poblados establecía como mínimos lotes de 12m de frente y 300 m² de área. La LOTDS modificó dicho artículo y a título expreso prohibió toda división de tierra que genere lotes menores a 300 m² (sin mencionar nada relativo a los frentes).

Posteriormente este artículo se sustituyó por el artículo N° 2 de la Ley N° 18.367 del 10 de octubre de 2008, donde se permiten superficies menores para el caso de fraccionamientos que provengan de programas públicos de viviendas de interés social, siempre que haya un Instrumento que así lo establezca.

Este artículo sufre una nueva modificación con la Ley N° 19.044 del 28 de diciembre de 2012, en donde se prohibía explícitamente fraccionamientos menores a 300m², y en donde las condiciones mínimas son un poco más maleables y se establecen algunas excepciones más. Ellas son:

- Para el caso que la división sea para la instalación de servicios de interés público (OSE, ANTEL, UTE, etc.) que no precisan predios mayores a los 300 m².
- Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial así lo dispongan para las actuaciones de programas públicos de vivienda,

urbanización y/o mejoramiento barrial siempre que los mismos sean de interés social. Esta excepción recoge lo que decía la modificación anterior de la Ley siendo un poco más amplio.

- Cuando los Instrumentos de ordenamiento territorial lo establezcan para zonas específicas (no se puede para todo el departamento) y el suelo sea categoría urbano consolidado (no sirve para zonas suburbanas o urbanas no consolidadas).

También la Ley 19.044 le dio validez a todos los planos de fraccionamiento que generaron fracciones menores a 300 m² que fueron registrados entre la fecha de promulgación de la LOTDS (18 de julio de 2008) y la promulgación de la Ley modificativa N° 19.044 (26 de diciembre de 2012).

No hay que olvidar y tampoco confundir, que la Ley de Centros Poblados ya previa excepciones para predios menores en área a 300m² (como vimos en el Capítulo 3) para el caso de las enajenaciones, particiones y compromisos de compra-venta anteriores a 1946, las divisiones de hecho, planos aprobados con anterioridad a la Ley y reparcelamientos para regularización entre vecinos. No hay que confundirse ya que estas excepciones NO son fraccionamientos que crean lotes menores a 300m².

6.7.6 Modificaciones a la Ley N° 17.292 (UPH).

El artículo N° 83 de la LOTDS en su inciso 3°, literales a, b y c realiza modificaciones en el artículo 1° de la Ley de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal. Este artículo a su vez sufrió modificaciones por el art. 1° de la Ley 18.367 del 10 de octubre de 2008 y el art. 282° de la Ley 19.149 del 22 de noviembre de 2013.

Dentro de las modificaciones encontramos que ahora solo se podrán desarrollar urbanizaciones en suelo categoría urbano o suelo categoría sub-urbano, eliminando el suelo categoría rural. Además dicho suelo este establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial.

También en este mismo artículo se agrega que:

...“En los suelos categorías urbana y suburbana, para las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre los componentes de la trama de circulación pública, no podrá superar un máximo de 10.000 (diez mil) metros cuadrados. Dicha restricción no alcanza a los amezanamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008.”...

Cuando se refiere a “*área comprendida entre los componentes de circulación pública*” se refiere a las calles que quedan por fuera de la urbanización y digamos “encierran” el área donde se ira a realizar la urbanización en propiedad horizontal. Dicha área no puede ser mayor a 10.000m², ósea que prácticamente se prohíbe la realización de urbanizaciones dentro del suelo urbano ya que dicha área como límite acota demasiado las posibilidades de realizarla.

Además de lo establecido anteriormente, la Ley permite para el caso de los suelos categoría suburbano no rija la condición de los 10.000 m² en el caso que el destino principal sea el uso turístico y se asegure la continuidad de las vías de circulación circundantes y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y aquellos que se creen con la aprobación del fraccionamiento (siempre que este establecido en los instrumentos).

CONCLUSIONES.

Llegando al final del trabajo podemos ver claramente como la evolución histórica de nuestro país en lo que refiere a la normativa vinculada al fraccionamiento de tierras siempre conoció alguna forma para dividir adecuadamente el territorio.

Resumiendo lo visto a lo largo del presente trabajo, ya desde la época Colonial, las Leyes de Indias aportaban las normas para delimitar usos, destinos e instrucciones para establecer los pueblos y sus zonas anexas (Títulos 1 a 9 y 12 a 13 del Libro IV, más específicamente el Título 7, donde se definía las normas referentes al planeamiento físico de las ciudades, villas y pueblos).

Formar un centro poblado no era un acto creativo sino la repetición más o menos rutinaria de un modelo pre-establecido, por lo que la técnica topográfica era la herramienta auxiliar fundamental. La ciudad estaba definitivamente terminada desde su nacimiento y totalmente limitada en el todo y en sus partes.

Durante esta época fue evidente el carácter agrario que se le quiso dar a los poblados coloniales en la Banda Oriental. Un ejemplo claro es la ciudad de Montevideo, donde implantada junto al mayor puerto natural del Río de la Plata por razones de defensa, se hizo caso omiso de él y se estructuró como una Ciudad Territorio.

Las Leyes de Indias conservaron su vigencia después de finalizada la dominación española, primero tácitamente y luego con la Constitución de 1830 adquieren validez legal (art. N° 148).

Pese a la conservación de su vigencia legal, en esta etapa "liberal" se vio un mayor incumplimiento de las normas del modelo indiano. Surge

la iniciativa privada en la materia del fraccionamiento de tierras y se canalizaba por vías completamente alejadas del modelo indiano.

En el año 1877 se dicta por parte de la Dirección General de Obras Publicas el denominado “Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias”. En el mismo se mantuvieron algunas normas contenidas en las Leyes de Indias y se crearon otras normas nuevas (principalmente en el dimensionado y la conducción de los elementos de los pueblos). Este Reglamento significo la sustitución del modelo indiano por otro también geométrico, abstracto y universal, donde no se contempla las particularidades del lugar elegido para implantar el pueblo. Su objetivo principal era conducir la formación de centros agrícolas, previendo también la circunstancia de que en ellos se desarrollaran núcleos urbanos.

Los fundadores privados se opusieron a este Reglamento ya que consideraban que la plaza y las avenidas se prescribían de dimensiones tales que incidían negativamente desde el punto de vista del negocio de la tierra.

Durante esta etapa se crearon las Juntas Económico-Administrativas, que tuvieron que ver con la administración de los departamentos a nivel nacional. Como vimos su creación y funcionamiento se expresaron en los artículos 118º al 129º de la Constitución de 1830.

Desde su creación y a través de diferentes Decretos se les fueron agregando atribuciones a las Juntas. Algunas de ellas fueron: la administración de terrenos fiscales que el estado disponía, el establecer la más cómoda forma de división y reserva de los Ejidos, se reitera expresamente la vigencia de las Leyes de Indias, controlar la ocupación de los solares y chacras municipales y la expedición de Títulos de Propiedad de los pobladores, entre muchos otros.

En el año 1868 se dicta el Reglamento y Atribuciones de las Juntas Económico-Administrativas. En el mismo se menciona una atribución muy importante relacionada con el tema del presente trabajo ya que se les atribuye a las Juntas la potestad de declarar de utilidad pública la expropiación de terrenos particulares necesarios para la apertura, ensanche o rectificación de las calles comprendidas dentro del amanzanamiento de los centros urbanos del país. Dicha expropiación se podía declarar de urgencia a pedido de la respectiva Junta. Esto es un antecedente más que importante de lo que después se perfeccionará con la Ley de Expropiaciones del año 1912 y también refuerza el hecho de la regulación sobre el fraccionamiento de la tierra que siempre existió.

Posteriormente en el año 1891 con el Reglamento Orgánico de las Juntas y en 1903 con la Ley Orgánica de las Juntas Económico Administrativas quedan más que definidas sus funciones.

El 21 de abril de 1909 se dicta la Ley Nacional N° 3.449 donde se establecen los anchos mínimos de las calles y avenidas que se abran o ensanchan en lo sucesivo en cualquiera de las ciudades o pueblos de la República. Es notorio también que dentro de las condiciones para fraccionar la tierra con destino a centros poblados no se habla áreas ni frentes mínimos de los lotes sino las dimensiones de las vías de circulación que surgen del mismo.

El 1º de agosto de 1910 mediante un Decreto se reitera la vigencia del Reglamento para el Trazado de Pueblos y Colonias de 1877 debido a su incumplimiento repetido, pero ello no produce ningún cambio en lo que ya había sido una constante.

El 28 de marzo de 1912 con la Ley N° 3.958 de Expropiaciones de Bienes Raíces, se contribuyó a darle a las Juntas los instrumentos aptos para la planificación urbanística. Además como vimos, especialmente en su artículo N° 35, se estableció que toda iniciativa de fraccionamiento que

implique la apertura de una vía de circulación, además de necesitar la aprobación municipal, deberá ceder a Título gratuito las áreas que absorben dichas vías proyectadas. Con esta Ley se nota la intención del legislador de darles a los Gobiernos Departamentales las potestades para el desarrollo de las ciudades.

El 28 de octubre de 1935 se dicta la Ley N° 9.515 (Ley Orgánica Municipal) en donde a las Administraciones Municipales se le atribuyen, entre muchas otras atribuciones, la potestad para la proposición, aplicación y contralor de las normas de regulación del suelo.

Por Decreto del 19 de mayo de 1941 se estableció que los planos de fraccionamiento dentro de las zonas urbanas y suburbanas no serían registrados sin que previamente constara en ellos la autorización municipal correspondiente.

Con todas estas Leyes y Decretos estaba faltando una Ley que organizara el tema de los fraccionamientos de tierra con destino a la formación de centros poblados. Es así que surge la Ley de Centros Poblados, inicialmente formada por 2 leyes: la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946 y una Ley ampliatoria de ese mismo año, la Ley 10.866 del 28 de octubre de 1946. Hace algunos años, con la aprobación de la LOTDS de octubre de 2008, la Ley de Centros Poblados sufrió varios cambios en muchos de sus artículos, a los cuales se sumaron más modificaciones con las Leyes 19.367, 19.044 y 19.149.

Con la Ley de Centros Poblados se pretendía llenar un vacío en la materia de creación de centros poblados y sustituir al prácticamente obsoleto reglamento de 1877.

La Ley lo que hizo fue recoger la experiencia de leyes de años anteriores (como las del 1909, 1912 y 1935) y unificar todo en un único cuerpo normativo y darle potestades a los Gobiernos Departamentales

para que hicieran cumplir la Ley, reservándose la exclusividad de autorizar la subdivisión de predios rurales con destino a centros poblados así como el trazado y la apertura de calles.

La diferencia fundamental de la Ley de Centros Poblados comparado con lo que se venía haciendo en años anteriores fue que hasta antes de su aprobación la creación de los centros poblados se concretaba en base a modelos pre establecidos y totalmente definidos, en cambio con la Ley de Centros Poblados lo que se establece son relaciones dimensionales y topológicas entre los instrumentos que forman el antes del proyecto. Con ello se pretendía lograr condiciones aceptables salubridad, viabilidad del sustento económico y el posible desarrollo social del pueblo que se fuere a crear.

Con el paso de los años se fueron dictando leyes complementarias a la Ley de Centros Poblados, como ser: su Decreto Reglamentario del 16 de noviembre de 1961, la Ley N° 13.493 del 14 de setiembre de 1966 relativa a los servicios públicos de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable y la Ley N° 14.530 del 1 de junio de 1976 relativa a las áreas destinada a espacios libres u otros de interés social (hoy derogada y sustituida por el art. 283° de la Ley N° 19.149 del 2013).

En el mismo año que nace la Ley de Centros Poblados se aprueba también la Ley de Propiedad Horizontal N° 10.751, donde se establece la posibilidad de que un bien construido pueda pertenecer a diferentes propietarios, siempre que cada unidad de propiedad individual sea independiente y tenga salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. La Ley reconoce la propiedad exclusiva de cada unidad y la copropiedad de los bienes afectados al uso común.

Más relacionado con el tema del presente trabajo y relacionado con el tema de la propiedad horizontal fue el surgimiento de las

“Urbanizaciones en Propiedad Horizontal” con los art. 48º al 55º de la Ley Nº 17.292 del 25 de enero de 2001.

En este régimen el concepto es que el lote vendría a ser la unidad de propiedad individual y los bienes comunes van a ser las calles, los espacios libres. Por lo cual el concepto que veníamos manejando para los fraccionamientos con destino a centros poblados digamos “clásicos” varían en este caso ya que los bienes como son las calles y los espacios libres ya no son de uso de toda la sociedad sino que son solo para la copropiedad.

La Ley sufrió varias modificaciones con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y las Leyes modificativas Nº 18.367 y Nº 19.149.

En el año 2008 con la polémica LOTDS se modificaron expresamente varios artículos de la Ley de Centros Poblados (por no decir casi todos) y otras leyes relacionadas con el fraccionamiento de tierras.

Como vimos en el capítulo pasado, la LOTDS modificó la mayoría de los artículos de la Ley de Centros Poblados, principalmente aquellos que modificó la Ley 10.866 en 1946. Ello tiene una posible explicación en que dichos artículos básicamente lo que permitían era abrirles la puerta a los Gobiernos Departamentales para poder establecer excepciones a la norma y entonces lo que hizo la LOTDS fue cerrar todas las puertas para que ya no haya más excepciones y las Intendencias prácticamente no puedan aprobar nada que no regule la Ley.

Desde el año 2008 la Ley de centros poblados ha sido modificada por las leyes 18.308, 18.367, 19.044 y 19.149. Dada esta cantidad de modificaciones, capaz hubiera sido mejor redactar la Ley de nuevo, principalmente porque se cambia el concepto y toca artículos que “hacen”

a la Ley y queda otro cuerpo normativo, el cual está todo desparramado, donde hay que estar saltando de una ley a otra.

Como ya vimos, en términos generales, la LOTDS elimina la autoridad de los Gobiernos Departamentales para autorizar fraccionamientos menores a 5has y 3has, elimina la posibilidad de fraccionar predios menores a 2000m² sin servicios y elimina la posibilidad a los gobiernos departamentales de disminuir la faja de 150m.

Con el tema de la caracterización de suelos, si bien la Ley no lo dice específicamente, al poner todo el articulado referido a las diferentes categorías de suelo es como que deroga el artículo 4^o de la Ley de Centros Poblados donde se definía a los Gobiernos Departamentales como los organismos a quienes les corresponde definir las zonas urbanas, suburbanas y rurales.

Como final de este trabajo y por todo lo revisado llegamos a la conclusión de que en nuestro país, desde la época colonial y hasta hoy en día, las ciudades se fueron desarrollando en base a una normativa de ordenamiento territorial que siempre existió. Uruguay es un país que siempre ha estado ordenado desde el punto de vista del territorio. Basta con salir a algunos países vecinos para darse cuenta de esa realidad. En Uruguay las playas son públicas, las plazas tienen determinados tamaños, las manzanas son cuadradas, las calles tienen un mínimo de 17m, etc. Todo este tipo de cosas no son el resultado de la improvisación, fue por ello que la idea de este trabajo fue hacer un estudio en este sentido. Ello nos permitió comprobar que las ciudades no salieron de cualquier lado y no estuvieron a la disposición del agrimensor fraccionador para que hiciera lo que quisiera sino que este siempre actuó en base a Leyes y Ordenanzas, que en muchos casos se hayan cumplido o no ese es otro tema, pero la normativa siempre estuvo allí para intentar regular el territorio.

BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ LENZI, Ricardo. **Fundación de los Poblados en el Uruguay.** Montevideo, Universidad de la Republica, Facultad de Arquitectura, 1972.

Apuntes de clase de los Cursos de Agrimensura Legal I, II, III y IV. Universidad de la Republica, Facultad de Ingeniería, Instituto de Agrimensura, Departamento Técnico Legal.

BARRACHINI Hugo, ALTEZOR Carlos. **Historia del Ordenamiento Territorial del Uruguay y sus Antecedentes Coloniales, República Liberal del Siglo XIX (1830-1903).** ISBN 978-9974-32-479-4.

BIASCO, Emilio. **El Régimen Jurídico de las Riberas en el Derecho Uruguayo. Uso Común y Privado de las Aguas y Álveos. Protección de la Faja Costera.**

CARMONA, Liliana, GOMEZ, Julia. **Montevideo Proceso Planificador y Crecimientos.** Universidad de la Republica, Facultad de Arquitectura, UCPC/Unidad de Comunicación y Producción Cultural, Publicaciones FARQ, 2002.

Digesto Municipal, Tomo I, Gobierno Departamental de Montevideo, 1958. Recopilación de disposiciones constitucionales, de leyes y reglamentos nacionales de interés municipal; y decretos, ordenanzas, reglamentos y resoluciones, en vigor hasta el 30.04.1958.

GIMENEZ, Julio. **Historia Junta Departamental de Colonia.** Disponible en <http://juntacolonia.gub.uy/index.php/home/institucional/historia>

INFANTOZZI, Eduardo. **Influencia de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en el Ejercicio de la Profesión del Ingeniero Agrimensor.** Charla dictada durante la “Semana del Instituto

de Agrimensura. Mesa Redonda: “Algunos Aspectos de la Vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial”, 2011.

MONTIAGUDO, Enrique. **Introducción al Planeamiento Territorial, Capítulo VI, Instrumentos Jurídicos, Subcapítulo 3, Régimen jurídico del uso del suelo.** Intendencia Municipal de Montevideo, Instituto de Estudios Municipales, 1983.

NIEDERER, José Luis. **Agrimensura Legal – Primera Parte.** Montevideo: Universidad de la Republica, Facultad de Ingeniería, Instituto de Agrimensura, Departamento Técnico Legal. Disponible en <http://www.fing.edu.uy/sites/default/files/2012/5922/Agrimensura%20Legal.pdf>, 2006.

Revista de la Asociación de Agrimensores N° 44. ISSS: 0797-9320, Diciembre 2010.

Recopilación de Leyes de los Reynos de las Indias mandadas imprimir y publicar por la Majestad Católica del Rey Don Carlos II Nuestro Señor. Madrid, año MDCCLXXXI. Tomo H. Libro III. Título Siete. (Reimpresión, Madrid, 1943. Págs. 19 a 25). Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República. Publicación I. 7 Montevideo 1962. Fascículo .1.

Consulta sobre texto de las Leyes comprendidas entre la 9.500 de 13.09.1935 y la 19.179 de 27.12.2013 disponible en: <http://www.parlamento.gub.uy/IndexDB/Leyes/ConsultaLeyesSIPXXI.asp>

ANEXO A – NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 1.

A.1 Leyes de Indias.

(1).-Disposiciones de las Leyes da Indias relativas a población de ciudades.

TITULO SIETE.

DE LA POBLACION DE LAS CIUDADES,

Villas y Pueblos.

Ley j-. Que las nuevas poblaciones se funden con las calidades de esta ley.

El Emperador D. Cárlos Ordenanza 11. de 1523. D. Felipe II Ordenanza

39. y 40. de Poblaciones. D. Cárlos II y 1a Reyna Gobernadora.

Habiéndose hecho el descubrimiento por Mar, 6 Tierra, conforme á las leyes y órdenes que de él tratan, y elegida la Provincia y Comarca, que se hubiere de poblar, y el sitio de los lugares donde se han de hacer las nuevas poblaciones, y tomando asiento sobre ello, los que fueren á su cumplimiento guarden la forma siguiente: En la Costa del Mar sea el sitio levantado, sano, y fuerte teniendo consideración al abrigo, fondo y defensa del Puerto, y si fuere posible no tenga el Mar al Mediodía, ni Poniente: y en estas, y las demás poblaciones la Tierra adentro, elijan el sitio de los que estuvieren vacantes, y por disposición nuestra se pueda ocupar, sin perjuicio de los Indios, y naturales, ó con su libre consentimiento y quando hagan la planta del Lugar, repártanlo por sus plazas, calles y solares á cordel y regla, comenzando desde la plaza mayor, y sacando desde ella las calles á las puertas y caminos principales, y dexando tanto compas abierto, que aunque la población vaya en gran crecimiento, se pueda siempre proseguir y dilatar en la misma forma. Procuren tener el agua cerca, y que se pueda conducir al Pueblo y Heredades, derivándola si fuere posible, para mejor aprovecharse de ella, y los materiales necesarios para edificios, tierras de labor, cultura y pastor con que excusarán el mucho trabajo y costas, que se siguen de la distancia. No elijan sitio para poblar en lugares muy altos, por la molestia de los vientos y dificultad del servicio y acarreto, ni en lugares muy baxos, porque suelen ser enfermos: fúndense en los medianamente levantados, que gocen descubiertos los vientos del Norte y Mediodía: y si hubieren de tener sierras, ó cuestras, sean por la parte de Levante y Poniente: y si no se pudieren excusar de los lugares altos, funden en parte donde no estén sujetos á nieblas, haciendo observación de lo que más convenga á la salud, y accidentes, que se puedan ofrecer: y en caso de edificar á la ribera de algún Río, dispongan la población de forma que saliendo el Sol dé primero en el Pueblo, que en el agua.

Ley ij. Que habiendo elegido sitio, el Gobernador declare sí ha de ser Ciudad, Villa, ó Lugar, y así forme la República.

D. Felipe II Ordenanza 43.

Elegida la Tierra, Provincia y Lugar en que se ha de hacer nueva población, y averiguada la comodidad y aprovechamientos, que pueda haber, el Gobernador en cuyo distrito estuviere, ó confinare, declare el Pueblo, que se ha de poblar, si ha de ser Ciudad, Villa, o Lugar, y conforme á lo que declarare se forme el Concejo, República y Oficiales de

ella, de forma que si hubiere de ser Ciudad Metropolitana, tenga un Juez con título de Adelantado, ó Alcalde mayor, ó Corregidor, ó Alcalde ordinario, que exerza la jurisdicción insolidum, y juntamente con el Regimiento tenga la administración de la República: dos, ó tres Oficiales de la hacienda Real: doce Regidores: dos Fieles exeoutores: dos Jurados de cada Parroquia: un Procurador general: un Mayordomo: un Escribano de Concejo; dos Escribanos Públicos, uno de Minas y Registros: un Pregonero mayor: un Corredor de lonja: des Porteros; y si Diocesana, ó sufragánea, ocho Regidores, y los demás Oficiales perpetuos: para las Villas y Lugares, Alcalde ordinario: quatro Regidores: un Alguacil: un Escribano de Consejo, y público: y un Mayordomo.

Ley iij. Que el terreno y cercanía sea abundante y sano.

Ordenanza 111.

Ordenamos que el terreno y cercanía, que se ha poblar, se elija en todo lo posible el más fértil, abundante de pastos, leña, madera, metales, aguas dulces, gente natural, acarreos, entrada y salida, y que no tengan cerca lagunas, ni pantanos, en que se críen animales venenosos, ni haya corrupción de ayres, ni aguas.

Le iiij. Que no se pueblen Puertos, que no sean buenos y necesarios para el comercio y defensa.

Ordenanza 41.

No se elijan sitios para Pueblos abiertos en lugares marítimos, por el peligro que en ellos hay de Cosarios, y no ser tan sanos, y porque no se da la gente á labrar y cultivar la tierra, ni se forman en ellos tan bien las costumbres, si no fuere donde hay algunos buenos y principales Puertos, y de estos solamente se pueblen, los que fueren necesarios para la entrada, comercio y defensa de la tierra:

Ley v. Que se procure fundar cerca de los Ríos, y allí los oficios que causan inmundicias.

Ordenanza 122. y 123.

Porque será de mucha conveniencia, que se funden los Pueblos cerca de Ríos navegables para que tengan mejor trajín y comercio, como los marítimos: Ordenamos, que así se funden, si el sitio lo permitiere, y que los solares para Carnicerías, Pescaderías, Tenerías, y otras Oficinas, que causan inmundicias, y mal olor, se procuren poner hacia el Río, á Mar, para que con más limpieza y sanidad se conserven las poblaciones.

Ley vj. Que el territorio no se tome en Puerto de Mar ni en parte, que perjudique.

D. Felipe II Ordenanza 92.

Territorio y término para nueva población no se rueda conceder, ni tomar por asiento en Puertos de Mar, ni en parte, que en algún tiempo pueda redundar en perjuicio de nuestra Corona Real, ni de la República, porque nuestra voluntad es, que queden reservados para Nos.

Ley vij. Que el territorio se divida entre el que hiciere, la capitulación, y los pobladores, como se ordena.

Ordenanza 90.

El término y territorio que se diere á poblador por capitulación, se reparta en la forma siguiente: Sáquese primero lo que fuere menester para los solares del Pueblo y nido competente, y dehesa en que pueda pastar abundantemente ganado, que han de tener los vecinos, y más otro tanto para los propios del lugar: el resto del territorio y término se haga quatro partes: la una de ellas, que escogiere, sea para el que está obligado á hacer el Pueblo, y las otras tres se repartan en suertes iguales para los pobladores.

Ley viij. Que se fabriquen el Templo principal en el sitio, y disposición, que se ordena, y otras Iglesias, y Monasterios.

Ordenanza 118. 119. 120. 122. 125. y 126.

En Lugares Mediterráneos no se fabrique el Templo en la plaza, sino algo distante de ella, donde este separado de otro cualquier edificio, que no pertenezca a su comodidad y ornato, y porque, de todas partes sea visto, y mejor venerado, esté algo levantado de suelo, de forma que se haya de entrar por gradas, y entre la plaza mayor, y Templo se edifiquen las Casas Reales, Cabildo, ó Concejo, Aduana, y Atarazana, en tal distancia, que autoricen al Templo, y no le embaracen, y en caso de necesidad se puedan socorrer, y si la población fuere en Costa, dispóngase de forma que en saliendo de Mar sea visto, y su fábrica como defensa del Puerto, señalando solares cerca de él, y no á su continuación, en que se fabriquen Casas Reales, y tiendas en la plaza para propios, imponiendo algún moderado tributo en las mercaderías: y asimismo sitios en otras plazas menores para Iglesias Parroquiales, y Monasterios, donde sean convenientes.

Ley viiij. Que el sitio, tamaño, y disposición de la plaza sea como se ordena.

Ordenanza 112. 113. 114. y 115.

La plaza mayor donde se ha de comenzar la población, siendo en Costa de Mar, se debe hacer al desembarcadero del Puerto, y si fuere lugar Mediterráneo, en medio de la población: su forma en quadro prolongada, que por lo menos tenga de largo una vez y media de su ancho, porque será más á propósito para las fiestas de a caballo, y otras: su grandeza proporcionada al número de vecinos, y teniendo consideración á que las poblaciones pueden ir en aumento, no sea menos, que de doscientos pies en ancho, y trecientos de largo, ni mayor de ochocientos pies de largo, y quinientos treinta y dos de ancho, y quedará de mediana y buena proporción, si fuere de seiscientos pies de largo, y cuatrocientos de largo: de la plaza salgan cuatro calles principales, una por medio de cada costado; y demás de estas, dos por cada esquina los quatro vientos, que será de mucho inconveniente: toda en contorno, y las quatro calles principales, que de ella han de salir, tengan portales para comodidad de los tratantes, que suelen concurrir; y las ocho calles que saldrán por las quatro esquinas, salgan libres, sin encontrarse en los portales, de forma que hagan la acera derecha con la plaza y calle.

Ley x. Forma de las calles.

D. Felipe II Ordenanza 116. y 117.

En lugares frios sean las calles anchas, y en los calientes angostas; y donde hubiere caballos convendrá, que para defenderse en las ocasiones sean anchas, y se dilaten en la forma susodicha, procurando que no lleguen á dar en algún inconveniente, que sea causa de afear lo reedificado, y perjudique á su defensa y comodidad.

Ley xj. Que los solares se repartan por suertes.

Ordenanza 127.

Repártanse los solares por suertes a los pobladores, continuando desde los que corresponden á la plaza mayor, y los demás queden para Nos hacer merced de ellos á los que de nuevo fueren a poblar, ó lo que fuere nuestra voluntad: y ordenamos, que siempre se lleve hecha la planta del lugar que se ha de fundar.

Ley xij. Que no se modifiquen casas trecientos pasos alrededor de las murallas.

D. Felipe. III en Madrid á 6 de Marzo de 1608. O, Cárlos II y la Reyna Gobernadora.

Ordenamos que cerca de las murallas, 6 estacadas de las nuevas poblaciones, en distancia de trecientos pasos, no se edifiquen casas, que así conviene á nuestro servicio, seguridad y defensa de las poblaciones, como está proveido en Castillos y Fortalezas.

Ley xiii. Que se señale exido competente para el Pueblo.

D. Felipe II Ordenanza 129. de Poblaciones.

Los exidos sean en tan competente distancia, que si creciere la población siempre quede bastante espacio, para que la gente se pueda recrear, y salir los ganados sin hacer daño.

Ley xiiij. Que se señalen dehesas y tierras para propios.

El Emperador O. Carlos año 1523. D. Felipe II Ordenanza 130. de Poblaciones.

Habiendo señalado competente cantidad de tierra para exido de la población, y su crecimiento, en conformidad de lo proveido, señalen lo que tuvieran facultad para hacer el descubrimiento y nueva población, dehesas, que confinen con los exidos en que pastar los bueyes de labor, caballos y ganados de la carnicería, y para el número ordinario de los otros ganados, que los pobladores por ordenanza han de tener' y alguna buena cantidad más, que se los del Consejo, y lo restante en tierras de labor, de que hagan suertes, y sean tantas como los solares, que puede haber en la población; y hubiere tierras de regadío, asimismo se hagan suertes, y repartan en la misma proporción á los primeros pobladores, y las demás queden validias, para que Nos hagamos merced á los que de nuevo fueren á poblar: y de estas Tierras hagan los Virreyes separar las que parecieren convenientes para propios de los Pueblos, que no los tuvieran, de que se ayude á la paga de salarios de los Corregidores, dexando exidos, dehesas y pastos bastantes, como está proveido, y así lo executen.

Ley xv. Que habiendo sembrado los pobladores, comiencen á edificar.

D. Felipe II Ordenanza 132.

Luego que sea hecha la sementera, y acomodado el ganado en tanta cantidad y buena prevención, que con la gracia de Dios nuestro Señor puedan esperar abundancia de bastimentos, comiencen con mucho cuidado y diligencia á fundar y edificar sus casas de buenas cimientos y paredes, y vayan apercebidos de tapiales, tablas, y toda las otras herramientas, é instrumentos, que convienen para edificar con brevedad, y á poca costa.

Ley xvj. Que hecha la planta, cada uno arme toldo en su solar, y se hagan palizadas en la plaza.

Ordenanza 128.

Hecha la planta y repartimiento de solares, cada uno de los pobladores procure armar su toldo, y los Capitanes les persuadan á que los lleven con las demás prevenciones, ó hagan ranchos con maderas y ramada; donde se puedan recoger, y todos con la mayor diligencia y presteza hagan palizadas y trincheras en cerco de la plaza, porque no reciban daño de los Indios.

Ley xvij. Que las casas se dispongan conforme á esta ley.

Ordenanza 13, y 134.

Los pobladores dispongan, que los solares, edificios, y casas sean de una forma, por el ornato de la población, y puedan gozar de los vientos Norte, y Mediodía, uniéndolos para que sirvan de defensa y fuerza contra los que la quisieren estorbar, é infestar, y procuren, que en todas las casas puedan tener sus caballos y bestias de servicio, con patios y corrales, y la mayor anchura, que fuere posible, con que gozarán de salud y limpieza.

Ley xviii. Que declara que personas irán por pobladores de nueva Colonia, y como se han de describir.

Ordenanza 45.

Ordenamos que quando se sacare Colonia de alguna Ciudad, tenga obligación la Justicia y Regimiento de hacer describir ante el Escribano del Concejo las personas que quisieren ir á hacer nueva población, admitiendo á todos los casados, hijos y descendientes de pobladores, de donde hubiere de salir, que no tengan solares, ni tierras de pasto y labor, y excluyendo á los que las tuvieren, porque no se despueble, lo que ya está poblado.

Ley xviii. Que de los pobladores se elijan Justicia y Regimiento, y se registren los caudales.

D. Felipe, II Ordenanza 46.

Cumplido el número de los que han de ir á poblar, se elijan de los más hábiles Justicia y Regimiento, y cada uno registre el caudal que tiene para ir á emplear en la nueva población.

Ley xx. Que se procure la execucion de los asientos hechos para poblar.

Ordenanza 102.

Habiéndose tomado asiento para nueva población por vía de Colonia, Adelantamiento, Alcaldía mayor, Corregimiento, Villa 5 Lugar, el Concejo, y los que lo hubieren ajustado en las Indias, no se satisfagan con haber tomado y hecho el asiento, y siempre, lo vayan gobernando, y ordenen como se ponga en execucion, y tomen cuenta de lo que se fuere obrando.

Ley xxj. Que el Gobernador y Justicia hagan cumplir los asientos de los pobladores.

Ordenanza 109.

Mandarnos que el Gobernador y Justicia del Pueblo, que de nuevo se poblare, de oficio ó á pedimento de parte, hagan cumplir los asientos por todos los que estuvieren obligados por nuevas poblaciones con mucha dirigencia y cuidado, y los Regidores y Procuradores de Concejo pidan con instancia contra los pobladores, que á los plazos en que están obligados no hubieren cumplido, que sean apremiados por todo rigor de derecho á que efectúen lo capitulado, y que tos Jueces procedan contra los ausentes, y sean pesos y traídos á las poblaciones, despachando requisitorias contra los que estuvieren en otras jurisdicciones, y todas las Justicias las cumplan, pena de la nuestra merced.

Ley xxij. Que declara que personas han de solicitar la obra de la población.

Ordenanza 235.

Los Fieles executores y Alarifes, y las personas que diputare el Gobernador, tengan cuidado de ver como se cumple lo ordenado, y de que todos se dén prisa en la labor y edificio, para que se acabe con brevedad la población.

Ley xxiiij. Que si los naturales impidieren la población, se res persuada á la paz, y los pobladores prosigan.

Ordenanza 136.

Si los naturales quisieren defender la nueva población, se les dé á entender, que la intención de poblar allí es de enseñarlo á conocer á Dios y su Santa Ley, por la que se salven, y tener amistad con ellos, y enseñarles á vivir políticamente y no para hacerles ningún mal, ni quitarles sus haciendas, y así se les persuada por medios suaves, con intervención de Religiosos y Clérigos, y otras personas que diputare el Gobernador, valiéndose, de Intérpretes, y procurando por todos los buenos medios posibles, que la población se haga con su paz y consentimiento; y si todavía no lo consintieren, habiéndoles requerido conforme, á la ley 9. tít. 4 lib. 3 los pobladores hagan su población, sin tomar de lo que fuere particular de los Indios, y sin hacerles más perjuicio del que fuere inexcusable para defensa de, los pobladores, y que no se ponga estorbo en la población.

Ley xxiiij. Que durante la obra, se excuse la comunicación con los naturales.

D. Felipe II Ordenanza 137.

Entretanto que la nueva población se acaba, procuren los pobladores, todo lo posible, evitar la comunicación y trato con los Indios: no vayan á sus Pueblos, ni se dividan, ó diviertan por la tierra, ni permitan que los Indios entren en el circuito de la población, hasta que esté hecha, y puesta en defensa, y las casas de forma que quando los Indios las vean, les cause admiración, y entiendan, que los Españoles pueblan salir de asiento, y los teman y respeten, para desear su amistad, y no los ofender.

Ley xxv. Que no se acabando la población dentro del término por caso fortuito, se puede prorogar.

Ordenanza 93.

Si por haber sobrevenido caso fortuito los pobladores no hubieren acabado de cumplir la población en el término contenido en el asiento, no hayan perdido, ni pierdan lo que hubieren gastado, ni edificado, ni incurran en la pena; y el que gobernare, la Tierra lo pueda prorogar, según el caso se ofreciere.

Ley xxvj. Que los Pobladores siembren luego, y echen sus ganados en las dehesas donde no hagan daño á los Indios.

Ordenanza 131. y 137.

Luego y sin dilacion, que las tierras de labor sean repartidas, siembren los pobladores todas las semillas que llevaren, y pudieren haber, de que conviene que vayan muy proveidos; y para mayor facilidad, el Gobernador dipute una persona, que se acupe en sembrar y cultivar la tierra de pan y legumbres, de que luego se puedan socorrer: y en la dehesa cohen todo el ganado que llevaren, y pudieren Juntar, con sus marcas y señales, para que luego comience á criar y multiplicar, en partes donde esté seguro, y no haga daño en las heredades, sementeras, ni otras cosas de los Indios.

Que los Hospitales se funden conforme 5 la ley 2. tít. 4. lib. 1

ANEXO B – NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 2

B.1. Constitución del año 1830.

Vigencia de las Leyes de Indias.

Artículo 148º.- Se declaran en fuerza y vigor las Leyes que hasta aquí han regido en todas las materia y puntos, que directa o indirectamente no se opongan con esta Constitución, ni a los Decretos y Leyes que expida el Cuerpo Legislativo.

ANEXO C – NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 3.

C.1 Constitución del año 1830.

Creación y funcionamiento de las Juntas Económico - Administrativas.

Artículo 118º.- Habrá en el pueblo cabeza de cada Departamento un agente del Poder Ejecutivo, con el título de Jefe Político, y al que corresponderá todo lo gubernativo de él; y en los demás pueblos subalternos, Tenientes sujetos a aquél.

Artículo 119º.- Para ser Jefe Político de un Departamento se necesita: ciudadanía en ejercicio; ser vecino del mismo Departamento, con propiedades cuyo valor no baje de cuatro mil pesos, y mayor de treinta años.

Artículo 120º.- Sus atribuciones, deberes, facultades, tiempo de su duración, y sueldos de unos y otros, serán detallados en un Reglamento especial, que formará el Presidente de la República, sujetándolo a la aprobación de la Asamblea General.

Artículo 121º.- El nombramiento de estos Jefes y sus Tenientes corresponderá exclusivamente al Poder Ejecutivo.

Artículo 122º.- En los mismos pueblos cabeza de los Departamentos se establecerán Juntas con el título de Económico-Administrativas, compuestas de ciudadanos vecinos, con propiedades raíces en sus respectivos distritos, y cuyo número, según la población, no podrá bajar de cinco ni pasar de nueve.

Artículo 123º.- Serán elegidos por elección directa según el método que prescriba la ley de elecciones.

Artículo 124º.- Al mismo tiempo, y en la misma forma, se elegirán otros tantos suplentes para cada Junta.

Artículo 125º.- Estos cargos serán puramente concejiles y sin sueldo alguno; durarán tres años en el ejercicio de sus funciones; se reunirán dos veces al año por el tiempo que cada una acuerde, y elegirán presidente de entre sus miembros.

Artículo 126º.- Su principal objeto será promover la agricultura, la prosperidad y ventajas del Departamento en todos sus ramos: velar así sobre la educación primaria, como sobre la conservación de los derechos individuales; y proponer a la Legislatura y al Gobierno todas las mejoras que juzgaren necesarias o útiles.

Artículo 127º.- Para atender a los objetos a que se contraen las Juntas Económico-Administrativas, dispondrán de los fondos y arbitrios que señale la Ley, en la forma que ella establecerá.

Artículo 128º.- Todo establecimiento público, que pueda y quiera costear un Departamento, sin gravamen de la Hacienda Nacional, lo hará por medio de su Junta Económico-Administrativa, con sólo aviso instruido al Presidente de la República.

Artículo 129º.- El Poder Ejecutivo formará el Reglamento (1) que sirva para el régimen interior de las Juntas Económico-Administrativas, quienes propondrán las alteraciones o reformas que crean convenientes”.

C.2 Decreto del 25 de octubre de 1859.

Art.1º. Las Juntas Económico Administrativas de los Departamentos se sujetaran con relación a los ejidos de los pueblos, a las disposiciones legales que rigen en la materia y son consignadas en las leyes llamadas de Indias, que juntamente con las de los demás códigos fueron declaradas en vigor al promulgarse y jurarse la Constitución política de la Republica el 18 de Julio de 1830.

[...]

Art. 3º. 1º Las tierras designadas para el ejido de los pueblos, han debido y deben considerarse exclusivamente destinadas para su crecimiento y labranza, a diferencia de las dehesas o terrenos para los pastos comunes de labradores y vecinos.

2º Las mismas Juntas Económicas quedan encargadas de establecer la más conveniente división entre los terrenos desinados para uno y otro objeto.

3º Los establecimientos que no fueran exclusivamente de labranza, en el mismo ejido, pero situados dentro del radio de una legua en circunferencia, a partir de las orillas de cada uno de los pueblos, cesaran dentro del término de un año, contando desde la fecha de ese decreto.

C.3 Ley Orgánica de las Juntas Económico–Administrativas.

Ley Nacional Nº 2820 10/07/1903.

Nota: esta ley fue promulgada el 10 de julio de 1903. Al comunicarse al Poder Ejecutivo fueron omitidos dos artículos, por lo que el 20 de diciembre de 1909 se ordenó una nueva publicación.

Capítulo III – Atribuciones y deberes de las JEA (se agregan los artículos que consideramos relacionados con el tema del fraccionamiento de tierras).

Artículo 12º. - Corresponde a las Juntas:

6º Fiscalizar la fiel observancia del sistema legal de pesas y medidas.

7º Conservar, cuidar y reglamentar las servidumbres constituidas en beneficio de los pueblos y los bienes de que este en posesión la comunidad.

11. Decretar la formación y ejecución del censo municipal, que deberá levantarse cada diez años a lo menos, o cada cinco cuando más; organizar y publicar la estadística municipal; formar los empadronamientos de los contribuyentes y los catastros según convenga a las necesidades de la administración y al mejor asiento, distribución y percepción de los impuestos municipales.

15. Organizar y cuidar la vialidad publica, siendo de su cargo:

a) Dictar reglas para el trazado, nivelación y delimitación de las calles y caminos vecinales y departamentales, y velar por el respeto de la servidumbre de alineación, según los planos y trazados vigentes o que se adopten en lo sucesivo.

b) Resolver los conflictos entre la propiedad privada y las exigencias del servicio público en todo lo relativo a las vías de comunicación, de acuerdo con las leyes vigentes.

g) Aplicar especial atención al ejercicio de las facultades que en la materia de caminos y sendas de paso les atribuye el código rural.

16. Dictar reglas para la edificación particular en los centros urbanos, siendo de su cargo:

a) Ejercer las facultades que les confiere la Ley de 8 de julio de 1885 sobre construcciones urbanas, y además las facultades que esa misma ley asignaba a la Dirección General de Obras Públicas.

Capítulo IV.

Art. 18º. – Se declaran rentas propias de las Juntas, para ser administradas y empleadas por ellas en sus respectivos Departamentos, de conformidad a esta Ley y los presupuestos anuales:

22. Los derechos por otorgamiento de los siguientes permisos:

g) Para cercar propiedades rurales.

23. El producto de la venta de solares, quintas y chacras en las agrupaciones urbanas y las rentas de los demás bienes municipales.

Art. 19º - Además de las rentas indicadas en el artículo anterior, corresponde a la Junta de Montevideo el uno por mil sobre la contribución Inmobiliaria de dicho departamento.

Capítulo VI.

Art. 48 – Sin perjuicio de las demás disposiciones limitativas que contiene esta ley, queda prohibido a las Juntas, a menos de obtener previa autorización legislativa:

3º Enajenar o hipotecar bienes raíces, exceptuando únicamente los solares, quintas y chacras de los centros urbanos, que podrían ser enajenados por ellas con arreglo a las disposiciones del Decreto de 25 de octubre de 1859 sobre ejidos de los pueblos (mencionado más atrás), y la Ley sobre expropiación de calles y caminos.

C.4 Ley Nº 3.449 del 21 de abril de 1909.

Art.1º. - toda calle que se abra o ensanche, en lo sucesivo, en cualquier pueblo, villa o ciudad de la Republica, deberá tener diecisiete (17) metros de ancho por lo menos.

No se permitirán trazados de barrios particulares que no se ajusten estrictamente a esa disposición y al plano de amanzanamiento que cada Junta Económico Administrativa deberá adoptar oficialmente.

Los pasajes destinados a peatones tendrán el ancho que les designe la municipalidad.

Art. 2º. - Las avenidas centrales o interiores, tendrán como mínimo, cincuenta (50) metros de ancho.

Art. 3º.- Las avenidas de circunvalación, ramblas o paseos deberán medir por lo menos sesenta (60) metros de luz.

Art. 4º - En los parques o jardines públicos, las avenidas circulares tendrán por lo menos cincuenta (50) metros de ancho. Las interiores que se destinen al tránsito de vehículos tendrán como mínimo treinta (30) metros.

Art. 5º - Toda vía de acceso a un paseo público o estación balnearia, deberá tener en una extensión, por lo menos de doscientos metros antes de llegar a aquellos, treinta (30) metros de luz, como mínimo.

Art. 6º - En toda avenida, rambla o bulevar que se abra en lo sucesivo en la ciudad de Montevideo, la Junta Económico Administrativa, deberá fijar, con la necesaria anticipación, la altura mínima de los edificios a construirse con frente a esas vías.

C.5 Ley Nº 3.958 del 28 de marzo de 1912 - Ley de expropiaciones.

Artículo 35º.- Se entenderán cedidos de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor del Estado o Municipio, desde su incorporación de hecho al dominio o uso público, todas las áreas de terreno, cualquiera que sea su origen, correspondientes a calles, caminos y demás vías de comunicación que los particulares hubieran abierto de "motus proprio" o por conveniencia propia y sin ser requeridos especialmente por la autoridad o se abrieren o hubieren abierto por las autoridades con el consentimiento expreso o tácito de propietarios o poseedores anteriores.

La apertura de nuevas calles y caminos a pedido de particulares no será autorizada si los propietarios respectivos no ceden o abandonan de pleno derecho el terreno necesario para darles el ancho prescrito por la ley y se conforman a la alineación y demás condiciones que en cada caso prescriba la autoridad en interés de la seguridad y de la salubridad públicas.

Los propietarios de terrenos urbanos que quieran venderlos en lotes, no podrán efectuar ni anunciar su venta sino después de obtener de la autoridad respectiva la aprobación del correspondiente plano de alineación y de división en lotes.

Quedan exceptuados de la disposición de este artículo los caminos vecinales que cruzan los predios rurales, a menos que ellos hubieren sido igualmente abiertos por los propietarios con motivo de la subdivisión de sus predios o inspirados en su exclusiva conveniencia.

ANEXO D – NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 4.

D.1 Ley Nº 10.723 del 21 de abril de 1946 - Formación de Centros Poblados.

Artículo 1º.- Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier clase de vías de tránsito que impliquen amanzanamiento o formación de estos centros poblados.

Artículo 2º.- Constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra, fuera de las zonas urbanas o suburbanas, que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas cada uno. Para los Departamentos de Montevideo y Canelones, este límite queda reducido a tres hectáreas.

Si dichos predios son menores de una hectárea cada uno, el centro poblado se entenderá pueblo, villa o zona urbana o suburbana.

Si los predios independientes creados son mayores de una hectárea de superficie cada uno y menores de los límites fijados en el inciso primero, el centro poblado a cuya formación se tiende, se entenderá como centro poblado de "Huertos".

Artículo 3º.- Se entiende que constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implica amanzanamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1º, aquel trazado o apertura de vías de tránsito para uso público que alcance a formar tres o más islotes contiguos de tierras de propiedad privada, inferiores en superficie a veinte hectáreas cada uno, siempre que esta formación no resulte de los trazados oficiales de la red de caminos nacionales o departamentales.

Artículo 4º.- Los Gobiernos Departamentales establecerán en el término de un año, a partir de la publicación de la presente ley, para todos los pueblos, villas y ciudades oficialmente reconocidos, los límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas amanzanadas.

Artículo 5º.- Establecerán, igualmente, dentro del mismo plazo, los límites de las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente, que de acuerdo a las definiciones de la presente ley, deben considerarse como constituyendo de hecho centros poblados, establecidos con tales caracteres con anterioridad a la publicación de esta misma ley. Para esta determinación podrán requerir la investigación y el informe de la Dirección de Topografía.

Estos centros poblados existentes de hecho, se considerarán centros poblados "provisionales", hasta que cumplidas las exigencias de la presente ley, puedan ser reconocidos y autorizados definitivamente como pueblos, villas o zonas urbanas o suburbanas de ciudades, o por el contrario, sean declarados como inadecuados o insalubres y su expropiación, de utilidad pública, conforme a las leyes vigentes.

Artículo 6º.- Los Gobiernos Departamentales comunicarán al Poder Ejecutivo los datos determinados, con referencia a los artículos 4º y 5º, y renovarán esta comunicación cada vez que estos datos sean modificados.

Artículo 7º.- Antes de proceder a la autorización para la subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados o para abrir calles, caminos o sendas con fines de amanzanamiento o de formación de dichos centros, sea la iniciativa oficial o privada, los Gobiernos Departamentales requerirán en cada caso, de las oficinas técnicas públicas dependientes del Poder Ejecutivo y de las propias municipales, los datos siguientes de carácter técnico y documental que constituirán los antecedentes respectivos:

A) Constitución geológica del suelo; existencia de aguas superficiales y probabilidad de existencia de aguas subterráneas y recursos minerales probables.

B) Naturaleza del suelo agrícola circundante a distancia no mayor de cinco kilómetros, y su aptitud para determinados cultivos.

C) Vías existentes y proyectadas de comunicación, carreteras, caminos, vías fluviales o marítimas, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc. Sus distancias y posiciones con relación al centro poblado proyectado.

D) Relevamiento del terreno destinado a centro poblado con establecimiento de curvas de nivel a cada dos metros como mínimo, y expresión de los principales accidentes geográficos.

E) Aforo medio de la hectárea de tierra en la región.

F) Tasación de las mejoras existentes dentro del área destinada a centro poblado.

G) Memorándum que consigne los motivos económico-sociales, militares, turísticos, etc., que justifique la formación del centro poblado.

H) Altura media de la más alta marea o creciente, si se tratara de cursos de aguas.

I) Extensión y ubicación de los terrenos destinados a fomento y desarrollo futuro del centro poblado.

Artículo 8º.- Reunidos estos datos y antecedentes, los Gobiernos Departamentales oirán la opinión del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura o de oficinas técnicas municipales o nacionales de urbanismo o de plan regulador, opinión que se agregará a los antecedentes.

Igualmente recabarán el asesoramiento jurídico en lo relacionado con el deslinde proyectado, y las condiciones de los títulos de propiedad respectivos. Este dictamen se agregará también a los antecedentes.

Artículo 9º.- Llenados los requisitos a que se refieren los artículos anteriores (7º y 8º), el Intendente respectivo someterá a la decisión de la Junta Departamental la autorización para la formación del correspondiente centro poblado.

En caso de resolución afirmativa de la Junta, el Intendente procederá a su aceptación oficial, aprobando en el mismo acto el plano de trazado urbanístico y el plano de deslinde de predios.

En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un técnico notoriamente especializado en urbanismo y por un agrimensor.

Los datos de ambos planos podrán estar expresados en un solo documento gráfico con las firmas de los técnicos mencionados.

Artículo 10.- Concedida la autorización del Gobierno Departamental, recién podrá procederse al trazado en el terreno del amanzanamiento y las vías de tránsito, como asimismo a la división y amojonamiento de los predios, lo cual se hará con arreglo a las disposiciones legales generales y a las ordenanzas particulares de la Intendencia respectiva. Tampoco podrán enajenarse las referidas parcelas de tierra sin dicha autorización.

Al agrimensor que practique un fraccionamiento de esta naturaleza sin la autorización exigida por esta ley, se le aplicará una multa de doscientos pesos (\$ 200.00), con destino al Municipio respectivo.

La repartición encargada de cotejar los planos de mensuras y deslindes retendrá todo plano que se le presente en contravención con esta ley, con el cual se deberá iniciar el expediente para la aplicación de la multa.

Artículo 11.- La violación de lo preceptuado en esta ley, relativo a la enajenación de predios que implican formación de centros poblados o aperturas de vías de tránsito, será penada con multa equivalente al diez por ciento (10%) del importe de la operación respectiva, con destino al Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones legales que la transgresión pudiera producir. Se hará efectiva por las Intendencias Municipales y será aplicada por mitades a los otorgantes del contrato y al escribano autorizante.

En el caso de que la naturaleza del contrato impidiera aplicar esta sanción, el importe de la multa será de sesenta pesos (\$ 60.00), que se distribuirá en igual forma.

Quedan exceptuadas de estas sanciones las enajenaciones que se refieran a planos de fraccionamiento aprobados anteriormente a esta ley.

Artículo 12.- Quedan exceptuadas de las disposiciones que se refieren a división y deslinde de predios y de las sanciones correspondientes, las divisiones y deslindes que sólo tengan por objeto la regularización de predios por convenio entre vecinos, aprobados por la autoridad municipal, siempre que no se aumente el número de los predios independientes, en contravención con lo que dispone esta ley.

Artículo 13.- Toda formación de centro poblado, estará sujeta a los siguientes requisitos mínimos:

1º) Se establecerá como posible, económica y técnicamente, el abastecimiento de agua potable para el consumo y el uso de la población prevista, conforme al proyecto del centro poblado, en la hipótesis de que la población llegue a alcanzar la densidad de 80 habitantes por hectárea urbana, y sobre la base de un consumo diario de agua mínima de 60 litros por habitante y por día.

Para el caso de pueblos de huertos, el total de agua, comprendido el riego, se calculará del mismo modo, sobre la densidad teórica de 40 habitantes por hectárea.

2º) A menos de cinco kilómetros de distancia del centro poblado a formarse, existirán tierras aptas para la agricultura intensiva, en una extensión superficial no menor de cinco veces el área total, comprendida dentro del perímetro del centro poblado.

De estas tierras, una extensión superficial no menor de dos veces el área del centro poblado, estará dividida en predios independientes mayores de cinco hectáreas y menores de veinticinco, cada uno, y estos predios serán accesibles por vía pública desde el centro poblado.

Quedan exceptuados de esta exigencia aquellos centros poblados que agrupan predios con destino a "Huertos", ninguno de los cuales sea inferior en su superficie a una hectárea, así como también los centros poblados que se formen como motivo de la instalación de centros industriales o turísticos.

3º) Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a los mismos predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 59 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.

Tampoco podrá situarse ningún predio, en los casos de contigüidad a los cauces de dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costanera de 150 metros de ancho por lo menos.

Dicha faja, cuando se trate de ríos, arroyos y lagunas, se contará a partir de la línea de ribera determinada con arreglo al decreto de 19 de diciembre de 1935, en la forma vigente según modificación de 17 de marzo de 1941. Cuando se trate de la costa oceánica y del río de la Plata, se contará a partir del promedio de las máximas alturas de agua anuales.

Las tierras inundables pueden agregarse al centro poblado en carácter de ramblas o parques públicos, cuando no sirvan de acceso obligado a los predios.

4º) Las tierras destinadas a centro poblado y a tierras de agricultura anexas, tendrán títulos saneados.

5º) Todo centro poblado deberá constituir, por lo menos, una unidad vecinal que permita el mantenimiento de una escuela primaria y de los servicios públicos indispensables. A este efecto, el centro poblado tendrá como mínimo cien hectáreas de superficie, si es centro poblado de huertos, y si es pueblo, villa o zona urbana o suburbana no incorporado sin solución de continuidad a otro centro poblado mayor, tendrá como mínimo treinta hectáreas.

Ninguna unidad vecinal podrá ser cortada por carreteras nacionales o departamentales de tránsito rápido o por vías férreas.

En la delineación y amanzanamiento de cada nuevo centro poblado se indicarán, de antemano, el lugar y área que corresponderá a la escuela primaria local.

Artículo 14.- Para los centros poblados existentes de hecho, con anterioridad a la presente ley, y no reconocidos sino en carácter de "provisionales", conforme al artículo 5º, los Gobiernos Departamentales podrán proceder a su reconocimiento definitivo, mediando las siguientes condiciones mínimas:

A) Posibilidad de su desarrollo económico-social, atendiendo a los medios de vida de sus habitantes y a los recursos de producción de la zona.

B) No existencia de predios inundables, salvo caso de expropiación de éstos o de corrección previa de sus vicios.

C) Posibilidad económica de abastecimiento de agua potable para la población.

D) Ausencia de otros factores permanentes de insalubridad. En caso contrario, y no siendo posible corregir las deficiencias, es facultad municipal el declarar "población inadecuada" o "insalubre", al centro poblado correspondiente, lo que implica declarar su expropiación total como de utilidad pública.

Artículo 15.- Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de las tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), en cualquier centro poblado o zona urbana o suburbana, donde previamente no se hayan establecido servicios públicos de saneamiento y agua potable, o servicios privados de la misma índole que excluyan técnicamente la posibilidad de contaminación del suelo y de las aguas para el consumo.

En estos casos, el área susceptible de edificación cubierta en dichos predios, no será superior al 25% del área total del predio cuando se trate de predios para habitación; ni superior al 50% cuando se trate de depósitos, garajes u otras construcciones con exclusión en el mismo predio de toda vivienda familiar, taller de trabajo o local de reunión que suponga existencia de servicios higiénicos. En el caso de remate público o almoneda, estas exigencias deberán constar en el plano del remate y en las indicaciones para el público. Quedan exceptuados los casos de ejecución.

Cuando se trate de lugar de veraneo o de habitación no permanente o mediare un interés nacional o municipal a favor de la existencia del centro poblado en cuestión, la autoridad municipal podrá reducir prudencialmente por dos tercios de votos conforme de la respectiva Junta las exigencias de este artículo.

Artículo 16.- En los pueblos, villas o ciudades en que existan servicios públicos de saneamiento y agua corriente, queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de la tierra que implique crear predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados (300 m²), cada uno y de un ancho menor de doce metros (12 metros) medios normalmente a una de las líneas divisorias desde el punto en que la otra línea divisoria se encuentra con la línea de la vía pública.

Artículo 17.- Las exigencias establecidas en los artículos 13, 14, 15 y 16, de la presente ley, rigen como mínimas con carácter general, sin perjuicio de que los límites y condiciones establecidos en ellos puedan ser superados por exigencias más estrictas todavía en las disposiciones municipales de las respectivas jurisdicciones.

Artículo 18.- Todo ensanche de ciudad, villa, o pueblo, cualquiera sea su carácter, será considerado en la parte que se agrega al centro poblado existente, como formación de nuevo centro poblado, a los efectos de la presente ley.

Artículo 19.- Sin perjuicio de las sanciones precedentemente establecidas y de las que impongan las ordenanzas, comprobada la infracción, la autoridad municipal podrá disponer la anulación del fraccionamiento y de los trazados hechos en contravención a la presente ley, o proceder de acuerdo con el artículo 37 de la ley de Construcciones del 8 de julio de 1885.

Artículo 20.- Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo 21.- Comuníquese, etc.

D.2 Ley Nº 10.866 del 25 de octubre de 1946.

Centros Poblados. Se amplían normas para la formación, modificándose la ley Nº 10.723.

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

Artículo 1º.- Modifícase los artículos que a continuación se expresan, de la ley de 21 de abril de 1946 sobre "normas para la formación de Centros Poblados", en los siguientes términos:

"ARTICULO 1º (Sustitutivo).- Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de Centros Poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas, o cualquier clase de vías de tránsito, que impliquen o no amanzanamiento o formación de estos Centros Poblados. Exceptúense de esta disposición las sendas o servidumbres que sean de prescripción legal.

ARTICULO 2º.- (Se agrega como último párrafo): Quedan exceptuados de las disposiciones de este artículo los predios que resulten deslindados de otros, con los cuales formaron antes uno sólo, por obra de trazados o realizaciones de caminos nacionales, departamentales o vecinales, de vías férreas o de canales y aquellos que tengan destino de uso o de interés públicos por decisión de los Gobiernos nacional o municipal. Se entenderá que no constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, la simple constancia en planos de áreas parciales entre límites naturales o arbitrarios, siempre que se deje constancia en los mismos planos de que ella no constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, la simple constancia en planos de que ella no constituye deslinde o división de predios. Se entiende por "predio independiente", a los efectos de esta ley, aquel que ha sido deslindado o amojonado, o aquel que es objeto definido con unidad propia de una traslación de dominio, o del resultado de una división jurídica.

ARTICULO 3º. (Sustitutivo).- Se entiende que, constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implican amanzanamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1º, aquel trazado o apertura de vías de tránsito que alcance a formar tres que alcance a formar tres o más islotes o manzanas contiguas de tierras de propiedad privada inferiores en superficie a veinte hectáreas cada una, siempre que esta formación no resulte de los trazados oficiales de la red de caminos nacionales, departamentales o vecinales.

ARTICULO 4º. (Sustitutivo).- Los Gobiernos Departamentales establecerán en el término de dos años a partir de la publicidad de la presente ley, para todos los pueblos, villas y ciudades, oficialmente reconocidos, los límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas amanzanadas.

ARTICULO 5º. (Sustitutivo).- Establecerán, igualmente, dentro del mismo plazo, los límites de las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente, que de acuerdo a las definiciones de la presente ley, deben considerarse como constituyendo de hecho centros poblados, establecidos con tales caracteres con anterioridad a la publicación de esta misma ley. Para esta determinación podrán requerir la investigación y el informe de la Dirección de Topografía. Estos centros poblados existentes de hecho, se considerarán centros poblados "provisionales", hasta que, cumplidas las exigencias de la presente ley,

puedan ser reconocidos y autorizados definitivamente, o por el contrario, sean declarados como inadecuados o insalubres, y su expropiación, de utilidad pública, conforme a las leyes vigentes.

ARTICULO 7º.- (Sustitución del párrafo 1º). Antes de proceder a la autorización para la subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados o para abrir calles, caminos o sendas con fines de amanzanamiento o de formación de dichos centros, sea la iniciativa oficial o privada, los Gobiernos Departamentales requerirán, en cada caso, de los mismos interesados y o de las oficinas técnicas caso, de los mismos interesados y o de las oficinas técnicas públicas dependientes del Poder Ejecutivo y o de las propias municipales, los datos siguientes de carácter técnico y documental que constituirán los antecedentes respectivos.

ARTICULO 11.- (Sustitución del párrafo tercero). Quedan exceptuados de estas sanciones y de las del artículo anterior, los fraccionamientos y planos que se refieran a enajenaciones, particiones, divisiones de hecho o compromisos de venta, anteriores a la promulgación de esta ley, así como las enajenaciones y particiones que se refieran a planos de fraccionamiento o deslinde aprobados o inscriptos en las oficinas de Topografía o de Catastro, con la misma anterioridad. En todos los casos la anterioridad de los hechos mencionados deberá constar con fecha cierta. Se entiende por "divisiones de hecho" las que correspondan a división de padrones o a existencia en un predio de edificaciones totalmente independientes entre sí, que hubieran sido oportunamente aprobadas por la autoridad municipal respectiva. Los vendedores de terrenos a plazo que no hubieran cumplido con los requisitos de la ley, relativos a las ventas a plazo en las operaciones y compromisos anteriores a la ley de 21 de abril de 1946, tendrán un plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ley para ponerse en las condiciones legales. De no hacerlo así, sus operaciones no serán reconocidas como anteriores, y estarán obligados a indemnizar a los compradores, por los perjuicios que les ocasione la aplicación de las disposiciones legales.

ARTICULO 12.- (Se agrega como inciso final). Cuando en las regularizaciones de esta índole se trate de predios rurales, no se requerirá la aprobación municipal.

ARTICULO 13.- (Se agrega al último párrafo del inciso 3º). En los acantilados o las barrancas en que razones urbanísticas o topográficas así lo aconsejen, los Gobiernos Departamentales, por mayoría absoluta de los componentes de las respectivas Juntas, podrán reducir o dejar sin efecto el retiro o faja de 150 metros en los casos de contigüidad a los cauces de dominio público.

ARTICULO 15.- (Sustitución del párrafo tercero). Cuando se trate de lugar de veraneo o de habitación no permanente, o cuando se trate de situaciones creadas con anterioridad a la presente ley, en las zonas urbanas o suburbanas existentes, o cuando mediare un interés nacional o municipal en favor de la existencia o creación de un centro poblado determinado, la autoridad departamental podrá reducir prudencialmente, por mayoría absoluta de los componentes de la respectiva Junta, las exigencias de este artículo y las del artículo siguiente. La exigencia de la ejecución previa del saneamiento podrá ser suplida por la existencia de reglamentaciones municipales que impidan la edificación en los predios respectivos, sin la previa ejecución de las obras de saneamiento requeridas".

Artículo 2º.- El Poder Ejecutivo publicará la ley original de 21 de abril de 1946, con las modificaciones expresadas en la presente ley.

Artículo 3º.- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 15 de octubre de 1946.

D.3 Decreto Reglamentario del 16 de noviembre de 1961.

Reglamentario de la Ley Nº 10.866 "Formación de Centros Poblados".

El Consejo Nacional de Gobierno Decreta:

ART.1º.- Los datos de carácter técnico y documental a que se refiere el artículo 7º de la Ley Nº 10723 de 21 de abril de 1946, modificado por el artículo 1º de la Ley Nº 10866 de 25 de octubre de 1946 que suministrarán los interesados en la tramitación para la subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados o para abrir calles, deberán certificarse con las firmas profesionales a que se refiere el artículo 9º de la citada Ley Nº 10723 de 21 de abril de 1946.

ART.2º.- Cométese a la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas el contralor de la documentación indicada en el inciso c), artículo 7º de la ley que se reglamenta con referencia a la red vial nacional existente y proyectada y su relación con el nuevo centro poblado que se gestiona, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 5º artículo 13º relativo a que " Ninguna unidad vecinal podrá ser cortada por carreteras nacionales o departamentales de tránsito rápido o vías férreas" así como a lo dispuesto por los concordantes artículos 27º y 35º del Decreto-Ley de 13 de febrero de 1943 que establecen respectivamente que el tránsito de los caminos nacionales se ajustará al reglamento que dicte el Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Obras Públicas y que la Dirección de Vialidad estudiará al acondicionamiento de los costados y adyacencias de los caminos nacionales. A tales efectos se aplicarán las siguientes normas:

A) No se admitirá fraccionamiento alguno de predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados que implique crear solares con acceso directo desde una Ruta Nacional. Solo se admitirán fraccionamientos con el mismo destino, si la comunicación de los solares resultantes con la Ruta Nacional se establece a través de calzadas laterales para el tránsito local cuyas uniones o cruces con la Ruta Nacional disten como mínimo mil metros entre sí o respecto de la unión o cruce de otras vías de tránsito existente.

Quedará entendido que tal disposición no rige para los predios fronteros a las Rutas Nacionales ubicados en las actuales zonas urbanas y suburbanas, así como para las subdivisiones de predios mayores de cinco há., siendo este límite para los departamentos de Montevideo y Canelones de 3 há.

B) En el límite común o línea divisoria entre la Ruta Nacional y la vía o senda lateral se levantarán "setos vivos" eficaces a fin de independizar el tránsito local del general, a cargo de los propietarios que fraccionan.

C) En los casos de que no sea posible cumplir con el mínimo de mil metros establecido para los empalmes de la vía o senda lateral a las rutas nacionales ya sea por la existencia en sus inmediaciones de cursos de agua, accidentes topográficos, así como de predios sin fraccionar o fraccionados anteriormente sin calzada lateral, la Dirección de Vialidad autorizará por excepción una salida o empalme a la Ruta Nacional por inmueble que se subdivida a menor distancia del referido mínimo.

D) A los efectos previstos en los incisos anteriores ninguna vía o senda lateral estará comprendida dentro de las áreas destinadas a las Rutas Nacionales o sus ensanches. Su ancho y pavimentación se efectuará de acuerdo a las disposiciones municipales respectivas.

E) Las disposiciones precedentes serán también de aplicación a las subdivisiones de los inmuebles referenciados en áreas que con posterioridad a la vigencia de la presente reglamentación sean declarados suburbanas por las autoridades competentes.

Del mismo modo ningún nuevo trazado de Rutas Nacionales o de remodelación y ajuste de las mismas, afectará zona alguna declarada "Urbana" o "Suburbana" por la autoridad competente.

F) La Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas con la documentación aportada por los Agrimensores operantes; perfiles longitudinales correspondientes a la vía lateral referidas al firme de las Rutas Nacionales, ubicación de mojones de kilometraje, anchos actuales, relevamientos aproximados de cruces o empalmes a las mismas, así como la situación de predios linderos, evacuará consultas y expedirá instrucciones necesarias sobre la ubicación técnicamente más favorable de los empalmes a la Ruta Nacional y dejará constancia del dictamen respectivo en la solicitud de fraccionamiento en un plazo no mayor de 15 días y luego la constancia correspondiente en los planos definitivos.

El empalme de la senda lateral con las Rutas Nacionales deberá quedar materializado en el terreno por medio de amojonamiento que se realizará sobre el límite de la ruta con dos mojones prismáticos de piedra u hormigón, que sobresalgan m 0,50 de altura debiendo además establecerse su ubicación en el plano definitivo.

ART.3º.- A los efectos establecidos en el inciso 3º del artículo 13º de la Ley de Centros Poblados, la documentación indicada en el inciso h) del artículo 7º deberá graficarse claramente en los planos de fraccionamiento.

ART.4º.- En los casos de fraccionamiento en las zonas rurales destinadas a la formación de nuevos Centros Poblados y al solo efecto de lo establecido en el inciso 1º del artículo 13º de la Ley que se reglamenta, referente a la posibilidad económica técnica del abastecimiento de agua potable para el consumo y el uso de la población prevista cométese a O.S.E según lo dispone el inciso C) del artículo 2º de la Ley Nº 11907 de 9 de diciembre de 1952, la certificación de la posibilidad de tales suministros en base a la información proporcionada de acuerdo con el inciso A) del artículo 7º de la Ley que se reglamenta y al proyecto de instalaciones que proporcionen los interesados. En el caso de existir oficinas técnicas Municipales especializadas en el equipamiento Sanitario O.S.-E. podrá actuar en forma coordinada con dichas oficinas.

Se dejará constancia del pronunciamiento en los planos respectivos. Todo ello sin perjuicio de las facultades de excepción consagradas en el inciso 3º del artículo 15º de la Ley que se reglamenta, y que obste a las facultades del Ministerio de Salud Pública (Ley Nº 9202 de 12 de enero de 1934 artículo 2º inciso 4º, 7º y artículo 6º).

ART.5º.- Las certificaciones a que se refieren los artículos 2º) y 4º) de esta reglamentación, deberán gestionarse por los interesados con anterioridad a la presentación de la solicitud de subdivisión ante los Gobiernos Departamentales, debiendo introducir las correcciones correspondientes para salvar las observaciones que se formulen hasta obtener la aprobación final.

Estas certificaciones podrán recabarse en las oficinas centrales o en las regionales más cercanas de los Organismos mencionados, quedando a cargo de los peticionantes los gastos respectivos, incluyendo viajes de inspección.

ART.6º.- A los efectos dispuestos en el párrafo 3º del artículo 10º de la Ley que se reglamenta, la repartición encargada del cotejo de planos de mensura y deslinde no

inscribirá los planos que no tengan la constancia de admisión establecida por los distintos organismos mencionados en los artículos 2º y 4º de esta reglamentación.

ART.7º.- Las presentes disposiciones no comprenden a las solicitudes de fraccionamientos que a la fecha de vigencia del presente decreto se hallasen en gestión ante los Gobiernos Departamentales.

ART.8º.- Comuníquese, etc.

D.4 Ley Nº 13.493 del 14 de setiembre de 1966 – Servicios públicos de energía eléctrica y abastecimiento de agua potable.

Artículo 1.- A partir de la promulgación de la presente ley, las autoridades competentes no autorizarán ningún fraccionamiento destinado a crear un centro poblado (leyes Nos. 10.723 y 10.866, de 21 de abril y 25 de octubre de 1946, respectivamente) sin que se hayan previsto las instalaciones para el suministro de energía eléctrica y exista adecuado abastecimiento de agua potable.

Al iniciarse el trámite tendiente a obtener autorización para efectuar el fraccionamiento deberá acompañarse la documentación que justifique la aprobación de OSE y UTE a los proyectos de instalaciones que les compete respectivamente controlar, de los servicios especificados en el inciso anterior.

Artículo 2º. - Los fraccionamientos con el citado destino, ya autorizados o ejecutados o prometidos en venta carentes de abastecimiento de agua potable y servicio de luz eléctrica, serán provistos de dichos servicios, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4º y siguientes.

Artículo 3º. - Prohíbese a los fraccionadores ofrecer en venta terrenos ubicados en los fraccionamientos a que se refiere esta ley sin que posean abastecimiento suficiente de agua potable en funcionamiento correcto e instalaciones de suministro de energía eléctrica, todo lo cual se justificará con la documentación emanada de los institutos correspondientes, que apruebe las instalaciones.

Artículo 4º. - La construcción de instalaciones de suministro de energía eléctrica será exigible siempre que UTE asegure que este servicio podrá cumplirse dentro del plazo de un año, computable a partir de la fecha de librarse a la venta el respectivo fraccionamiento. La circunstancia de que asegure o no el suministro de energía eléctrica se acreditará mediante certificación que expedirá UTE.

Artículo 5º. - La celebración de promesas de compraventa y de contratos de compraventa de dichos terrenos sin haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos anteriores, hará pasible al vendedor de una multa equivalente al precio de la enajenación, que beneficiará al comprador, quien será el titular de la acción, sin perjuicio de las demás acciones de que pueda estar asistido por dichos contratos.

La acción se ejercerá por el procedimiento previsto en los artículos 747 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 6°- En aquellos fraccionamientos realizados con posterioridad a la ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados), en los que los Gobiernos Departamentales respectivos hayan obligado a dotar del servicio de agua potable y de luz eléctrica y el mismo no hubiera sido realizado en las condiciones establecidas por dicha ley y aceptado por las autoridades municipales, se crea una retención sobre los saldos o cuotas impagas, por concepto de contribución de mejoras, equivalente al costo de las instalaciones del servicio respectivo, destinado a solventar los gastos que su instalación demande.

Dicha contribución se recabará en un porcentaje igual al 50 % (cincuenta por ciento) de las cuotas o saldos al momento de la promulgación de la presente ley. Los Bancos, Oficinas y particulares administradores, realizarán dicha retención la que será vertida en la cuenta que los respectivos Concejos Departamentales abrirán y controlarán en el Banco de la República Oriental del Uruguay, que se denominará "Fondo para el suministro de agua potable y luz eléctrica en el Barrio N°...".

Artículo 7°. - Quedará exento de esa contribución aquel vendedor omiso en la ejecución de las obras que construyera las instalaciones necesarias y pusiera en funcionamiento el servicio, en un todo de acuerdo con las directivas dadas en la presente ley, en el plazo de ciento veinte días, contados a partir de la fecha de su promulgación.

OSE y UTE fiscalizarán el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior y darán cuenta al respectivo Concejo Departamental.

Artículo 8°. - En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6° y 7°, los Concejos Departamentales procederán a embargar la totalidad de las cuotas, constituyendo título ejecutivo a dichos efectos la constancia que expidan las autoridades ejecutivas comunales.

Artículo 9°. - Se exceptúan de las disposiciones de la presente ley:

A) Los fraccionamientos en zonas balnearias y en zonas de habitación no permanente, así declaradas por la autoridad competente.

B) Los fraccionamientos que se realicen por causa de trasmisión a título universal de bienes por sucesión, siempre que el número de solares no sea superior al número de coherederos.

Estas excepciones no regirán, sin embargo, para el cumplimiento de la obligación prevista en el artículo siguiente.

Artículo 10°. - En toda subdivisión de tierras comprendida en la presente ley, y cuando el predio a fraccionar conste de un área superior a las tres hectáreas, el agrimensor operante recabará ante UTE la determinación de las áreas necesarias para el emplazamiento de futuras sub-estaciones y ante OSE la determinación de las áreas necesarias para el emplazamiento de las instalaciones de agua, áreas ambas que serán previstas en el fraccionamiento y cedidas en forma gratuita en el momento que dichos organismos lo determinen.

Artículo 11º. - Facultase al Banco de la República Oriental del Uruguay para conceder un crédito de hasta pesos 5:000.000.00 (cinco millones de pesos) a Obras Sanitarias del Estado y al Instituto Geológico del Uruguay a los efectos de que, vencidos los ciento veinte días a que se refiere el artículo 7º, se puedan iniciar de inmediato los trabajos tendientes al suministro de agua potable.

La amortización y el pago de los intereses de este préstamo se atenderán con la retención establecida en el artículo 6º de esta ley.

Artículo 12º. - Comuníquese, etc.

D.5 Ley Nº 14.530 del 1 de junio de 1976 – Áreas destinadas a espacios libres u otros de interés general.

Artículo 1º. - Quedan transferidas de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de los Municipios desde el libramiento efectivo al uso público, las áreas que en los fraccionamientos de tierras ya efectuados o a efectuarse por particulares, sean destinadas a espacios libres u otros destinos de interés general de acuerdo a lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales.

Las áreas que se transfieran de pleno derecho no podrán exceder en total el 20% (veinte por ciento) de la superficie de los inmuebles fraccionados.

Artículo 2º. - A partir de la fecha de vigencia de la presente ley deberá dejarse constancia notarial en los títulos de propiedad respectivos con referencia precisa a los planos de fraccionamiento debidamente inscriptos, en la forma y condiciones que determinen las ordenanzas que dicten.

Artículo 3º. - Comuníquese, etc.

ANEXO E – NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 5.

D.1 Ley Nº 17.292 del 25 de enero de 2001 – Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.

Artículo 48.- Las urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, que encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas municipales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.

Se entiende por "urbanización de propiedad horizontal", todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen las ordenanzas o planes directores o planes de uso del suelo del departamento respectivo.

Cuando la autoridad municipal apruebe las referidas urbanizaciones en zonas rurales, el inmueble matriz podrá ser incorporado a la categoría de urbano o suburbano.

Artículo 49.- Cada uno de los bienes inmuebles deslindados en el plano de fraccionamiento respectivo como fracciones individuales -con o sin construcciones- constituirá una unidad, y se individualizará como "padrón matriz/número de unidad".

Las unidades no serán a su vez divisibles en unidades menores, ni sobre elevadas, ni en subsuelo.

No obstante, en el proyecto del conjunto, podrán reservarse macrounidades destinadas a subdividirse en etapas futuras en unidades análogas a las primeras conforme se establezca en el respectivo Reglamento de Copropiedad.

Artículo 50.- Cada propietario será dueño exclusivo de su lote o unidad y copropietario de los bienes afectados al uso común.

La copropiedad de los bienes comunes es inseparable de la propiedad de cada lote o unidad. La cuota parte en la copropiedad será directamente proporcional a la superficie de cada lote o unidad, salvo que otra previsión se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

Serán bienes comunes, aquellos destinados al uso y goce de todos los copropietarios, tales como accesos a los lotes privados, circulaciones y conexiones entre los bienes comunes y los lotes, espacios libres destinados a actividades sociales o recreativas y sus instalaciones, los servicios generales de agua potable, saneamiento, energía, alumbrado, disposición de residuos sólidos, en la forma que establezca el Reglamento de Copropiedad, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Los servicios comunes deberán instalarse de modo que su operación general, mantenimiento y reparación puedan realizarse desde los espacios comunes.

Artículo 51.- Para los conjuntos inmobiliarios objeto de la presente ley, el estado de Propiedad Horizontal se perfecciona con:

- A) El permiso municipal que aprueba el proyecto de urbanización y la habilitación municipal final de las obras de infraestructura.
- B) El plano de mensura y fraccionamiento horizontal cotejado por la Intendencia respectiva, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.
- C) La escritura de Reglamento de Copropiedad, conteniendo la hipoteca recíproca en garantía de las expensas comunes.

Artículo 52.- Cada propietario o promitente comprador de una unidad para realizar obras en la misma, podrá solicitar por sí solo el respectivo permiso de construcción a la autoridad municipal competente, y será único y directo responsable de las obras que realice y del pago de sus aportes de seguridad social las que gravarán exclusivamente dicha unidad o lote.

La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario, deberá ser acompañada por una constancia de la administración de la urbanización en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 53.- La autoridad municipal reglamentará las obras mínimas de infraestructura a exigir para autorizar el registro en la Dirección Nacional de Catastro de un plano de proyecto de urbanización de propiedad horizontal. Una vez inscripto el plano proyecto y obtenido el permiso municipal para la construcción de las obras de infraestructura podrán otorgarse e inscribirse promesas de compraventa de estos bienes en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo conforme a las Leyes Nº 8.733, de 17 de junio de 1931, Nº 12.358, de 3 de enero de 1957, y concordantes.

Artículo 54.- Son aplicables a este régimen todas las normas legales vigentes de la Propiedad Horizontal, en tanto no se opongan a las disposiciones específicas de la presente ley.

Este régimen es compatible con las normas del Capítulo III del Decreto-Ley Nº 14.261, de 3 de septiembre de 1974 y con la Ley Nº 16.760, de 16 de julio de 1996, toda vez que en el financiamiento de la infraestructura, o de parte de sus construcciones, intervengan instituciones bancarias habilitadas por dichas normas.

Artículo 55.- Las urbanizaciones que encuadren en el artículo 49 de la presente ley, ya existentes o en curso de desarrollo, podrán adecuarse y ampararse al régimen que se crea, cumpliendo todos sus extremos.

E.2 Decreto Nº 323/001 Reglamentario de la Ley Nº 17.292

Aprobado el 14 de agosto de 2001 y publicado en el Diario Oficial el 21 de agosto de 2001

Díctense normas relativas a las urbanizaciones de Propiedad Horizontal VISTO: la Sección VII Título III de la Ley Nº 17.292 del 25 de enero de 2001, sobre Urbanizaciones de Propiedad Horizontal;

RESULTANDO: I) que la solución adoptada por el legislador debe ser desarrollada en sus aspectos reglamentarios a los efectos de su más eficaz aplicación;

II) que la finalidad de la norma pretende dar solución a las nuevas urbanizaciones concebidas como conjuntos en los que la propiedad privada de las unidades se engarza con la copropiedad de los bienes comunes que la complementan;

CONSIDERANDO: que atento a las competencias departamentales, este Decreto se abstiene de regular aspectos concernientes a ellas tales como los tamaños de las urbanizaciones y sus unidades, y las zonas de implantación en cada territorio departamental;

ATENTO: al artículo 168 numeral 4º de la Constitución de la República

EI PRESIDENTE DE LA REPUBLICA actuando en Consejo de Ministros

DECRETA

CAPITULO I - DE LAS URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 1º.- En las urbanizaciones que se amparen a la Sección VII, Título III de la Ley Nº 17.292 del 25 de enero de 2001, su ubicación, parámetros de extensión, tamaño y promedio de los lotes, factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total, se regirán por las Ordenanzas Municipales, planes directores o planes de uso del suelo departamentales en lo pertinente.-

ARTICULO 2º.- Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia Municipal respectiva.

La documentación exigible para su tramitación será la siguiente:

- a) croquis de ubicación que relacione la urbanización proyectada con el entorno;
- b) plano del predio total y plano de curvas de nivel cada metro con las características del suelo y del subsuelo;
- c) anteproyecto de fraccionamiento con indicación de los bienes comunes y sus destinos, planilla estimada de áreas comunes, distinguiendo superficies de esparcimiento, de circulación u otros servicios, superficies privadas, promedio de superficie de las unidades y sus superficies mínimas y máximas, todo ello con firma de Ingeniero Agrimensor;
- d) anteproyecto de Reglamento de Copropiedad con firma de Escribano;
- e) estudio de impacto ambiental conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes y de afectación de la faja costera en su caso;
- f) anteproyecto de las redes de servicios de agua, energía eléctrica, y de otros servicios comunes previstos;
- g) forma de evacuación de las aguas pluviales;
- h) sistema previsto para evacuar las aguas servidas indicando su forma de tratamiento y disposición final;
- i) sistema previsto para la recolección de residuos;

j) indicación de los pavimentos que se prevén para las calles internas, principales o secundarias; y

k) toda otra información requerida por las ordenanzas municipales.-

ARTICULO 3°.- Además de tal viabilidad municipal deberán gestionarse:

a) ante la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), el estudio de factibilidad de provisión de agua potable por dicho organismo o por otros medios alternativos, en cantidad y calidad suficiente con relación a la población estimada de usuarios;

b) ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (U.T.E.), el estudio de factibilidad de suministro de energía eléctrica por dicho ente o por otros métodos alternativos, suficientes para la población estimada de usuarios.

c) ante el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (M.T.O.P), la factibilidad de implantar la urbanización de que se trate con respecto a las vías existentes y futuras de comunicación, carreteras, caminos nacionales, vías fluviales o marítimas, puertos, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc.

Dichos organismos deberán certificar las conclusiones resultantes a efectos de su presentación ante la Intendencia Departamental.

ARTICULO 4°.- Conforme a lo dispuesto por la Ley N° 16.466, en los proyectos urbanísticos de más de cien hectáreas, en ubicaciones determinadas por el Decreto N° 435/94 de fecha 21 de setiembre de 1994, los interesados deberán presentar ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente un estudio de impacto ambiental.

Cuando se trate de desarrollos en la faja de defensa costera, deberá solicitarse la autorización previa del mismo Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (art. 153 de la Ley N° 14.859 en la redacción del art. 193 de la Ley N° 15.903, artículo 393 de la Ley N° 17.296) y de la Dirección de Hidrografía si las soluciones encuadran en el ámbito de su competencia.-

En las situaciones indicadas, no podrán iniciarse las tareas, construcciones u obras, sin las autorizaciones previas que correspondieren.-

ARTICULO 5°.- La declaración de la factibilidad ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (U.T.E.) y la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (M.T.O.P), las autorizaciones ambientales, así como la viabilidad municipal, podrán tramitarse en forma paralela, con excepción de las correspondientes a inmuebles ubicados dentro de la faja de defensa de costas las que se regirán por lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley N° 16.462, de 11 de enero de 1994.-

Los pronunciamientos de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (U.T.E.) y la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (O.S.E.), y el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (M.T.O.P), deberán expedirse dentro del término de 90 días corridos contados desde que los interesados hayan presentado la solicitud con la documentación en forma. Vencido dicho término sin que se haya dictado resolución expresa, el silencio de la Administración se tendrá como aprobación tácita, sin perjuicio de la suspensión del plazo referido cuando ésta observe los elementos documentales

presentados o solicite ampliación de los mismos.- En cuanto a las autorizaciones ambientales, se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

ARTICULO 6°.- Compete a la Intendencia respectiva, aprobar la viabilidad del proyecto referido en el artículo 2° del presente reglamento, y otorgar el Permiso de Construcción para las obras de infraestructura.

Dicho Permiso de Construcción es el acto que determina desde el punto de vista técnico, la regularidad de las obras de infraestructura proyectadas para el conjunto o, en caso de programas cuyo desarrollo se plantee en más de una etapa, las proyectadas para la etapa considerada.-

ARTICULO 7°.- Compete a la autoridad municipal reglamentar con carácter general las obras mínimas de infraestructura a que se refiere el artículo 53 de la Ley que se reglamenta.-

Hasta tanto no se dicten las referidas reglamentaciones generales, el plano-proyecto será inscribible en la Dirección Nacional de Catastro y sus oficinas delegadas, con la aprobación por la Intendencia respectiva del Permiso de Construcción de las obras de infraestructura.-

CAPITULO II - DE LAS UNIDADES

ARTICULO 8°.- Las unidades privadas estarán constituidas por el lote con o sin construcciones. La descripción y deslinde de la unidad constará en el plano-proyecto que se confeccionará una vez obtenido el permiso de construcción de las obras de infraestructura, y en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento que se levantará una vez habilitada la infraestructura referida.

Todas y cada una de las unidades deberán tener salida independiente a alguna vía de circulación vehicular interna o externa.

ARTICULO 9°.- Las construcciones a realizarse en las unidades, requerirán Permiso de Construcción independiente para cada una de ellas.

Los titulares de compromisos de compraventa inscriptos al amparo de lo previsto en el artículo 53 de la ley que se reglamenta, podrán ejecutar obras en sus respectivas unidades conforme a lo establecido en el artículo 52 de la misma, solicitando la constancia prevista en dicha norma- hasta tanto no se otorgue el Reglamento de Copropiedad - al propietario de la urbanización.

Al solicitar un permiso de construcción después de alcanzado el estado de propiedad horizontal, se deberá adjuntar una constancia expedida por la administración de la urbanización, acreditando que el proyecto cumple con las condiciones pautadas en el Reglamento de Copropiedad.-

Tales obras se considerarán incorporadas al régimen de propiedad horizontal, de la Ley N° 17.292, una vez que el conjunto inmobiliario haya cumplido con los extremos previstos en el artículo 51.-

ARTÍCULO 10°.- Las construcciones y mejoras que se realicen en las unidades pertenecerán al propietario de la respectiva unidad por el principio de la accesión.

Las edificaciones realizadas en las unidades no necesitarán asentarse en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento, asentándose en los planos arquitectónicos correspondientes a su propio permiso de construcción.

CAPITULO III - DE LOS PLANOS

ARTICULO 11°.- El plano-proyecto, así como el definitivo de mensura y fraccionamiento, se inscribirán en la Dirección Nacional de Catastro o en las oficinas delegadas correspondientes al lugar de ubicación del inmueble matriz.

ARTICULO 12°.- El plano-proyecto llevará como título PLANO-PROYECTO y como subtítulo "URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY Nº 17.292, y deberá confeccionarse con las mismas exigencias formales que el plano definitivo de fraccionamiento en lo pertinente.

Las construcciones a realizarse en los bienes comunes deberán constar en el plano proyecto y serán graficadas en el plano definitivo de mensura y fraccionamiento.-

ARTICULO 13°.- Una vez inscripto el plano-proyecto, la Dirección Nacional de Catastro determinará los Valores Reales (provisionales) de las unidades.

La Dirección Nacional de Catastro hará los avalúos separadamente para cada una de las unidades.

Cuando se habiliten construcciones en cada una de las unidades se procederá a tasar las mismas y reaforar su Valor Real.-

ARTICULO 14°.- A partir de la fecha de la habilitación final de las obras de infraestructura, el plano-proyecto no podrá ser utilizado para el otorgamiento de nuevos actos y contratos relativos a los bienes comprendidos en el mismo.-

ARTICULO 15°.- El plano definitivo de mensura y fraccionamiento deberá llenar los siguientes requisitos:

Llevará como título PLANO DE MENSURA y como subtítulo FRACCIONAMIENTO-URBANIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 17.292.

Contendrá plano de mensura del predio (padrón matriz) a escala reglamentaria.

Contendrá las áreas discriminadas de cada una de las unidades objeto de propiedad individual y de cada una de las superficies con destino al uso común, no teniendo en cuenta las áreas edificadas o a edificar. La Dirección Nacional de Catastro, de entenderlo pertinente, dictará las normas para que dicha información sea expresada en los gráficos, de forma homogénea.

Deberá ajustarse, en lo pertinente, a las normas establecidas en el Decreto Nº 318/995 (Cotejo y Registro de Planos de Mensura).

Llevará las anotaciones de dimensión para individualizar las unidades y los bienes comunes, en metros y centímetros las lineales y en metros cuadrados y decímetros cuadrados las superficiales.

ARTICULO 16°.- Las unidades podrán agruparse por manzanas, a las que se les asignará una letra.

Las unidades se individualizarán con números y los bienes comunes con letras.

La Dirección Nacional de Catastro individualizará las unidades objeto de propiedad individual como "Padrón Matriz/Manzana/Unidad", si correspondiere.

ARTICULO 17º.- Si el programa de la urbanización se cumpliera en etapas, al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá levantar el plano definitivo correspondiente a la misma, a efectos de configurar a su respecto el estado de propiedad horizontal conforme al artículo 51 de la ley que se reglamenta.-

ARTICULO 18º.- Las macrounidades referidas en el artículo 49 de la ley que se reglamenta, en tanto no se tramite su subdivisión, serán consideradas como una unidad más de la urbanización.

El Reglamento de Copropiedad regulará las condiciones en que participarán las macrounidades referidas en la administración y mantenimiento de la copropiedad hasta tanto sean objeto de subdivisión.-

ARTICULO 19º.- Cuando se constataren diferencias entre los datos resultantes del plano-proyecto y los del plano definitivo de mensura y fraccionamiento, así como cuando se haya alterado la naturaleza y destino de los bienes comunes, los instrumentos otorgados con anterioridad al plano definitivo deberán ser rectificadas. Los Reglamentos siempre deberán ajustarse a la mensura definitiva, pero en los demás documentos tales rectificaciones podrán obviarse cuando las diferencias de superficies no excedan del cinco por ciento (5%).-

ARTICULO 20º.- No podrá crearse ninguna unidad, ni vía de circulación que constituya el único acceso a las mismas o a la urbanización, sobre terrenos total o parcialmente inundables o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima de las más altas crecientes conocidas, ni en la faja de 150 metros costanera de los ríos, arroyos, lagunas del dominio público, Río de la Plata y Océano Atlántico.-

ARTICULO 21º.- Cada propietario o promitente comprador, cumpliendo con las exigencias del Reglamento de Copropiedad y el permiso de construcción municipal, podrá construir en altura y en subsuelo hasta los límites permitidos por tales normativas, sin que ello implique subdivisión en nuevas unidades o creación de nuevas unidades derivadas.-

ARTICULO 22º.- La Dirección Nacional de Catastro al inscribir los planos, controlará que los mismos contengan la aprobación por la autoridad municipal respectiva de acuerdo a los artículos 51 y 53 de la ley que se reglamenta.-

CAPITULO IV - DE LAS FINANCIACIONES BANCARIAS

ARTICULO 23º.- Las instituciones financieras referidas en las Leyes números 14.261 del 3 de setiembre de 1974 y 16.760 del 16 de julio de 1996, dentro de las demás normas legales y reglamentarias específicas de su propia actividad, podrán otorgar créditos hipotecarios destinados a financiar las construcciones de todo o parte, de la infraestructura, de los bienes comunes, y/o de las construcciones en las unidades de estas urbanizaciones.-

Sin perjuicio de tales créditos y de su garantía hipotecaria, podrán otorgar novaciones, ampliaciones de crédito o créditos independientes a los adquirentes de las unidades para sus construcciones respectivas, con la garantía hipotecaria de las mismas.-

ARTICULO 24°.- Cuando se otorgue un crédito hipotecario para dichas obras, serán aplicables en lo pertinente las normas del capítulo III de la Ley 14.261 en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay, y las de la Ley 16.760 respecto de las instituciones financieras autorizadas en ésta última.-

En esos casos, la incorporación de la totalidad del inmueble al estado de propiedad horizontal de la ley que se reglamenta, se operará con el otorgamiento de las escrituras de crédito hipotecario y del Reglamento de Copropiedad, previa inscripción del plano-proyecto y el empadronamiento respectivo.

A tales efectos, para la inscripción en la Dirección Nacional de Catastro del plano-proyecto, se establecerán las siguientes constancias:

- a) el número y fecha del permiso de construcción de la infraestructura común, y en su caso, de las demás obras objeto del crédito;
- b) nota en el gráfico, suscrita por el Ingeniero Agrimensor y representante de la institución financiera haciendo constar la existencia de la tramitación del crédito en relación a dichas obras.

CAPITULO V - DEL AMPARO A LA LEY N° 17.292

ARTICULO 25°.- Las urbanizaciones que encuadren en lo previsto por el artículo 48 de la Ley N° 17.292, ya existentes o en curso de desarrollo, cualquiera sea la forma jurídica solicitada inicialmente, podrán ampararse al régimen de Propiedad Horizontal previsto en la sección VII, título III, de la ley que se reglamenta.

A tal efecto solicitarán al Intendente respectivo la adecuación de sus permisos de construcción a la nueva normativa y la oportuna habilitación final de sus obras de infraestructura. Dicha habilitación se podrá solicitar también por etapas, en la forma prevista en la presente reglamentación.-

ARTICULO 26°.- Si las urbanizaciones preexistentes o en curso de desarrollo hubieren sido habilitadas en el régimen de la Ley N° 10.751, los copropietarios solicitantes incluidos en el mismo deberán acreditar la aprobación previa de su Asamblea de acogerse al régimen de la nueva ley, resuelta con el quórum de dos tercios (2/3) de integrantes que representen tres cuartos (3/4) del valor del inmueble. La realización de la Asamblea y los cómputos deberán certificarse notarialmente.-

En las urbanizaciones preexistentes o en curso de desarrollo que aún no hubieran alcanzado el estado de propiedad horizontal por la Ley N° 10.751, la solicitud de cambio de régimen deberá efectuarse por parte de los propietarios del inmueble, con certificación notarial o registral que acredite su legitimación.

Si las urbanizaciones preexistentes, o en curso de desarrollo, hubieren sido parcialmente habilitadas en el régimen de la Ley N° 10.751, se regirán por los párrafos precedentes en cuanto respectivamente les correspondiere.-

ARTICULO 27°.- Si una urbanización con similares características de aquellas que se reglamentan, que se hubiere planteado o autorizado bajo otra forma aprobada por la autoridad municipal correspondiente (barrios cerrados, clubes de campo, etc), deseara convertirse al régimen de Propiedad Horizontal Ley N° 17.292, presentará tal solicitud, firmada por los propietarios, con certificado notarial o registral que acredite su legitimación.-

ARTICULO 28°.- De conformidad con el artículo 50 de la ley que se reglamenta, las circulaciones, accesos, espacios libres y otros bienes comunes, son objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales. Además de los bienes comunes referidos en el artículo 50 de la ley N° 17.292, debe entenderse que tienen tal carácter todos aquellos que por su naturaleza o destino sean afectados al uso y servicio de los copropietarios, salvo expresa previsión en contrario del Reglamento de Copropiedad.

En caso de que, por un régimen inicial diferente al de la ley que se reglamenta, se hubieran cedido calles y espacios a favor de la Intendencia respectiva, previamente a la conversión al régimen de la Ley N° 17.292 del 25 de enero de 2001, los mismos se desafectarán del dominio público, por el procedimiento pertinente, retroviriendo al dominio de los propietarios con la única finalidad de incorporarlos como bienes comunes a la copropiedad.-

ARTICULO 29°.- Después de otorgada la habilitación final de la infraestructura, confeccionado e inscripto el plano definitivo de mensura y fraccionamiento y otorgado e inscripto el Reglamento de Copropiedad, las partes deberán adecuar en lo pertinente los actos y contratos anteriores, ajustándolos de conformidad a las normas del nuevo régimen legal.

ARTICULO 30°.- Comuníquese, publíquese, etc.-

ANEXO F – NORMATIVA COMPLEMENTARIA CAPITULO 6.

F.1 Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 – Ley de Ordenamiento Territorial y desarrollo Sostenible.

Artículo 1º. (Objeto).- La presente ley establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, sin perjuicio de las demás normas aplicables y de las regulaciones, que por remisión de ésta, establezcan el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales. A tal fin:

- a) Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia.
- b) Orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general.
- c) Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial

Artículo 2º. (Declaración de interés general, naturaleza y alcance).- Declárase de interés general el ordenamiento del territorio y de las zonas sobre las que la República ejerce su soberanía y jurisdicción.

Los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios en los términos establecidos en la presente ley. Sus determinaciones serán vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones de las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares.

El ordenamiento territorial es cometido esencial del Estado y sus disposiciones son de orden público.

Artículo 3º. (Concepto y finalidad).- A los efectos de la presente ley, el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.

El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio.

Para ello, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

Artículo 4º. (Materia del ordenamiento territorial).- El ordenamiento territorial y desarrollo sostenible comprende:

- a) La definición de estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos, a través de la planificación.

- b) El establecimiento de criterios para la localización de las actividades económicas y sociales.
- c) La identificación y definición de áreas bajo régimen de Administración especial de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del medio ambiente y los recursos naturales.
- d) La identificación de zonas de riesgo por la existencia de fenómenos naturales o de instalaciones peligrosas para asentamientos humanos.
- e) La definición de equipamiento e infraestructuras y de estrategias de consolidación del sistema de asentamientos humanos.
- f) La previsión de territorio a los fines y usos previstos en los planes.
- g) El diseño y adopción de instrumentos y procedimientos de gestión que promuevan la planificación del territorio.
- h) La elaboración e instrumentación de programas, proyectos y actuaciones con incidencia territorial.
- i) La promoción de estudios para la identificación y análisis de los procesos políticos, sociales y económicos de los que derivan las modalidades de ocupación y ordenamiento del territorio.

Artículo 5º. (Principios rectores del ordenamiento territorial).- Son principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

- a) La adopción de las decisiones y las actuaciones sobre el territorio a través de la planificación ambientalmente sustentable, con equidad social y cohesión territorial.
- b) La coordinación y cooperación entre sí, sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una, de las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y el fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social.
- c) La descentralización de la actividad de ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo local y regional, poniendo en valor los recursos naturales, construidos y sociales presentes en el territorio.
- d) La promoción de la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.
- e) La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados.
- f) La recuperación de los mayores valores inmobiliarios generados por el ordenamiento del territorio.
- g) La conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.

- h) El desarrollo de objetivos estratégicos y de contenido social y económico solidarios, que resulten compatibles con la conservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural y la protección de los espacios de interés productivo rural.
- i) La creación de condiciones para el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a equipamientos y a los servicios públicos necesarios, así como el acceso equitativo a un hábitat adecuado.
- j) La tutela y valorización del patrimonio cultural, constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.
- k) La prevención de los conflictos con incidencia territorial.
- l) El carácter público de la información territorial producida por las instituciones del Estado.

TÍTULO II

DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES DE LAS PERSONAS

Artículo 6º. (Derechos territoriales de las personas).-

- a) Toda persona tiene derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos en la Constitución de la República.
- b) Toda persona tiene derecho a la participación en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.
- c) Toda persona podrá demandar ante la sede judicial correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones públicas.
- d) Toda persona tendrá derecho al acceso a la información sobre el territorio que posean las instituciones públicas.
- e) Toda persona tiene derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, ribera de los cursos de agua, zonas libres y de recreo -todas ellas públicas- y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes, garantizándolo a aquellas personas con capacidades diferentes.

Artículo 7º. (Deberes territoriales de las personas).- Todas las personas tienen el deber de respetar las disposiciones del ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones públicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

Asimismo las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales

TÍTULO III

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8º. (Tipos de instrumentos).- La planificación y ejecución se ejercerá a través de los siguientes instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:

- a) En el ámbito nacional: Directrices Nacionales y Programas Nacionales.
- b) En el ámbito regional: Estrategias Regionales.
- c) En el ámbito departamental: Directrices Departamentales, Ordenanzas Departamentales, Planes Locales.
- d) En el ámbito interdepartamental: Planes Interdepartamentales.
- e) Instrumentos especiales.

En la elaboración de los diferentes instrumentos se observarán los principios de información, participación, cooperación y coordinación entre las entidades públicas, sin perjuicio del respeto de la competencia atribuida a cada una de ellas.

Los instrumentos de planificación territorial referidos son complementarios y no excluyentes de otros planes y demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos en la legislación específica correspondiente, excepto los que la presente ley anula, modifica o sustituye.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

DE ÁMBITO NACIONAL Y REGIONAL

Artículo 9º. (Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento general de la política pública en la materia y tendrán por objeto:

- a) El establecimiento de las bases y principales objetivos estratégicos nacionales en la materia.
- b) La definición básica de la estructura territorial y la identificación de las actuaciones territoriales estratégicas.
- c) La formulación de criterios, lineamientos y orientaciones generales para los demás instrumentos de ordenamiento territorial, para las políticas sectoriales con incidencia territorial y para los proyectos de inversión pública con impacto en el territorio nacional.
- d) La determinación de los espacios sujetos a un régimen especial de protección del medio ambiente y sus áreas adyacentes y las modalidades de aprovechamiento, uso y gestión de los recursos naturales.

e) La propuesta de los incentivos y sanciones a aplicar por los organismos correspondientes que contribuyan a la concreción de los planes.

f) La proposición de medidas de fortalecimiento institucional y el apoyo a la coordinación y cooperación para la gestión planificada del territorio.

Artículo 10. (Elaboración y aprobación de las Directrices Nacionales).- El Poder Ejecutivo elaborará y someterá las Directrices Nacionales al Poder Legislativo para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a éste corresponde.

En el proceso de elaboración de las Directrices Nacionales se fomentará la participación directa de las entidades públicas con competencia relevante en la materia y de los Gobiernos Departamentales.

Artículo 11. (Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Constituyen Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible los instrumentos cuyo objetivo fundamental será establecer las bases estratégicas y las acciones para la coordinación y cooperación entre las instituciones públicas en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos de interés territorial nacional.

La elaboración de los Programas Nacionales corresponde al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, por sí o mediante la elaboración conjunta de éste con otros organismos públicos, en el marco del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial y con el asesoramiento de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial.

Los Programas Nacionales serán elevados al Poder Ejecutivo para su aprobación. Tendrán la vigencia y mecanismos de revisión que establezcan.

Artículo 12. (Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Constituyen Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible los instrumentos de carácter estructural referidos al territorio nacional que, abarcando en todo o en parte áreas de dos o más departamentos que compartan problemas y oportunidades en materia de desarrollo y gestión territorial, precisan de coordinación supradepartamental para su óptima y eficaz planificación.

Las Estrategias Regionales contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Objetivos regionales de mediano y largo plazo para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

b) Lineamientos de estrategia territorial contemplando la acción coordinada del Gobierno Nacional, los Gobiernos Departamentales y los actores privados.

c) La planificación de servicios e infraestructuras territoriales.

d) Propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.

Artículo 13. (Elaboración y aprobación de las Estrategias Regionales).- Las Estrategias Regionales serán elaboradas mediante un procedimiento de concertación formal entre el Gobierno Nacional, representado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y los Gobiernos Departamentales involucrados.

Las Estrategias Regionales deberán ser aprobadas por el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales interesados.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS ÁMBITOS DEPARTAMENTAL E INTERDEPARTAMENTAL

Artículo 14. (Competencias departamentales de ordenamiento territorial).- Los Gobiernos Departamentales tendrán la competencia para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos por esta ley, en el marco de la legislación aplicable.

Artículo 15. (Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- La Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento.

Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Departamentales.

Artículo 16. (Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.

Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo.

Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales.

Artículo 17. (Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Locales de Ordenamiento del Territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento.

Se realizarán a iniciativa del Gobierno Departamental con la participación de las autoridades locales, las que definirán en cada caso su contenido, salvo cuando los contenidos del Plan Local estén indicados en un instrumento de ordenamiento territorial del ámbito departamental. Su tramitación y aprobación se hará en los términos establecidos en la presente ley.

Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de los presentes instrumentos, así como la definición del ámbito de cada Plan Local.

Artículo 18. (Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de micro regiones compartidas.

Tendrán la naturaleza de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y serán elaborados y aprobados por los Gobiernos Departamentales involucrados.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Artículo 19. (Instrumentos Especiales).- Son los instrumentos complementarios o supletorios de los anteriores, entre los que se podrán incluir, entre otros: Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada y los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios.

Los Instrumentos Especiales deberán ser aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y tendrán efecto vinculante sobre los derechos y deberes de las personas y de la propiedad inmueble.

Artículo 20. (Planes Parciales y Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.

Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

Los Planes Parciales y los Planes Sectoriales serán aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y se formalizarán en los documentos adecuados conforme a la Ordenanza Departamental.

Artículo 21. (Programas de Actuación Integrada).- Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:

- a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.
- c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.

El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia Municipal de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación.

La Intendencia Municipal podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en la Ordenanza Departamental.

La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca la Ordenanza Departamental correspondiente.

Artículo 22. (Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios).- Son instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden.

Éstos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

Las Intendencias Municipales mantendrán un registro actualizado de todos los inmuebles inventariados y catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica así como las medidas y grado de protección a que estén sujetos. Esta información deberá ser inscrita en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO V

ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Artículo 23. (Elaboración de los instrumentos de ámbito departamental).- El Intendente elaborará y someterá los instrumentos del ámbito departamental a la Junta Departamental respectiva para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a ésta corresponde.

El Poder Ejecutivo, los entes y servicios públicos prestarán su colaboración y facilitarán los documentos e información necesarios.

Artículo 24. (Puesta de Manifiesto. Suspensión cautelar).- En el proceso de elaboración de los instrumentos de los ámbitos regional, departamental e interdepartamental se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final.

El órgano competente dispondrá, en todos los casos indicados en el inciso precedente, la Puesta de Manifiesto del avance por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente difundida.

A partir del inicio de la elaboración de los avances de los instrumentos, los Gobiernos Departamentales podrán establecer fundadamente como medida cautelar, la suspensión

de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos o de oportunidad. La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Artículo 25. (Aprobación previa y Audiencia Pública).- Los instrumentos se someterán a la consideración del órgano competente para adoptar su aprobación previa, a efectos de abrir el período de audiencia pública y solicitud de informes.

La audiencia pública será obligatoria para los Planes Locales y para todos los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para los restantes instrumentos.

La publicación de la aprobación previa determinará la suspensión de las autorizaciones en trámite de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen vigente. Esta suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Se deberá solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento.

Previo a la aprobación definitiva, se deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) el informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes y realizar el procedimiento ambiental que corresponda, el que dispondrá del plazo de treinta días hábiles desde la recepción para expedirse, vencido el cual sin pronunciamiento, se entenderá como emitido en sentido favorable.

Artículo 26. (Naturaleza jurídica. Publicación).- Los instrumentos del ámbito departamental tendrán la naturaleza jurídica de Decretos Departamentales a todos sus efectos.

La omisión de las instancias obligatorias de participación social acarrearán la nulidad del instrumento de ordenamiento territorial pertinente.

Todos los instrumentos previstos en la presente ley deberán ser publicados en el Diario Oficial.

Artículo 27. (Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- La entrada en vigor de los instrumentos previstos en la presente ley producirá los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, instalaciones y edificaciones al destino definido por el instrumento y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación.
- b) No podrán otorgarse autorizaciones contrarias a las disposiciones de los instrumentos. Esta determinación alcanza al proceso de Autorización Ambiental Previa que se tramitará sólo para proyectos encuadrados en el instrumento de ordenamiento territorial aplicable. En los casos de apertura de minas y canteras quedará habilitada de oficio la gestión para la posible revisión del instrumento que se trate.
- c) La declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento.

d) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones de carácter vinculante para todas las personas, públicas y privadas.

e) La obligatoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos.

f) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos, instalaciones y construcciones correspondientes, cuando prevean obras públicas o delimiten ámbitos de actuación a ejecutar mediante expropiación.

Existiendo instrumento vigente, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), la Comisión Honoraria Pro-Eradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR) y toda entidad pública, deberán construir las viviendas objeto de su competencia únicamente dentro de las previsiones de dichos instrumentos, obteniendo previamente el permiso de construcción respectivo. Esta disposición también rige para todo tipo de construcciones de la Administración Central, los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, cuando construyan por sí o mediante contrato de cualquier tipo.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) expedirá un dictamen técnico de Viabilidad Territorial en caso de no existir instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial vigentes y aplicables para la zona de implantación de un emprendimiento para el que corresponda la autorización ambiental previa de acuerdo con la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.

Artículo 28. (Seguimiento durante la vigencia).- Los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia. Las entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones de los instrumentos deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto los resultados de su gestión.

Artículo 29. (Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la presente ley para su elaboración y aprobación.

Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

Los instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que él mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en él o en el territorio.

Los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

TÍTULO IV

LA PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES BÁSICAS

Artículo 30. (Categorización de suelo en el territorio).- La competencia exclusiva del Gobierno Departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.

El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano, o suburbano. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente ley.

Los Gobiernos Departamentales podrán categorizar con carácter cautelar por un plazo predeterminado como suburbano o rural, áreas de territorio que entiendan necesario proteger hasta tanto elaboren instrumentos que lo categoricen en forma definitiva y dictarán simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.

Artículo 31. (Suelo Categoría Rural).- Comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías:

a) Rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.

También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

b) Rural natural, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos,

embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

Artículo 32. (Suelo Categoría Urbana).- El suelo categoría urbana comprenderá las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana los instrumentos podrán establecer las subcategorías de:

a) Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

b) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

Asimismo podrán tener la categoría de suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones de los instrumentos, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad inmueble urbana se podrá adjudicar al suelo categoría urbana.

Artículo 33. (Suelo Categoría Suburbana).- Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad de inmuebles suburbanos se podrá adjudicar, en todo o en parte del predio, indistintamente al suelo categoría suburbana o urbana.

Artículo 34. (Atributo de potencialmente transformable).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DE LOS DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 35. (Derechos generales de la propiedad de suelo).- Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de utilización, disfrute y explotación normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente.

Las limitaciones al derecho de propiedad incluidas en las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial se consideran comprendidas en el concepto de interés general declarado en la presente ley y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El cumplimiento de los deberes vinculados al ordenamiento territorial establecidos por la presente ley es condición para el ejercicio de los derechos de aprovechamiento urbanístico del inmueble.

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley.

Artículo 36. (Derecho de superficie).- El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición. El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo. El titular del derecho de superficie tendrá respecto al bien objeto del mismo iguales derechos y obligaciones que el propietario del inmueble respecto de éste.

Extinguido el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del inmueble, así como las accesiones y mejoras introducidas en éste, salvo estipulación contractual en contrario.

Artículo 37. (Deberes generales relativos a la propiedad inmueble).- Constituyen deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

- a) Deber de usar. Los propietarios de inmuebles no podrán destinarlos a usos contrarios a los previstos por los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley y las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación.
- b) Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Gobierno Departamental competente.
- c) Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos. Se comprende el deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo.
- d) Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico.

e) Deber de cuidar. Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos frente a intrusiones de terceros, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que éstos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales.

f) Deber de rehabilitar y restituir. Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental.

Serán exigibles además los deberes territoriales particulares vinculados a la ejecución de perímetros de actuación según las categorías de suelo establecidas en el Capítulo III del presente Título.

CAPÍTULO III

FACULTADES Y OBLIGACIONES TERRITORIALES

Artículo 38. (Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir.

El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento).

Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial.

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la presente ley.

En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y aprobado por la Intendencia Municipal para cada caso.

Artículo 39. (Régimen del suelo rural).- Los propietarios de terrenos categorizados como suelo rural tienen derecho a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, en general productiva rural o minera y extractiva, a las que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable.

Otros usos en el suelo categoría rural productiva, que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la oportuna autorización de la Intendencia Municipal, si así lo dispusieran los instrumentos de ordenamiento territorial que se aprueben.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, salvo que un instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

En el suelo rural quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural al paisaje.

Artículo 40. (Régimen del suelo urbano consolidado).- Los propietarios de parcelas en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar y usar, conforme a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y estarán obligados a ejecutar, a su costo, las

obras de conexión de la parcela a las infraestructuras existentes a fin de garantizar la condición de solar de la misma.

En aquellos ámbitos señalados en los instrumentos de ordenamiento territorial y en los casos que determine la Intendencia Municipal, los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosas, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, en el plazo máximo que establezcan los mismos.

Artículo 41. (Facultades de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).- Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado y en suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes facultades:

- a) Promover su ejecución y transformación en las condiciones y requerimientos que se establecen en esta ley.
- b) Adjudicación de los solares resultantes de acuerdo con el proyecto de fraccionamiento o urbanización, en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución.
- c) Edificar en dichos solares, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales.

Los propietarios que renuncien voluntariamente o sean excluidos del proceso de ejecución por aplicarse la expropiación, tendrán derecho a la indemnización legalmente prevista, sin incorporar a la valoración de ésta los beneficios que se derivan del proceso de ejecución.

Los propietarios de inmuebles en suelo con el atributo de potencialmente transformable, no incluido en un Programa de Actuación Integrada tendrán derecho a presentar consultas e iniciativas a la Intendencia Municipal para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.

Artículo 42. (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).- Los propietarios de inmuebles

en suelo urbano no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) De ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito.
- b) De ceder a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita, los terrenos del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean con destino a uso y dominio público.
- c) De ceder a la Intendencia Municipal los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de ésta en la distribución de los mayores beneficios.
- d) De distribuir de forma equitativa o de compensar, entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial.

Artículo 43. (Régimen de los fraccionamientos en suelo urbano y suelo potencialmente transformable).- No podrán autorizarse fraccionamientos en suelo urbano o en suelo con el atributo de potencialmente transformable sin que se hayan cumplido con las condiciones determinadas por el artículo 38 de la presente ley.

Para las cesiones de solares o inmuebles de los fraccionamientos autorizados con posterioridad a la presente ley, en las que se concreta el derecho a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, además de las áreas destinadas al uso público, la traslación de dominio opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos de proyecto de acuerdo con el Decreto-Ley N° 14.530, de 1° de julio de 1976.

Artículo 44. (Régimen de indemnización).- La adecuación de las facultades del derecho de propiedad a las modalidades de uso y localización de actividades previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial, tales como usos del suelo, fraccionabilidad y edificabilidad, no origina por sí sola derecho a indemnización alguna.

La indemnización procederá únicamente en los casos de expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

Artículo 45. (Equidistribución de las cargas y beneficios).- Establécese la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre los titulares de los inmuebles involucrados en las acciones derivadas del mismo y de su ejecución.

Los instrumentos de ordenamiento territorial contendrán disposiciones que consagren un sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios de inmuebles involucrados en el ordenamiento territorial.

Artículo 46. (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece:

a) En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.

b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal para su inclusión en la cartera de tierras.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Intendencia Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

CAPÍTULO IV

SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 47. (Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán una regulación ambientalmente sustentable, asumiendo como objetivo prioritario la conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad, adoptando soluciones que garanticen la sostenibilidad.

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en la forma que establezca la reglamentación.

Los Instrumentos Especiales que tengan por objeto una superficie de terrenos superior a 10 (diez) hectáreas requerirán Autorización Ambiental Previa, sin perjuicio de la legislación vigente.

Estos procedimientos ambientales se integrarán en la elaboración del correspondiente instrumento.

Artículo 48. (Exclusión de suelo en el proceso de urbanización).- Quedan excluidos del proceso urbanizador los suelos:

a) Pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, salvo lo que se establezca en aplicación de lo dispuesto por la Ley N° 17.234, de 22 de febrero de 2000 y su reglamentación.

b) Con valores ambientales, paisajísticos u otros declarados de interés departamental, salvo aquellos contenidos expresamente en los instrumentos relativos al área.

c) Necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos.

- d) De dominio público que conforme a su legislación específica deban ser excluidos.
- e) Con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas.
- f) Con valores agrícolas, ganaderos, forestales o, en general, de interés departamental, regional o nacional para la producción rural.
- g) Que los instrumentos de ordenamiento territorial consideren incompatible con el modelo adoptado.

Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán medidas de protección especial cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas.

Artículo 49. (Prevención de riesgos).- Los instrumentos deberán tener en cuenta en la asignación de usos de suelo los objetivos de prevención y las limitaciones territoriales establecidas por los organismos competentes en lo referido a los riesgos para la salud humana.

Los instrumentos de ordenamiento territorial deberán orientar los futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables identificadas por el organismo estatal competente en el ordenamiento de los recursos hídricos.

Deberán además proteger la sustentabilidad productiva del recurso suelo como bien no renovable, no autorizando las actividades causantes de degradación hídrica o del suelo, o las incompatibles con otros tipos de utilización más beneficiosa para el suelo, el agua o la biota.

Queda comprendida en las competencias de los instrumentos de ordenamiento territorial la facultad de establecer límites y distancias mínimas entre sí de cultivos agrícolas y forestales o con otros usos de suelo y actividades en el territorio.

Artículo 50. (Protección de las zonas costeras).- Sin perjuicio de la faja de defensa de costas establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, en la redacción dada por el artículo 193 de la Ley Nº 15.903, de 10 de noviembre de 1987, el litoral de los ríos de la Plata, Uruguay, Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguarón, así como el litoral Atlántico nacional y las costas de la Laguna Merim, serán especialmente protegidos por los instrumentos de ordenamiento territorial.

En los fraccionamientos ya aprobados y no consolidados a la vigencia de la presente ley en la faja de defensa de costas, que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, únicamente podrá autorizarse la edificación presentando un Plan Especial que proceda al reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación del ámbito, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley Nº 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.

El Plan referido destinará a espacios libres los primeros 150 (ciento cincuenta) metros de la ribera medidos hacia el interior del territorio, en las condiciones establecidas por el inciso tercero del artículo 13 de la Ley Nº 10.723, de 21 de abril de 1946 en la redacción dada por la Ley Nº 10.866, de 25 de octubre de 1946 y asegurará la accesibilidad. Asimismo evitará la formación de edificaciones continuas paralelas a la costa en el resto de la faja, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que establezca la normativa aplicable a la que necesariamente deberá someterse el Plan Especial antes de su aprobación definitiva.

Los recursos administrativos no tendrán efectos suspensivos cuando se trate de inmuebles públicos o privados comprendidos en la faja costera referida en el inciso primero.

Artículo 51. (Impactos territoriales negativos en zonas costeras).- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOOTMA) rechazará fundadamente cualquier emprendimiento, en la faja de defensa de costas, si el mismo fuera capaz de provocar impactos negativos, entendiéndose como tales:

- a) La contradicción con los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables.
- b) La construcción de edificaciones sin sistema de saneamiento con tratamiento total de efluentes o conexión a red.
- c) La materialización de fraccionamientos o loteos sin las infraestructuras completas necesarias.
- d) Las demás que prevea la reglamentación.

También se evaluará la posibilidad de que el emprendimiento pueda ser capaz de generar impactos territoriales acumulativos, entendiéndose por tales la posibilidad de posteriores iniciativas que, por su acumulación, puedan configurar disfunciones territoriales o ambientales severas.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES DE VIVIENDA Y SUELO EN EL MARCO DEL

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Artículo 52. (Coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo).- El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo.

Los Gobiernos Departamentales, a través de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, impulsarán las políticas habitacionales y de suelo delimitando áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras públicas de tierras y calificando suelo destinado a vivienda de interés social en coordinación con el Plan Quinquenal de Vivienda.

La aprobación de la delimitación del área será considerada como de declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.

Artículo 53. (Reserva de suelo para vivienda de interés social).- En los sectores de suelo urbano con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas. El número de éstas se situará entre el 10% (diez por ciento) y el 30% (treinta por ciento) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación. El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales.

Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número de viviendas existentes.

TÍTULO V

LA ACTUACIÓN Y CONTROL EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 54. (Control territorial y dirección de la actividad de ejecución).- El control y dirección de la actividad será público y comprende: la determinación de la forma de gestión, sus plazos y fuentes de financiamiento, la delimitación de los perímetros de actuación y la observación del cumplimiento de las obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorizaciones.

Se fomentará el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada para el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de ordenamiento territorial.

El inicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del instrumento de ordenamiento territorial correspondiente. No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público podrá realizarse en forma anticipada previa declaración de urgencia.

Artículo 55. (Regímenes de gestión de suelo).- Se podrán establecer regímenes de gestión de suelo definidos como el conjunto de modalidades operativas contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial para regular las intervenciones de las entidades públicas y de los particulares sobre el territorio.

Artículo 56. (Perímetros de Actuación).- El perímetro de actuación constituye un ámbito de gestión de un instrumento de ordenamiento territorial, en una superficie delimitada en el suelo categoría potencialmente transformable, o urbano no consolidado, para ejecutar las previsiones del mismo y efectuar el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones.

La delimitación de un perímetro de actuación podrá traer aparejada la suspensión de otorgamiento de permisos de construcción hasta tanto no se aprueben los respectivos proyectos de urbanización y reparcelación en su caso.

Artículo 57. (Sistemas de gestión de los Perímetros de Actuación).- Los perímetros de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de gestión:

- a) Por iniciativa privada directa, constituyéndose una entidad privada para los fines de ejecución o por convenio de gestión entre los titulares de los terrenos.
- b) Por cooperación público-privada, mediante la suscripción del correspondiente instrumento.
- c) Por iniciativa pública, expropiando la Administración la totalidad de los bienes necesarios.

Artículo 58. (Proyectos de urbanización y de reparcelación).- Los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia Municipal conforme al procedimiento que defina la Ordenanza Departamental.

El proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia Municipal, en la parte que le corresponde conforme a la presente ley y al instrumento de ordenamiento territorial.

La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

Artículo 59. (Operaciones territoriales concertadas. Cooperación público-privada).-

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada, transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o elevación de la calidad ambiental.

A iniciativa del Poder Ejecutivo o de uno o más Gobiernos Departamentales y también a propuesta de personas o entidades privadas, podrán constituirse sociedades comerciales de economía mixta cuyo objeto sea la urbanización, la construcción de viviendas u obras de infraestructura turísticas, industriales, comerciales o de servicios, así como cualquier obra de infraestructura o equipamiento prevista en un instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo su gestión y explotación de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 60. (Mayores aprovechamientos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado.

En el marco de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.

También se podrá ejercer el derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental. La contrapartida, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.

Artículo 61. (Fraccionamiento, edificación o utilización obligatorias).-

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer, para perímetros de actuación en los territorios comprendidos en éstos, la obligación de parcelamiento, edificación o utilización de suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de dicha obligación. El incumplimiento configurará falta a los deberes territoriales. El propietario afectado podrá requerir de la Administración la instrumentación de una operación territorial concertada con ésta como forma de viabilización financiera de su obligación y de relevar su incumplimiento.

Artículo 62. (Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes).- Declárase de utilidad pública la expropiación por parte del Poder Ejecutivo o de los Gobiernos Departamentales de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, cuando prevean:

- a) La ejecución de las redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, vialidad, espacios libres y equipamientos públicos previstas en los instrumentos.
- b) La ejecución de perímetros de actuación dirigida a la construcción de viviendas de interés social.
- c) La ejecución de programas de protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje y otras similares.

En las áreas del territorio en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o

constituya un freno significativo al desarrollo o conservación, las entidades responsables del ordenamiento territorial podrán iniciar acciones específicas para la regularización jurídica de la propiedad y la reparcelación de dichos fraccionamientos para el cumplimiento de los objetivos que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial. Se podrá proceder, en estos casos, mediante el procedimiento de gestión y tasación conjunta.

En caso que el inmueble registre deudas con el Estado, el respectivo monto adeudado se compensará con el valor de tasación que se efectúe dentro del proceso de expropiación y a los efectos de la toma urgente de posesión, conforme establezca la reglamentación.

En caso que la compensación sea parcial, el ente estatal podrá depositar la diferencia, documentando judicialmente la existencia del adeudo fiscal de acuerdo a las normas respectivas.

Artículo 63. (Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales).- Se declara de utilidad pública la expropiación por la Administración de los inmuebles en estado de abandono que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, a efectos de integrar las carteras de tierras.

Artículo 64. (Valoración).- A los efectos de establecer el monto de la indemnización, no se incorporará a la misma los beneficios que se deriven de la ejecución del instrumento respectivo.

Artículo 65. (Prescripción adquisitiva).- Aquellas personas cuyo núcleo familiar no supere el nivel de pobreza en sus ingresos y que, no siendo propietarias de inmuebles, sean poseedoras de un predio, no público ni fiscal, con aptitud de ser urbanizado de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, destinado a su vivienda y la de su núcleo familiar durante un período de cinco años, podrán solicitar a la Sede Judicial competente se declare la adquisición del dominio sobre el mismo por el modo prescripción. La posesión deberá ser ininterrumpida y con ánimo de dueño, pública y no resistida por el propietario.

No podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios o edificios de una superficie que exceda la necesaria para cumplir el fin habitacional básico que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial para la zona en que se localice el predio.

No se reconocerá este derecho más de una vez al mismo poseedor.

Cuando el predio sea parte de un inmueble, en que existan otros en similar situación, la prescripción adquisitiva podrá gestionarse colectivamente. En esta situación, podrán considerarse colectivamente las áreas del territorio que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial. Las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos prescribirán en favor de la Intendencia Municipal.

La prescripción será declarada por el Juez competente a instancia de los beneficiados o de la Intendencia Municipal, a través del proceso judicial correspondiente el cual estará exonerado de toda tributación; a su vez, podrá ser opuesta como defensa o excepción en cualquier proceso judicial.

En los litigios en aplicación de este instituto, quedará en suspenso toda otra acción, de petición o posesoria, que pueda llegar a interponerse con relación al inmueble.

Artículo 66. (Derecho de preferencia).- El Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial a excepción de lo dispuesto en la Ley N° 11.029, de 12 de enero de 1948.

Artículo 67. (Carteras de Tierras).- Los Gobiernos Departamentales podrán crear carteras de tierras para fines de ordenamiento territorial en el marco de sus instrumentos, reglamentando su destino y utilización en el marco de sus respectivas competencias.

Los inmuebles afectados al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) constituirán la Cartera Nacional de Tierras, estando dicho Ministerio habilitado a cederlos, venderlos, permutarlos, y aun donarlos, en cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y demás legislación aplicable.

CAPÍTULO II

CONTROL TERRITORIAL

Artículo 68. (Policía territorial. Facultades disciplinarias).- Los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.

El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados a prohibir, impedir la prosecución y demoler, a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de los instrumentos de ordenamiento territorial. Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 69. (Facultad de policía territorial específica).- Las Intendencias Municipales, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional.

Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen:

- a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.
- b) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, de: fraccionamiento; loteo y construcciones.

La Intendencia Municipal deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes.

En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley N° 15.750, de 8 de julio de 1985 y toda otra legislación vigente.

Artículo 70. (Ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano).-

Se faculta al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), sin perjuicio de las competencias departamentales existentes, a aplicar las sanciones que establezca la legislación y la reglamentación a quien promueva o incentive la ocupación ilegal de inmuebles a los fines de asentamiento humano, en desconocimiento de lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos por la presente ley.

Las empresas públicas prestadoras de servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) para brindar servicios a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales.

Artículo 71. (Estímulos y sanciones. Garantías).- El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, a través de los mecanismos que correspondan, podrán establecer incentivos a efectos de impulsar las acciones y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos por la presente ley.

Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.

Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

TÍTULO VI

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 72. (Promoción de la participación social).- Las instituciones públicas promoverán la participación social utilizando como mínimo, los instrumentos específicos que se establecen por la presente ley.

Toda persona interesada podrá realizar propuestas, con la debida fundamentación, a los efectos de su consideración por las instituciones públicas competentes en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 73. (Comisión Asesora).- Se comete al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) la constitución de una Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, a efectos de incorporar las distintas visiones a las políticas del sector.

Será presidida por el Director Nacional de Ordenamiento Territorial y estará integrada por delegados de instituciones públicas y privadas y representantes de la sociedad civil. Estarán comprendidos los Ministerios con competencia en la materia, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, el Congreso de Intendentes, los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, la Universidad de la República, las gremiales de trabajadores, empresarios y profesionales, organizaciones no gubernamentales, otras instituciones de investigación y enseñanza, los Directores Nacionales de Medio Ambiente, de Aguas y Saneamiento y de Vivienda, así como toda otra entidad afín que incorpore la reglamentación.

Esta Comisión podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de competencia de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial a solicitud de ésta o por iniciativa de cualquiera de sus miembros.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) propondrá al Poder Ejecutivo la reglamentación correspondiente a su funcionamiento e integración.

Los Gobiernos Departamentales podrán crear comisiones asesoras con participación de instituciones públicas y privadas y representantes de la sociedad civil, con el cometido de realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales.

TÍTULO VII

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 74. (Coordinación entre la actividad departamental, regional y nacional).- Los Gobiernos Departamentales con la colaboración del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, deberán asegurar que exista la debida coordinación y compatibilidad entre los diversos instrumentos del ámbito departamental entre sí y con los instrumentos de los ámbitos nacional y regional en lo aplicable.

Se establecerán procedimientos de elaboración concertada, a efectos de coordinar y compatibilizar en una fase temprana de su definición, los instrumentos sectoriales que tengan relevancia territorial generada por los actores públicos, en la forma y procedimiento que establezca la reglamentación.

Artículo 75. (Comité Nacional de Ordenamiento Territorial).- Créase el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial para la debida coordinación de las estrategias nacionales con incidencia en el territorio, el que será presidido por el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y estará integrado por: el Ministro de Transporte y Obras Públicas; el Ministro de Ganadería, Agricultura y Pesca; el Ministro de Industria, Energía y Minería; el Ministro de Turismo y Deporte; el Ministro de Defensa Nacional; el Ministro de Economía y Finanzas; el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y, el Presidente del Congreso de Intendentes.

El Director Nacional de Ordenamiento Territorial ejercerá la Secretaría del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial.

Los Ministros podrán ser representados por el Subsecretario o el Director General de Secretaría del Ministerio correspondiente, el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto por el respectivo Subdirector y el Presidente del Congreso de Intendentes por sus Vicepresidentes.

El Comité podrá requerir la integración temporal de otros Ministros o Intendentes cuando los asuntos a tratar refieran a las competencias de éstos.

El Poder Ejecutivo podrá variar la composición del Comité cuando se modifique la estructura o competencias de los Ministerios.

Artículo 76. (Cometidos del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial).- Corresponde al Comité Nacional de Ordenamiento Territorial:

- a) Contribuir a la formulación de las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, así como los Programas Nacionales y efectuar sus seguimientos.
- b) Pronunciarse sobre la correspondencia de los demás instrumentos de ordenamiento territorial a las Directrices Nacionales y dictaminar sobre la incidencia de ellos en los intereses nacionales.
- c) Efectuar la declaración de interés nacional y urgente ejecución de las obras públicas promovidas por los órganos del Gobierno Nacional cuando éstas resulten incompatibles con cualquiera de los instrumentos de ordenamiento territorial, promoviendo su revisión.
- d) Impulsar la información y la participación social en todos los procesos de ordenamiento territorial, a través de las formas que establece la presente ley y las que surjan de la reglamentación.
- e) Pronunciarse sobre la adecuación de los grandes proyectos de infraestructura u otros a las Directrices y Programas Nacionales.
- f) Guiar los estudios e intercambios para la complementación e integración física de las infraestructuras a nivel territorial con los países limítrofes y a nivel sudamericano.
- g) Entender en todo otro tema con incidencia relevante en el ordenamiento del territorio que le encomiende el Poder Ejecutivo.

Artículo 77. (Coordinación de las obras públicas en el marco de la planificación territorial).- Las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona

pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán ajustarse y compatibilizarse con las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Dichas obras serán autorizadas, sin perjuicio de otros permisos correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, por el Gobierno Departamental respectivo.

En el caso que la solicitud fuere denegada por ser incompatible con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial podrá decidir sobre la efectiva materialización del proyecto, previa declaración de interés nacional y urgente ejecución. En este caso, el acuerdo del Comité determinará la suspensión parcial de aquellas determinaciones del instrumento que se opongan a la ejecución y generará el deber de iniciar el procedimiento para modificar dicho instrumento a fin de incorporar las previsiones oportunas que determinen la incidencia del proyecto, sin perjuicio de lo establecido al efecto sobre solución de divergencias.

El Poder Ejecutivo se abstendrá de promover la declaración prevista y de ejecutar el proyecto, si el mismo resulta incompatible con las Directrices Nacionales o las Estrategias Regionales vigentes y aplicables.

La ejecución de las obras vinculadas a la defensa nacional se ajustará a lo dispuesto en su legislación específica.

Artículo 78. (Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial. Registro de Instrumentos).- Créase el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial que funcionará en la órbita de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), con el fin de facilitar la coordinación interinstitucional y compatibilizar políticas, programas, planes y proyectos de relevancia territorial.

Los responsables de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y de los planes, programas y proyectos de relevancia territorial a desarrollarse por organismos del Gobierno Nacional o de los departamentos o de los entes y servicios del Estado, deberán inscribir los mismos en el mencionado Inventario en los plazos y condiciones que prevea la reglamentación.

Los planes, instrumentos, programas y proyectos vigentes con anterioridad a la presente ley se deberán inscribir en un plazo de 180 (ciento ochenta) días de aprobada su reglamentación.

La posible cooperación técnica y económica del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) con los Gobiernos Departamentales, quedará condicionada al cumplimiento de la inscripción dispuesta.

La información contenida en el Inventario estará disponible para consulta por parte de las instituciones interesadas y del público en general.

Artículo 79. (Sistema Nacional de Información Territorial).- Cométase al Poder Ejecutivo la estructuración de un sistema nacional de infraestructura de datos espaciales e información geográfica y literal asociada, como servicio público, para obtener, disponer y difundir información sobre la situación física del territorio, el paisaje, el patrimonio natural, riesgos y aptitudes, modos de asentamiento, vivienda, grados de ocupación, distribución espacial de actividades, afectaciones y cualesquiera otras circunstancias de interés con cobertura en el territorio nacional y su mar territorial, mediante la coordinación de las actuaciones de todas las entidades públicas con competencia o capacidad al respecto.

Artículo 80. (Solución de divergencias).- Las instituciones públicas, ante divergencias sobre criterios de ordenamiento, en zonas concretas o asuntos sectoriales, podrán iniciar procesos de negociación o mediación de conflictos, de forma voluntaria y de común acuerdo. A estos efectos podrán requerir la colaboración de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

En caso de que una de las partes o ambas, no acuerden con el resultado de la conciliación o resultare infructuosa ésta, serán resueltas por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo. El proceso no tendrá efecto suspensivo, salvo que medie resolución expresa fundada del Tribunal al efecto.

Artículo 81. (Cooperación y apoyo del Gobierno Nacional. Fomento de la planificación departamental).- A solicitud de la Intendencia respectiva, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) brindará cooperación técnica y financiera, según establezcan las leyes de presupuesto, a efectos de elaborar, gestionar y evaluar los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, tendrá entre sus cometidos de fomento de la planificación departamental, además de los establecidos por la legislación vigente, los siguientes:

- a) Capacitación y apoyo a los servicios técnicos departamentales y estímulo a la innovación e investigación científico-técnica básica y aplicada y la capacitación relacionada con el territorio.
- b) Elaboración de guías, protocolos y normas técnicas como apoyo a los Gobiernos Departamentales para elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y para el dictado de las normas pertinentes.
- c) Colaboración técnica y financiera con las Intendencias en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Congreso de Intendentes podrán coordinar formas de cooperación técnica de alcance general.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 82. (Fortalecimiento institucional para el Ordenamiento Territorial).- Cométase al Poder Ejecutivo la implementación de acciones para el fortalecimiento de las capacidades de gestión planificada del territorio ambientalmente sustentable y con equidad social, en el marco de la elaboración y ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, en los ámbitos del Gobierno Nacional y Gobiernos Departamentales.

Artículo 83. (Ajustes legales).-

- 1) Ajustes a las Leyes N° 10.723, de 21 de abril de 1946 y N° 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados).

a) Modificase el artículo 1º de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos Departamentales respectivos la competencia para autorizar toda creación de predios cuando así lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, así como, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y para aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amanzanamiento o formación de centros poblados".

b) Derogase el segundo y tercer incisos del artículo 2º de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946.

c) Modificase el inciso tercero del artículo 9º de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, que quedará redactado de la siguiente manera:

"En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un profesional especializado en ordenamiento territorial o urbanismo y por un agrimensor".

d) Derogase el inciso segundo del artículo 10 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946.

e) Sustituyese el inciso primero del artículo 11 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del mismo, serán sancionadas con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidades reajustables), con destino al Gobierno Departamental correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones que la transgresión pudiera producir. Las multas se harán efectivas por las Intendencias Municipales y serán aplicadas solidariamente a todos los involucrados y profesionales intervinientes".

f) Derogase el inciso segundo del artículo 11 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946.

g) Derogase los numerales 1º y 2º del artículo 13 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946 y sustituyese el numeral 3º del citado artículo en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.

Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contigüidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costera de 150 metros de ancho por lo menos, medida según lo dispone el Código de Aguas, a partir de la línea de ribera.

En todo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 (ciento cincuenta) metros determinada a partir de la línea superior de la ribera pasará de pleno derecho al dominio público.

No se podrá admitir excepción alguna a lo previsto en el presente artículo".

h) Modificase el artículo 15 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a 2.000 (dos mil) metros cuadrados si no cuenta con sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y de drenaje pluvial, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos, construidos según lo autorizado y recibido por el organismo ejecutor correspondiente".

i) Modificase el artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie".

j) Sustituyese el artículo 19 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Todos los fraccionamientos y trazados efectuados en contravención a lo dispuesto por la presente ley y las ordenanzas e instrumentos de ordenamiento territorial, serán absolutamente nulos, debiendo el Gobierno Departamental imponer las sanciones correspondientes a que refieren los artículos 10 y 11 de la presente ley".

2) Ajustes a la Ley N° 13.493, de 20 de setiembre de 1966.

Modificase el inciso primero del artículo 1° de la Ley N° 13.493, de 20 setiembre de 1966, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Las autoridades públicas competentes no autorizarán ningún fraccionamiento de suelo urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público".

3) Ajustes a la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001.

a) Modificase el inciso primero del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal".

b) Derogase el inciso cuarto del artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001.

c) Agregase un inciso final al artículo 48 de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, con el siguiente texto:

"Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad".

4) Ajustes a la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935 (Ley Orgánica Municipal).

a) Agregase el siguiente numeral al artículo 19 de la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935:

"Dictar reglas para la edificación, en todo el territorio del departamento, siendo de su cargo:

A) La regulación normativa de la actividad de ordenamiento del ámbito territorial departamental.

B) Formular y aprobar las ordenanzas y demás instrumentos de ordenamiento territorial.

C) El contralor de la actividad administrativa del ordenamiento territorial".

b) Agregase al artículo 35 de la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935, el numeral 43) con el siguiente texto:

"La actividad administrativa del ordenamiento territorial, en todo el territorio del departamento, especialmente:

A) Elaborar directa o indirectamente los instrumentos de ordenamiento territorial y someterlos a la aprobación de la Junta Departamental sin perjuicio de las facultades de ésta en la materia.

B) Ejercer las potestades de policía territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a construir, demoler, fraccionar, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general toda modificación predial, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan las leyes y los decretos de la Junta Departamental".

5) Ampliación de la competencia de la Corporación Nacional para el Desarrollo.

Agregase el siguiente literal al artículo 11 de la Ley N° 15.785, de 4 de diciembre de 1985:

"I) Promover el ordenamiento territorial mediante la financiación de programas y proyectos en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial debidamente aprobados".

Artículo 84. (Alcance y reglamentación de la presente ley).- Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a partir de su publicación, aun cuando no estén aprobados los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial.

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro del plazo de un año a partir de su vigencia.

Promulgada: 18 de julio de 2008.

Publicada Diario Oficial: 30 de junio de 2008.

F2 Ley Nº 18.367 del 10 de octubre de 2008.

AFECTACIÓN DE ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y ACCESO A ESPACIOS PÚBLICOS EN SUELOS DE CARACTERIZACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN DEL INCISO FINAL DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY Nº 17.292 EN LA REDACCIÓN DADA POR EL LITERAL C) DEL NUMERAL 3) DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY Nº 18.308.

Artículo 1º.- Sustituyese el inciso final del artículo 48 de la Ley Nº 17.292, de 25 de enero de 2001, incorporado por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, en el artículo 83 (Ajustes Legales), numeral 3) (Ajustes a la Ley Nº 17.292, de 25 de enero de 2001), inciso c), por el siguiente:

"En los suelos de categoría urbana, el área comprendida entre los componentes de la trama de la circulación pública, no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados en las actuaciones residenciales.

En los suelos de categoría suburbana, definida en la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, cuando las directrices departamentales, planes locales, planes parciales o programas de actuación integrada elaborados en aplicación de la misma (artículos 16, 17, 19, 20 y 21) así lo establezcan, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal".

Artículo 2º.- Sustituyese el artículo 16 de la Ley Nº 10.723, de 21 de abril de 1946, incorporado por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, en el artículo 83 (Ajustes Legales), numeral 1) Ajustes a las Leyes Nº 10.723, de 21 de abril de 1946, y Nº 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados), inciso i, por el siguiente:

"Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados. Con carácter excepcional, en las actuaciones de los programas públicos de viviendas de interés social, los instrumentos de ordenamiento territorial podrán permitir superficies menores".

Promulgada el 10 de octubre de 2008

Publicada Diario Oficial el 21 de octubre de 2008.

F.3 Decreto-Ley N° 14.859 del 15 de diciembre de 1978 (Código de Aguas).

Artículo 36.- El límite del álveo, o línea superior de las riberas de los ríos y arroyos del dominio público o fiscal, con excepción del Río de la Plata, se fijará en la siguiente forma:

- 1º Se determinará el nivel medio de las aguas, tomando al efecto períodos de observación no menores de doce años;
- 2º Se fijará el promedio de altas aguas ordinarias, que corresponderá al promedio de todas las alturas de aguas que sobrepasen el nivel medio;
- 3º El promedio de todas las alturas de aguas que sobrepasen la altura determinada de acuerdo con el numeral 2º corresponderá al promedio de las crecidas extraordinarias;
- 4º La media aritmética de los valores obtenidos con arreglo a lo establecido en los numerales 2º y 3º determinará el límite del álveo o línea superior de la ribera.

Artículo 37.- En el Río de la Plata y en el Océano Atlántico la línea superior de la ribera será la que resulte del promedio de las máximas alturas registradas cada año durante un período no menor de veinte años.

Artículo 40.- Son aplicables a los lagos, lagunas y charcas las disposiciones de los artículos 35, 36 y 38.

En los embalses dominiales o fiscales, el Poder Ejecutivo determinará en cada caso en qué forma se fijará el límite del álveo o línea superior de la ribera, debiendo eventualmente aplicarse lo dispuesto por el artículo 38.

ARTICULO 153.- Establécese una faja de defensa en la ribera del Océano Atlántico, el Río de la Plata, río Uruguay y de la Laguna Merín, para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura.

El ancho de esta faja será de doscientos cincuenta metros, medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, establecido en los artículos 36 y 37 de este Código.

Hacia el exterior, en las costas del Río de la Plata y el Océano Atlántico, la faja se extenderá hasta la línea determinada por el Plano de Referencia Hidrométrico Provisorio (cero Wharton).

En el río Uruguay, el límite exterior de dicha faja será determinado por el Ministerio competente, en función de las costas correspondientes a los ceros de las escalas hidrométricas, adoptadas como referencia para las diferentes zonas del río.

Cuando existiesen rutas nacionales o ramblas costaneras abiertas y pavimentadas, a una distancia menor de doscientos cincuenta metros del límite superior de la ribera, el ancho de la faja de defensa se extenderá solamente hasta dichas rutas o ramblas.

Cualquier acción a promoverse en la faja de defensa de costas que modifique su configuración natural, requerirá la autorización previa del Ministerio competente, quien la denegará cuando dicha acción pueda causar efectos perjudiciales a la configuración o estructura de la costa.

En los predios de propiedad fiscal o particular, las extracciones de arena, cantos rodados y rocas de yacimientos ubicados dentro de la faja de defensa, sólo podrán efectuarse

hasta una cota no inferior al nivel situado cincuenta centímetros por encima del límite superior de la ribera.

(Artículo modificado por el art. 193 de la Ley N° 15.903 del 10 de noviembre de 1987).

(Redacción original): Artículo 153.- Establécese una faja de defensa en la ribera del Océano Atlántico, el Río de la Plata y el Río Uruguay, para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura.

El ancho de esta faja será de doscientos cincuenta metros medidos hacia el interior del territorio, a partir del límite superior de la ribera establecido en los artículos 36 y 37 de este Código.

Hacia el exterior, en las costas del Río de la Plata y Océano Atlántico, la faja se extenderá hasta la línea determinada por el Plano de Referencia Hidrométrico Provisorio (cero Wharton).

En el río Uruguay el límite exterior de dicha faja será determinado por el Ministerio competente, en función de las cotas correspondientes a los ceros de las escalas hidrométricas, adoptadas como referencia para las diferentes zonas del río.

Cuando existiesen rutas nacionales o ramblas costaneras abiertas y pavimentadas, a una distancia menor de doscientos cincuenta metros del límite superior de la ribera, el ancho de la faja de defensa se extenderá solamente hasta dichas rutas o ramblas.

En los predios de propiedad fiscal o particular, las extracciones de arena, cantos rodados y rocas de yacimientos ubicados dentro de la faja de defensa, sólo podrán efectuarse a un nivel o cota superior, situado cincuenta centímetros por encima del límite superior de la ribera.

F.4 Ley N° 19.044 del 28 de diciembre de 2008.

SE SUSTITUYE EL ARTÍCULO 16 DE LA LEY N°10.723, EN LA REDACCIÓN DADA POR EL ARTÍCULO 2° DE LA LEY N°18.367, Y SE CONVALIDAN CIERTOS. ACTOS REALIZADOS EN INFRACCIÓN A LA MISMA

Artículo 1º.- Sustituyese el artículo 16 de la Ley N° 10.723, del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 2º de la Ley N° 18.367, de 10 de octubre de 2008, por el siguiente:

"ARTÍCULO 16.- Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, en la redacción dada por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados en suelo urbano o suburbano, con las siguientes excepciones, de las que se deberá dejar constancia expresa en los respectivos planos:

A) Aquellas actuaciones en las que dicha división tenga por objeto la instalación de servicios de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales en su caso.

B) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial así lo dispongan para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social.

C) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, que se aprueben conforme con los procedimientos establecidos en la Ley N° 18.308, dispongan por vía de excepción reducir dichas exigencias en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el literal a) del artículo 32 de la Ley N° 18.308.

El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura respectiva de la excepción que surge del plano.

Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, en la redacción dada por la Ley N° 18.308, toda división de tierra, realizada en suelo rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas cada uno o tres hectáreas para los departamentos de Montevideo y de Canelones, con las excepciones establecidas en la Ley N° 18.308.

El Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Dirección Nacional de Catastro, no inscribirá planos de mensura, fraccionamiento o reparcelamiento que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo".

Artículo 2º.- Declárense válidos los planos de fraccionamiento aprobados por los Gobiernos Departamentales con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y con anterioridad a la promulgación de la presente ley, así como los actos y negocios jurídicos celebrados en base a dichos planos, cuando éstos o aquéllos hayan sido realizados en infracción a lo dispuesto por los artículos 2º, 15 y 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, y sus modificativas. En dichos casos, no serán aplicables las sanciones previstas en la Ley N° 10.723.

F.5 Ley N° 19.149 del 24 de octubre de 2013.

RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE DE EJECUCIÓN PRESUPUESTAL
EJERCICIO 2012

INCISO 14 - MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO
AMBIENTE

Artículo 276.- Los propietarios o promitentes compradores de inmuebles, en los que se asiente una obra hidráulica para almacenamiento o captación de agua, cualquiera sea su destino, deberán comunicarlo al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, presentando una declaración jurada en las condiciones que establezca la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo, la que podrá establecer excepciones o sanciones por incumplimiento de esta obligación.

Artículo 277.- Sustituyese el numeral 3) del artículo 6º de la Ley N° 18.567, de 13 de setiembre de 2009, por el siguiente:

"3) La protección del ambiente y el desarrollo sustentable de los recursos naturales dentro de su jurisdicción, sin perjuicio de las competencias de las autoridades nacionales en la materia".

Artículo 278.- Derogase la Ley N° 15.793, de 20 de diciembre de 1985.

Artículo 279.- Sustituyese el inciso tercero del literal C) del artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por los artículos 83 de la Ley N°

18.308, de 18 de junio de 2008, 2º de la Ley Nº 18.367, de 10 de octubre de 2008, y 1º de la Ley Nº 19.044, de 28 de diciembre de 2012, por el siguiente:

"Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19 de la presente ley, en la redacción dada por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, toda división de tierra realizada en suelo rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas cada uno o tres hectáreas para los departamentos de Montevideo y Canelones, con las excepciones establecidas en el inciso final del artículo 2º de la presente ley".

Artículo 280.- Derogase el artículo 15 de la Ley Nº 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el literal H) del artículo 83 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008.

Artículo 281.- Autorízase a la Administración de las Obras Sanitarias del Estado, a celebrar contratos de función pública con las personas que a la fecha de promulgación de la presente ley, tengan vínculo contractual con el organismo mediante contratos de arrendamiento de servicios para la prestación de las funciones de Encargado de Molino, siempre que el vínculo contractual se haya iniciado con anterioridad al 1º de enero de 1998.

Artículo 282.- Sustituyese el inciso final del artículo 48 de la Ley Nº 17.292, de 25 de enero de 2001, en la redacción dada por el literal C) del numeral 3 del artículo 83 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008 y por el artículo 1º de la Ley Nº 18.367, de 10 de octubre de 2008, por los siguientes:

"En los suelos categorías urbana y suburbana, para las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre los componentes de la trama de circulación pública, no podrá superar un máximo de 10.000 (diez mil) metros cuadrados. Dicha restricción no alcanza a los amanzamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, en los suelos categoría suburbana, cuando así lo establezcan las Directrices Departamentales, Planes Locales, Planes Parciales o Programas de Actuación Integrada previstos en los artículos 16, 17, 19, 20 y 21 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento.

Lo dispuesto no se restringe a la Urbanización de Propiedad Horizontal prevista en el presente artículo, y regirá cualquiera sea el régimen de propiedad de que se trate".

Artículo 283.- Quedan transferidas de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de las Intendencias Departamentales desde el libramiento efectivo al uso público, las áreas que en los fraccionamientos de tierras a efectuarse por particulares, sean destinadas a espacios libres, áreas de circulación u otros destinos de interés general, de acuerdo a lo dispuesto en los respectivos Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Las áreas que se transfieran de pleno derecho no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) u 8% (ocho por ciento) de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, y no podrán exceder el 20% (veinte por ciento) de la

superficie de los inmuebles fraccionados, sin perjuicio de las áreas destinadas a circulación.

A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se deberá dejar constancia de dicha cesión en el plano de fraccionamiento respectivo.

Derogase el Decreto-Ley N° 14.530, de 12 de junio de 1976.

Artículo 284.- Le compete a la Intendencia Departamental, informar si el predio cuya prescripción adquisitiva se pretende, tiene la aptitud de ser urbanizado de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, a que refiere el inciso primero del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

Si el informe no se presentara con la demanda de prescripción, el Juez de la causa lo solicitará a la Intendencia Departamental.

No tendrán aptitud de ser urbanizados los predios que al menos no se encuentren dotados de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que se destinen los predios.

La ausencia de dichas dotaciones podrá suplirse con la aprobación por parte de la Intendencia Departamental, de un plan de obras a ejecutarse por esta una vez declarada la prescripción, que comprometa el suministro de las mismas.

Artículo 285.- Sustituyese el inciso segundo del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"No podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios de una superficie que exceda los trescientos metros cuadrados o edificios de una superficie habitable que exceda la necesaria para cumplir el fin habitacional básico conforme a los criterios dispuestos por los artículos 12, 14, 18 literal A) y 19 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968".

Artículo 286.- En los procesos de prescripción colectiva de predios que sean parte de un inmueble, a que refiere el inciso cuarto del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, los solicitantes deberán presentar un proyecto de urbanización aprobado por la Intendencia Departamental, a ejecutarse por esta una vez declarada la prescripción.

El proyecto de urbanización deberá identificar las parcelas que prescribirán a favor de cada solicitante y determinar las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos, que pasarán de pleno derecho a favor de la Intendencia Departamental una vez que se haya efectuado el correspondiente fraccionamiento del padrón en mayor área y el empadronamiento de cada una de las parcelas cuya prescripción se declare.

En estos casos, cada solicitante deberá acreditar la posesión de un predio que sea parte del inmueble cuya declaración de prescripción se solicita, sin importar que dicho predio no coincida en ubicación o dimensión, con la parcela que se le asigna en el proyecto de urbanización.

Cuando un solicitante no logre acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la declaratoria de prescripción, continuará su posesión en la parcela que le fuera asignada en el proyecto de urbanización.

Artículo 287.- Se entiende por núcleo familiar, a que refiere el inciso primero del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, al grupo de personas vinculadas o no por lazos de parentesco, que convivan en forma estable bajo un mismo techo.

Artículo 288.- A efectos de acreditar la condición de no ser propietarios de inmuebles, a que refiere el inciso primero del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el Juez de la causa deberá realizar una consulta patronímica al Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de la Dirección General de Registros, para que informe si el solicitante y cada integrante de su núcleo familiar son titulares de derecho de dominio respecto de un bien inmueble. Dichas consultas estarán exentas del pago de la tasa registral o cualquier otro tributo que pueda corresponder.

Asimismo, el solicitante y cada integrante mayor de edad y capaz de su núcleo familiar, deberán adjuntar a la demanda una declaración jurada, de no ser propietarios de inmuebles.

La presentación de la declaración jurada y el resultado negativo de la consulta registral, serán prueba suficiente de la condición de no propietarios de inmuebles, salvo prueba documental en contrario.

Artículo 289.- Sustituyese el inciso quinto del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"La prescripción será declarada por el Juez competente a instancia de los beneficiados, a través del proceso judicial correspondiente el cual estará exonerado de toda tributación; a su vez, podrá ser opuesta como defensa o excepción en cualquier proceso judicial".

Artículo 290.- La sentencia que declare la prescripción adquisitiva de un inmueble en aplicación del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se inscribirá de oficio en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de la Dirección General de Registros, del departamento de ubicación del inmueble, y su registración estará exenta del pago de la tasa registral o cualquier otro tributo que pueda corresponder.

Asimismo, el Juez de la causa deberá notificar dicha sentencia al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 291.- Se agrega al artículo 35 de la Ley N° 16.871, de 28 de setiembre de 1997, la inscripción de la adquisición del dominio de un bien inmueble mediante la prescripción adquisitiva prevista en el artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.

El Juez ordenará la inscripción en el Registro Nacional de Actos Personales, Sección Interdicciones, librándole el oficio correspondiente y lo remitirá directamente al Registro Nacional de Actos Personales, el que deberá acusar recibo de su inscripción.

El oficio deberá contener los nombres y apellidos completos y el número de cédula de identidad de la persona a que refieren.

La inscripción del oficio estará exenta del pago de la tasa registral o cualquier otro tributo que pueda corresponder.

A efectos de cumplir con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, el Juez de la causa deberá realizar una consulta al Registro Nacional de Actos Personales, Sección Interdicciones, para que informe si el solicitante de la prescripción, adquirió el dominio de otro bien inmueble mediante la

prescripción adquisitiva prevista en el artículo 65 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008. Dichas consultas estarán exentas del pago de la tasa registral o cualquier otro tributo que pueda corresponder.

Artículo 292.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá realizar las correspondientes tasaciones de inmuebles a través de sus técnicos, en los siguientes casos:

A) Cuando se desafecten inmuebles del Estado, entes autónomos o servicios descentralizados, para afectarlos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con destino a su Cartera de Inmuebles de Viviendas de Interés Social.

B) Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente enajene inmuebles cuyo destino sea la construcción de viviendas de interés social.

En las afectaciones o enajenaciones de inmuebles, referidas en los literales A) y B) se exime al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de efectuar la Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

Artículo 293.- Sustituyese el literal E) del artículo 390 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, en la redacción dada por el artículo 344 de la Ley N° 17.930, de 19 de diciembre de 2005, por el siguiente:

"E) El no pago de las obligaciones pecuniarias que le impone la reglamentación a los beneficiarios de alguno de sus programas".

Artículo 294.- Modificase el acápite del inciso primero del artículo 404 de la Ley N° 17.296, de 21 de febrero de 2001, y agregase el literal E) en el mismo inciso, conforme a lo siguiente:

"Se exceptúa del control previo del Ministerio de Economía y Finanzas para las contrataciones directas amparadas en lo establecido en el numeral 9) del literal C) del artículo 33 del Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera del Estado (TOCAF), y que deba realizar el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para dar respuesta inmediata en una de las siguientes situaciones".

"E) Cuando deba darse una respuesta inmediata y provisoria a las familias o personas en riesgo de vida por inhabilitación de la vivienda, violencia o maltrato".

Artículo 295.- Sustituyese el artículo 3° de la Ley N° 18.840, de 23 de noviembre de 2011, por el siguiente:

"ARTÍCULO 3°.- La Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE) o la Intendencia de Montevideo, según sus competencias territoriales, deberán efectuar publicaciones dentro del plazo de dos meses de promulgada la presente ley. En las mismas se detallarán las calles por las cuales pasan las redes de saneamiento existentes.

Las publicaciones referidas en el inciso anterior deberán efectuarse durante diez días corridos en dos diarios de circulación nacional y en el Diario Oficial.

Asimismo, cuando se construyan nuevas redes de saneamiento o se amplíen las actuales, OSE o la Intendencia de Montevideo, según sus competencias territoriales, lo deberá notificar a los propietarios o promitentes compradores de los inmuebles con

frente a las mismas, dentro de los dos meses de habilitadas las obras, en la forma que establezca la reglamentación.

Sin perjuicio de lo expuesto, los citados organismos deberán dar la más amplia difusión a las obras y a los planes de financiación, si existieren".

Artículo 296.- Los complejos habitacionales construidos a la fecha de la promulgación de la presente ley, que sean propiedad del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, del Banco Hipotecario del Uruguay, integren los patrimonios fiduciarios propiedad de la Agencia Nacional de Vivienda, o fueran propiedad de los Gobiernos Departamentales, y en este último caso su construcción se haya realizado mediante convenios con el Banco Hipotecario del Uruguay, podrán ser incorporados al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, cuando cumplan con los siguientes requisitos:

A) Se practique un relevamiento integral suscrito por arquitecto o ingeniero civil, el que suplirá el permiso de construcción original a los efectos de su presentación ante la Dirección Nacional de Catastro, la cual dispondrá las inspecciones de verificación pertinentes.

Los adquirentes serán solidariamente responsables con el enajenante de las resultas de la regularización de los permisos siempre que la Dirección Nacional de Catastro deje constancia en los planos de las observaciones de las inspecciones que verifique.

B) Cumplan con lo establecido en los artículos 4° y 5°, con las modificaciones introducidas por el artículo 27 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, y 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

C) Se hayan ocupado una o más unidades del edificio, por un término mayor a diez años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta, de lo que deberá quedar constancia en el reglamento de copropiedad.

A los efectos del cumplimiento de este artículo no regirá lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946.

Artículo 297.- Modifícanse los literales C) y F) del artículo 18 de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la institución financiera o el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el arquitecto director de obra y por el ingeniero agrimensor y dejará constancia que:

1) Las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado.

2) Las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal.

3) Responden en un todo a la reglamentación municipal vigente.

4) No existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia.

5) Las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable".

"F) Que simultáneamente al otorgamiento del mencionado Reglamento se suscriba por parte de la institución financiera pública o privada o por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como refiere el literal C) precedente, un préstamo hipotecario en relación a por lo menos una de las unidades que integran el edificio dividido".

F.6 Ley N° 10.723 del 21 de abril de 1946

Formación de Centros Poblados.

(Actualizada por las leyes N° 10.866, 18.308, 18.367, 19.044 y 19.149).

Artículo 1º.- Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos Departamentales respectivos la competencia para autorizar toda creación de predios cuando así establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, así como, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y para aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amanzanamiento o formación de centros poblados. (Redacción dada por el art. 83 de la ley N° 18.308).

(Redacción anterior dada por el art. 1 de la Ley N° 10.866) Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de Centros Poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas, o cualquier clase de vías de tránsito, que impliquen o no amanzanamiento o formación de estos Centros Poblados. Exceptúense de esta disposición las sendas o servidumbres que sean de prescripción legal.

(Redacción original) Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier clase de vías de tránsito que impliquen amanzanamiento o formación de estos centros poblados.

Artículo 2º. - Constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra, fuera de las zonas urbanas o suburbanas, que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas cada uno. Para los Departamentos de Montevideo y Canelones, este límite queda reducido a tres hectáreas.

Quedan exceptuados de las disposiciones de este artículo los predios que resulten deslindados de otros, con los cuales formaron antes uno sólo, por obra de trazados o realizaciones de caminos nacionales, departamentales o vecinales, de vías férreas o de canales y aquellos que tengan destino de uso o de interés públicos por decisión de los Gobiernos nacional o municipal. Se entenderá que no constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, la simple constancia en planos de áreas parciales entre límites naturales o arbitrarios, siempre que se deje constancia en los mismos planos de que ella no constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, la simple constancia en planos de que ella no constituye deslinde o división de predios. Se entiende por "predio independiente", a los efectos de esta ley, aquel que ha sido deslindado o amojonado, o aquel que es objeto definido con

unidad propia de una traslación de dominio, o del resultado de una división jurídica. (Inciso final agregado por el Art. 2 de la ley 10.866)

(Inciso 2 y 3 originales fueron derogados por el art. 83 de la Ley 18.308) Si dichos predios son menores de una hectárea cada uno, el centro poblado se entenderá pueblo, villa o zona urbana o suburbana.

Si los predios independientes creados son mayores de una hectárea de superficie cada uno y menores de los límites fijados en el inciso primero, el centro poblado a cuya formación se tiende, se entenderá como centro poblado de "Huertos".

Artículo 3º. - Se entiende que, constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implican amanzanamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1º, aquel trazado o apertura de vías de tránsito que alcance a formar tres o más islotes o manzanas contiguas de tierras de propiedad privada inferiores en superficie a veinte hectáreas cada una, siempre que esta formación no resulte de los trazados oficiales de la red de caminos nacionales, departamentales o vecinales. (Redacción dada por el artículo 1º de la ley 10.866)

(Redacción original) Se entiende que constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implica amanzanamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1º, aquel trazado o apertura de vías de tránsito para uso público que alcance a formar tres o más islotes contiguos de tierras de propiedad privada, inferiores en superficie a veinte hectáreas cada uno, siempre que esta formación no resulte de los trazados oficiales de la red de caminos nacionales o departamentales.

Artículo 4º. - Los Gobiernos Departamentales establecerán en el término de dos años a partir de la publicidad de la presente ley, para todos los pueblos, villas y ciudades, oficialmente reconocidos, los límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas amanzanadas. (Redacción dada por el artículo 1º de la ley 10.866)

(Redacción original) Los Gobiernos Departamentales establecerán en el término de un año, a partir de la publicación de la presente ley, para todos los pueblos, villas y ciudades oficialmente reconocidos, los límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas amanzanadas.

Artículo 5º. - Establecerán, igualmente, dentro del mismo plazo, los límites de las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente, que de acuerdo a las definiciones de la presente ley, deben considerarse como constituyendo de hecho centros poblados, establecidos con tales caracteres con anterioridad a la publicación de esta misma ley. Para esta determinación podrán requerir la investigación y el informe de la Dirección de Topografía. Estos centros poblados existentes de hecho, se considerarán centros poblados "provisionales", hasta que, cumplidas las exigencias de la presente ley, puedan ser reconocidos y autorizados definitivamente, o por el contrario, sean declarados como inadecuados o insalubres, y su expropiación, de utilidad pública, conforme a las leyes vigentes. (Redacción dada por el artículo 1º de la ley 10.866)

(Redacción original) Establecerán, igualmente, dentro del mismo plazo, los límites de las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente, que de acuerdo a las definiciones de la presente ley, deben considerarse como constituyendo de hecho centros poblados, establecidos con tales caracteres con anterioridad a la publicación de esta misma ley. Para esta determinación podrán requerir la investigación y el informe de la Dirección de Topografía.

Estos centros poblados existentes de hecho, se considerarán centros poblados "provisionales", hasta que cumplidas las exigencias de la presente ley, puedan ser reconocidos y autorizados definitivamente como pueblos, villas o zonas urbanas o suburbanas de ciudades, o por el contrario, sean declarados como inadecuados o insalubres y su expropiación, de utilidad pública, conforme a las leyes vigentes.

Artículo 6º. - Los Gobiernos Departamentales comunicarán al Poder Ejecutivo los datos determinados, con referencia a los artículos 4º y 5º, y renovarán esta comunicación cada vez que estos datos sean modificados.

Artículo 7º. - Antes de proceder a la autorización para la subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados o para abrir calles, caminos o sendas con fines de amanzanamiento o de formación de dichos centros, sea la iniciativa oficial o privada, los Gobiernos Departamentales requerirán, en cada caso, de los mismos interesados y o de las oficinas técnicas caso, de los mismos interesados y o de las oficinas técnicas públicas dependientes del Poder Ejecutivo y o de las propias municipales, los datos siguientes de carácter técnico y documental que constituirán los antecedentes respectivos:

- a) Constitución geológica del suelo; existencia de aguas superficiales y probabilidad de existencia de aguas subterráneas y recursos minerales probables.
- b) Naturaleza del suelo agrícola circundante a distancia no mayor de cinco kilómetros, y su aptitud para determinados cultivos.
- c) Vías existentes y proyectadas de comunicación, carreteras, caminos, vías fluviales o marítimas, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc. Sus distancias y posiciones con relación al centro poblado proyectado.
- d) Relevamiento del terreno destinado a centro poblado con establecimiento de curvas de nivel a cada dos metros como mínimo, y expresión de los principales accidentes geográficos.
- e) Aforo medio de la hectárea de tierra en la región.
- f) Tasación de las mejoras existentes dentro del área destinada a centro poblado.
- g) Memorándum que consigne los motivos económico-sociales, militares, turísticos, etc., que justifique la formación del centro poblado.
- h) Altura media de la más alta marea o creciente, si se tratara de cursos de aguas.
- i) Extensión y ubicación de los terrenos destinados a fomento y desarrollo futuro del centro poblado.

(Redacción del inciso 1º dada por el art. 1º de la ley 10.866)

(Redacción original del inciso 1º) Antes de proceder a la autorización para la subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados o para abrir calles, caminos o sendas con fines de amanzanamiento o de formación de dichos centros, sea la iniciativa oficial o privada, los Gobiernos Departamentales requerirán en cada caso, de las oficinas técnicas públicas dependientes del Poder Ejecutivo y de las propias municipales, los datos siguientes de carácter técnico y documental que constituirán los antecedentes respectivos:

Artículo 8º. - Reunidos estos datos y antecedentes, los Gobiernos Departamentales oirán la opinión del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura o de oficinas técnicas municipales o nacionales de urbanismo o de plan regulador, opinión que se agregará a los antecedentes.

Igualmente recabarán el asesoramiento jurídico en lo relacionado con el deslinde proyectado, y las condiciones de los títulos de propiedad respectivos. Este dictamen se agregará también a los antecedentes.

Artículo 9º. - Llenados los requisitos a que se refieren los artículos anteriores (7º y 8º), el Intendente respectivo someterá a la decisión de la Junta Departamental la autorización para la formación del correspondiente centro poblado.

En caso de resolución afirmativa de la Junta, el Intendente procederá a su aceptación oficial, aprobando en el mismo acto el plano de trazado urbanístico y el plano de deslinde de predios.

En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un profesional especializado en ordenamiento territorial o urbanismo y por un agrimensor. (La redacción del inciso 3º fue dada por el art. 83 de la ley 18.308)

Los datos de ambos planos podrán estar expresados en un solo documento gráfico con las firmas de los técnicos mencionados.

(Redacción original del inciso 3º del art. 9) En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un técnico notoriamente especializado en urbanismo y por un agrimensor.

Artículo 10º. - Concedida la autorización del Gobierno Departamental, recién podrá procederse al trazado en el terreno del amanzanamiento y las vías de tránsito, como asimismo a la división y amojonamiento de los predios, lo cual se hará con arreglo a las disposiciones legales generales y a las ordenanzas particulares de la Intendencia respectiva. Tampoco podrán enajenarse las referidas parcelas de tierra sin dicha autorización.

La repartición encargada de cotejar los planos de mensuras y deslindes retendrá todo plano que se le presente en contravención con esta ley, con el cual se deberá iniciar el expediente para la aplicación de la multa.

(Inciso 2º original derogado por el art. 83 de la ley 18.308) Al agrimensor que practique un fraccionamiento de esta naturaleza sin la autorización exigida por esta ley, se le aplicará una multa de doscientos pesos (\$ 200.00), con destino al Municipio respectivo.

Artículo 11º. - La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente Ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del fraccionamiento en infracción, será sancionada con una multa de 50 a 50.000 Unidades Reajustables, con destino al Gobierno Departamental correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones que la transgresión pudiera producir. Se hará efectiva por las Intendencias y será aplicada solidariamente a todos los involucrados y profesionales intervinientes. (Sustitución del inciso 1º dada por el art. 83 de la ley 18.308)

(Inciso 2º derogado por el art. 83 de la ley 18.308)

Quedan exceptuados de estas sanciones y de las del artículo anterior, los fraccionamientos y planos que se refieran a enajenaciones, particiones, divisiones de hecho o compromisos de venta, anteriores a la promulgación de esta ley, así como las enajenaciones y particiones que se refieran a planos de fraccionamiento o deslinde aprobados o inscriptos en las oficinas de Topografía o de Catastro, con la misma anterioridad. En todos los casos la anterioridad de los hechos mencionados deberá

constar con fecha cierta. Se entiende por "divisiones de hecho" las que correspondan a división de padrones o a existencia en un predio de edificaciones totalmente independientes entre sí, que hubieran sido oportunamente aprobadas por la autoridad municipal respectiva. Los vendedores de terrenos a plazo que no hubieran cumplido con los requisitos de la ley, relativos a las ventas a plazo en las operaciones y compromisos anteriores a la ley de 21 de abril de 1946, tendrán un plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ley para ponerse en las condiciones legales. De no hacerlo así, sus operaciones no serán reconocidas como anteriores, y estarán obligados a indemnizar a los compradores, por los perjuicios que les ocasione la aplicación de las disposiciones legales. (Sustitución del inciso tercero realizada por el art. 1º de la ley 10866)

(Redacción original del inciso final) Quedan exceptuadas de estas sanciones las enajenaciones que se refieran a planos de fraccionamiento aprobados anteriormente a esta ley.

(Redacción original del inciso 1º) La violación de lo preceptuado en esta ley, relativo a la enajenación de predios que implican formación de centros poblados o aperturas de vías de tránsito, será penada con multa equivalente al diez por ciento (10%) del importe de la operación respectiva, con destino al Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones legales que la transgresión pudiera producir. Se hará efectiva por las Intendencias Municipales y será aplicada por mitades a los otorgantes del contrato y al escribano autorizante.

(Redacción original del inciso 2º que fue derogado por el art. 83 de la ley 18.308) En el caso de que la naturaleza del contrato impidiera aplicar esta sanción, el importe de la multa será de sesenta pesos (\$ 60.00), que se distribuirá en igual forma.

Artículo 12º. - Quedan exceptuadas de las disposiciones que se refieren a división y deslinde de predios y de las sanciones correspondientes, las divisiones y deslindes que sólo tengan por objeto la regularización de predios por convenio entre vecinos, aprobados por la autoridad municipal, siempre que no se aumente el número de los predios independientes, en contravención con lo que dispone esta ley.

Cuando en las regularizaciones de esta índole se trate de predios rurales, no se requerirá la aprobación municipal. (Inciso final agregado por el art. 1º de la ley 10.866)

Artículo 13º. - Toda formación de centro poblado, estará sujeta a los siguientes requisitos mínimos:

1º) **(Derogado por el artículo 83 de la ley 18308)** Se establecerá como posible, económica y técnicamente, el abastecimiento de agua potable para el consumo y el uso de la población prevista, conforme al proyecto del centro poblado, en la hipótesis de que la población llegue a alcanzar la densidad de 80 habitantes por hectárea urbana, y sobre la base de un consumo diario de agua mínima de 60 litros por habitante y por día.

Para el caso de pueblos de huertos, el total de agua, comprendido el riego, se calculará del mismo modo, sobre la densidad teórica de 40 habitantes por hectárea.

2º) **(Derogado por el artículo 83 de la ley 18308)** A menos de cinco kilómetros de distancia del centro poblado a formarse, existirán tierras aptas para la agricultura intensiva, en una extensión superficial no menor de cinco veces el área total, comprendida dentro del perímetro del centro poblado.

De estas tierras, una extensión superficial no menor de dos veces el área del centro poblado, estará dividida en predios independientes mayores de cinco hectáreas y menores de veinticinco, cada uno, y estos predios serán accesibles por vía pública desde el centro poblado.

Quedan exceptuados de esta exigencia aquellos centros poblados que agrupan predios con destino a "Huertos", ninguno de los cuales sea inferior en su superficie a una hectárea, así como

también los centros poblados que se formen como motivo de la instalación de centros industriales o turísticos.

3º) Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.

Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contigüidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costanera de 150 metros de ancho por lo menos, medida según lo dispone el Código de Aguas, a partir de la línea de ribera.

En todo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 metros determinada a partir de la línea superior de la ribera pasará de pleno derecho al dominio público.

No se podrá admitir excepción alguna a lo previsto en el presente artículo.

4º) Las tierras destinadas a centro poblado y a tierras de agricultura anexas, tendrán títulos saneados.

5º) Todo centro poblado deberá constituir, por lo menos, una unidad vecinal que permita el mantenimiento de una escuela primaria y de los servicios públicos indispensables. A este efecto, el centro poblado tendrá como mínimo cien hectáreas de superficie, si es centro poblado de huertos, y si es pueblo, villa o zona urbana o suburbana no incorporado sin solución de continuidad a otro centro poblado mayor, tendrá como mínimo treinta hectáreas.

Ninguna unidad vecinal podrá ser cortada por carreteras nacionales o departamentales de tránsito rápido o por vías férreas.

En la delineación y amanzanamiento de cada nuevo centro poblado se indicarán, de antemano, el lugar y área que corresponderá a la escuela primaria local.

(Numeral 3º redacción dada por el art. 83 de la ley 18.308).

(Numeral 3 sustituido por el art. 83 la ley 18.308) Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a los mismos predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 59 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.

Tampoco podrá situarse ningún predio, en los casos de contigüidad a los cauces de dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costanera de 150 metros de ancho por lo menos.

Dicha faja, cuando se trate de ríos, arroyos y lagunas, se contará a partir de la línea de ribera determinada con arreglo al decreto de 19 de diciembre de 1935, en la forma vigente según modificación de 17 de marzo de 1941. Cuando se trate de la costa oceánica y del río de la Plata, se contará a partir del promedio de las máximas alturas de agua anuales.

Las tierras inundables pueden agregarse al centro poblado en carácter de ramblas o parques públicos, cuando no sirvan de acceso obligado a los predios. (Inciso agregado por el art 1º de la ley 10866)

Artículo 14. - Para los centros poblados existentes de hecho, con anterioridad a la presente ley, y no reconocidos sino en carácter de "provisionales", conforme

al artículo 5º, los Gobiernos Departamentales podrán proceder a su reconocimiento definitivo, mediando las siguientes condiciones mínimas:

- a) Posibilidad de su desarrollo económico-social, atendiendo a los medios de vida de sus habitantes y a los recursos de producción de la zona.
- b) No existencia de predios inundables, salvo caso de expropiación de éstos o de corrección previa de sus vicios.
- c) Posibilidad económica de abastecimiento de agua potable para la población.
- d) Ausencia de otros factores permanentes de insalubridad. En caso contrario, y no siendo posible corregir las deficiencias, es facultad municipal el declarar "población inadecuada" o "insalubre", al centro poblado correspondiente, lo que implica declarar su expropiación total como de utilidad pública.

Artículo 15. – (Derogado por el art. 280 de la ley 19.149) Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a 2.000 metros cuadrados si no cuenta con sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y de drenaje pluvial, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos, construidos según lo autorizado y recibido por el organismo executor correspondiente. (Redacción dada por el art. 83 de la ley 18.308)

(Redacción anterior) Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de las tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), en cualquier centro poblado o zona urbana o suburbana, donde previamente no se hayan establecido servicios públicos de saneamiento y agua potable, o servicios privados de la misma índole que excluyan técnicamente la posibilidad de contaminación del suelo y de las aguas para el consumo.

En estos casos, el área susceptible de edificación cubierta en dichos predios, no será superior al 25% del área total del predio cuando se trate de predios para habitación; ni superior al 50% cuando se trate de depósitos, garajes u otras construcciones con exclusión en el mismo predio de toda vivienda familiar, taller de trabajo o local de reunión que suponga existencia de servicios higiénicos. En el caso de remate público o almoneda, estas exigencias deberán constar en el plano del remate y en las indicaciones para el público. Quedan exceptuados los casos de ejecución.

Cuando se trate de lugar de veraneo o de habitación no permanente, o cuando se trate de situaciones creadas con anterioridad a la presente ley, en las zonas urbanas o suburbanas existentes, o cuando mediere un interés nacional o municipal en favor de la existencia o creación de un centro poblado determinado, la autoridad departamental podrá reducir prudencialmente, por mayoría absoluta de los componentes de la respectiva Junta, las exigencias de este artículo y las del artículo siguiente. La exigencia de la ejecución previa del saneamiento podrá ser suplida por la existencia de reglamentaciones municipales que impidan la edificación en los predios respectivos, sin la previa ejecución de las obras de saneamiento requeridas". **(Redacción de este párrafo dada por el art. 1º ley 10.866)**

Redacción original del párrafo 3º. Cuando se trate de lugar de veraneo o de habitación no permanente o mediere un interés nacional o municipal a favor de la existencia del centro poblado en cuestión, la autoridad municipal podrá reducir prudencialmente por dos tercios de votos conforme de la respectiva Junta las exigencias de este artículo.

Artículo 16. – Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, en la redacción dada por la Ley Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores en superficie a

300 metros cuadrados en suelo urbano o suburbano, con las siguientes excepciones, de las que se deberá dejar constancia expresa en los respectivos planos:

A) Aquellas actuaciones en las que dicha división tenga por objeto la instalación de servicios de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales en su caso.

B) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial así lo dispongan para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social.

C) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, que se aprueben conforme con los procedimientos establecidos en la Ley N° 18.308, dispongan por vía de excepción reducir dichas exigencias en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el literal a) del artículo 32 de la Ley N° 18.308.

El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura respectiva de la excepción que surge del plano.

Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19 de la presente ley, en la redacción dada por la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, toda división de tierra realizada en suelo rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas cada uno o tres hectáreas para los departamentos de Montevideo y Canelones, con las excepciones establecidas en el inciso final del artículo 2° de la presente ley.

El Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Dirección Nacional de Catastro, no inscribirá planos de mensura, fraccionamiento o reparcelamiento que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo. (Inciso 3° del literal C redacción dada por el art. 279 de la ley 19.149).

(Redacción anterior del literal C dada por el art. 1° de la ley 19.044) C) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, que se aprueben conforme con los procedimientos establecidos en la Ley N° 18.308, dispongan por vía de excepción reducir dichas exigencias en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el literal a) del artículo 32 de la Ley N° 18.308.

El escribano autorizante deberá dejar constancia en la escritura respectiva de la excepción que surge del plano.

Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 11 y 19, en la redacción dada por la Ley N° 18.308, toda división de tierra, realizada en suelo rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas cada uno o tres hectáreas para los departamentos de Montevideo y de Canelones, con las excepciones establecidas en la Ley N° 18.308.

El Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Dirección Nacional de Catastro, no inscribirá planos de mensura, fraccionamiento o reparcelamiento que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo. (Redacción dada por el art. 1° de la ley 19.044)

(Redacción anterior dada por el art. 2° de la ley 18.367) Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de la tierra que implique crear lotes independientes menores en superficie a 300 metros cuadrados. Con carácter excepcional, en las actuaciones de los programas públicos de viviendas de interés social, los instrumentos de ordenamiento territorial podrán permitir superficies menores.

(Redacción anterior dada por el art. 83 de la ley 18.308) Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios

independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 metros cuadrados de superficie.

(Redacción original) En los pueblos, villas o ciudades en que existan servicios públicos de saneamiento y agua corriente, queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de la tierra que implique crear predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados (300 m²), cada uno y de un ancho menor de doce metros (12 metros) medidos normalmente a una de las líneas divisorias desde el punto en que la otra línea divisoria se encuentra con la línea de la vía pública.

Artículo 17.- Las exigencias establecidas en los artículos 13, 14, 15 y 16, de la presente ley, rigen como mínimas con carácter general, sin perjuicio de que los límites y condiciones establecidos en ellos puedan ser superados por exigencias más estrictas todavía en las disposiciones municipales de las respectivas jurisdicciones.

Artículo 18.- Todo ensanche de ciudad, villa, o pueblo, cualquiera sea su carácter, será considerado en la parte que se agrega al centro poblado existente, como formación de nuevo centro poblado, a los efectos de la presente ley.

Artículo 19.- Todos los fraccionamientos y trazados efectuados en contravención a lo dispuesto por la presente Ley y las ordenanzas e instrumentos de ordenamiento territorial, serán absolutamente nulos, debiendo el Gobierno Departamental imponer las sanciones correspondientes a que refieren los artículos 10 y 11 de la presente Ley.(Redacción dada por el art. 83 de la ley 18.308)

(Redacción original) Sin perjuicio de las sanciones precedentemente establecidas y de las que impongan las ordenanzas, comprobada la infracción, la autoridad municipal podrá disponer la anulación del fraccionamiento y de los trazados hechos en contravención a la presente ley, o proceder de acuerdo con el artículo 37 de la ley de Construcciones del 8 de julio de 1885.

Artículo 20.- Derogase todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo 21.- Comuníquese, etc.