

## Ley N° 10.723 CENTROS POBLADOS

Actualizada por las leyes 10866, 18308, 18367, 18834, 19044 y 19149.

**Artículo 1º.-** 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. *(Redacción dada por el art. 83 de la ley 18308)*

*(Redacción anterior dada por el artículo 1º de la ley 10866)* 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. Exceptúanse 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 Artículo 1º de la ley 10866)*

*(Inciso 2 y 3 originales que fueron derogados por el art. 83 de la 18308)* 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 10866)

*(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 10866)

*(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 10866)

*(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

finés de amanzamiento 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 públicas dependientes del Poder Ejecutivo y o de las propias municipales, los datos siguientes de carácter técnico y documental que constituirán los antecedentes respectivos (*Redacción del acápite fue dada por el artículo 1º de la ley 10866*) :

- 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 original del acápite) 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 amanzamiento 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. (Redacción del inciso 3º dada por el art. 83 de la ley 18308)

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

**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.

(\*)

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 derogado por el art. 83 de la ley 18308) 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.*

- - -

(\*) Complemento - Ley 17.930 de 19/12/2005, Art. 359:

Exceptúase de lo dispuesto por los artículos 10 y 11 de la Ley Nº 10.723, de 21 de abril de 1946, para el caso de replanteos y amojonamientos realizados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o los Gobiernos Departamentales en el marco de los Programas de Regularización de Asentamientos Irregulares.

- - -

**Artículo 11.-** 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. (Redacción del inciso primero dada por el artículo 83 de la ley 18308).

(\*)

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. (Redacción del inciso final dado por el artículo 1º de la ley 10866).

*(Redacción original del inciso primero) 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 del inciso 2º que fue derogado por el art. 83 de la ley 18308) 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.*

*(Redacción original del inciso final) 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 deslindes 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 10866)

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

1º) (\*) Numeral 1, derogado por el art. 83 de la ley 18308.

2º) (\*) Numeral 2, derogado por el art. 83 de la ley 18308.

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 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. (Numeral 3º redacción dada por el art. 83 de la ley 18308)

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.

*(Redacción del Numeral 1, derogado por el art. 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.*

*(Redacción del Numeral 2, derogado por el art. 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.*

*(Redacción anterior del Numeral 3, sustituido por el art. 83 de la ley 18308): 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.*

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. (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.- Artículo derogado por el art. 280 de la ley 19149 de 24/10/2013.** "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". (Redacción dada por el art. 83 de la ley 18308)

**(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 m<sup>2</sup>), 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 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".(Redacción de este párrafo dada por el Art. 1º de la ley 10866)

**(Redacción original del párrafo 3º)** 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.- (Redacción General del Art. 16 dada por el art. 1º de la ley 19044 de 28/12/2012)** “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 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. *(Redacción del Inciso 3° del literal C dada por el art. 279 de la ley 19149 de 24/10/2013)*

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 anterior del inciso 3° del literal C dado por el art. 1° de la ley 19044)** 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.

**(Redacción anterior del Art.16 dada por el art. 2° de la ley 18367)** “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. (\*)

*(\*) Complemento - Ley 18.834 (Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal Ejercicio 2010), Art. 224:*

“Exceptúanse de la prohibición establecida por el artículo 16 de la Ley N° 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 2° de la Ley N° 18.367, de 10 de octubre de 2008, los fraccionamientos elaborados o que se elaboren en el marco de programas públicos de vivienda de interés social o de regularización de asentamientos irregulares, cuando dichos programas se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008.”

**(Redacción anterior del Art.16 dada por el art. 83 de la ley 18308)** "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".

**(Redacción original del Art.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.-** 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 18308)*

*(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.-** Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

**Artículo 21.-** Comuníquese, etc.

- - -

Ley 10723 original:

Aprobada el 10 de abril de 1946, promulgada el 21 de abril de 1946.

Modificativas:

Ley 10866 - Aprobada el 15 de octubre de 1946, promulgada el 25 de octubre de 1946.

Ley 18308 - Aprobada el 22 de mayo de 2008, promulgada el 18 de junio de 2008.

Ley 18367 - Aprobada el 1º de octubre de 2008, promulgada el 10 de octubre de 2008.

Ley 18834 - Aprobada el 25 de octubre de 2011, promulgada el 4 de noviembre de 2011.

Ley 19044 - Aprobada el 26 de diciembre de 2012, promulgada el 28 de diciembre de 2012.

Ley 19149 - Aprobada el 16 de octubre de 2013, promulgada el 24 de octubre de 2013.