

## Ley N° 10723

### LEY DE CENTROS POBLADOS

Documento Actualizado

**Promulgación:** 21/04/1946

**Publicación:** 16/05/1946

**Registro Nacional de Leyes y Decretos:**

Tomo: 1

Semestre: 0

Año: 1946

Página: 490

[Referencias a toda la norma](#)

#### Artículo 1

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. (\*)

---

(\*) **Notas:**

**Redacción dada por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal a).

**Redacción dada anteriormente por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

**Ver en esta norma, artículo:** 3.

**TEXTO ORIGINAL:**

Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1,

Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 1.

#### Artículo 2

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 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. (\*)

---

(\*) **Notas:**

*Incisos 2°) y 3°) **derogado/s por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal b).*

*Párrafo final) **agregado/s por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.*

**Ver en esta norma, artículo: 16.**

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 2.

[Referencias al artículo](#)

### Artículo 3

Se entiende que constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implican amanzamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1°, 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. (\*)

---

(\*) **Notas:**

**Redacción dada por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 3.

## Artículo 4

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.(\*)

---

(\*) **Notas:**

**Redacción dada por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

**Ver en esta norma, artículo:** 6.

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 4.

[Referencias al artículo](#)

## Artículo 5

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.(\*)

---

(\*) **Notas:**

**Redacción dada por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

**Ver en esta norma, artículos:** 6 y 14.

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 5.

## Artículo 6

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

## Artículo 7

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 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.

(\*)

---

(\*) **Notas:**

*Párrafo 1) redacción dada por: Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.  
Ver en esta norma, artículo: 9.*

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 7.

## Artículo 8

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. (\*)

---

(\*) **Notas:**

**Ver en esta norma, artículo: 9.**

#### **Artículo 9**

Llenados los requisitos a que se refieren los artículos anteriores (7° y 8°), 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. (\*)

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

---

(\*) **Notas:**

*Inciso 3°) redacción dada por: Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal c).*

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 9.

#### **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. (\*)

---

(\*) **Notas:**

*Inciso 2°) derogado/s por: Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal d).*

*Ver en esta norma, artículos: 11 y 19.*

**TEXTO ORIGINAL:** *Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 10.*

Referencias al artículo

## 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. (\*)

(\*)

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. (\*)

---

(\*) **Notas:**

*Inciso 2°) derogado/s por: Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal f).*

*Inciso 3°) redacción dada por: Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.*

Inciso 1º) **redacción dada por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal e).

**Ver en esta norma, artículos:** 16 y 19.

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 11.

[Referencias al artículo](#)

## 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. (\*)

---

### (\*) **Notas:**

Inciso 2º) **agregado/s por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

## Artículo 13

Toda formación de centro poblado, estará sujeta a los siguientes requisitos mínimos:

1º) (\*)

2º) (\*)

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. (\*)

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

(\*)

---

**(\*) Notas:**

Numerales 1º) y 2º) **derogado/s por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal g).

Numeral 3º) **redacción dada por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal g).

Numeral 3º) **redacción dada anteriormente por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

**Ver en esta norma, artículo:** 17.

**TEXTO ORIGINAL:**

Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1,

Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 13.

[Referencias al artículo](#)

**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.

(\*)

---

(\*) **Notas:**

**Ver en esta norma, artículo:** 17.

### Artículo 15

(\*)

---

(\*) **Notas:**

**Derogado/s por:** Ley N° 19.149 de 24/10/2013 artículo 280.

**Redacción dada anteriormente por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal h).

**Inciso 3°) redacción dada anteriormente por:** Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1.

#### **TEXTO ORIGINAL:**

Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83,

Ley N° 10.866 de 25/10/1946 artículo 1,

Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 15.

[Referencias al artículo](#)

### 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 de la presente ley, en la redacción dada por el numeral 1) del artículo 83 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y por el artículo 1° de la Ley N° 10.866, de 25 de octubre de 1946, toda división de tierra, realizada en suelo categorizado como rural, que implique crear lotes independientes menores en superficie a las cinco hectáreas, o a tres hectáreas para los departamentos de Montevideo, Canelones y San José, con las excepciones establecidas en el inciso final del artículo 2° de esta ley. Asimismo, quedan exceptuadas las destinadas a las infraestructuras necesarias para los sistemas de saneamiento realizados en el marco de los programas de la Comisión Honoraria pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber), así como las que se dispongan hasta un mínimo de una hectárea en sectores particulares delimitados en los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, aprobados conforme a los procedimientos establecidos en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y que no sea en suelos categorizados como rural natural, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto-Ley N° 15.239, de 23 de diciembre de 1981. (\*)

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.  
(\*)

---

**(\*)Notas:**

**Redacción dada por:** Ley N° 19.044 de 28/12/2012 artículo 1.

**Inciso 3°) redacción dada por:** Ley N° 19.996 de 03/11/2021 artículo 231.

**Inciso 3°) ver vigencia:**

Ley N° 19.996 de 03/11/2021 artículo 2,

Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 3,

Ley N° 19.149 de 24/10/2013 artículo 2.

**Redacción dada anteriormente por:**

Ley N° 18.367 de 10/10/2008 artículo 2,

Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal i).

**Inciso 3°) redacción dada anteriormente por:**

Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 459,

Ley N° 19.149 de 24/10/2013 artículo 279.

**Ver en esta norma, artículo: 17.**

**TEXTO ORIGINAL:**

Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 459,  
Ley N° 19.149 de 24/10/2013 artículo 279,  
Ley N° 19.044 de 28/12/2012 artículo 1,  
Ley N° 18.367 de 10/10/2008 artículo 2,  
Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83,  
Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 16.

[Referencias al artículo](#)

**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. (\*)

---

**(\*) Notas:**

**Redacción dada por:** Ley N° 18.308 de 18/06/2008 artículo 83 numeral 1), literal j).

**TEXTO ORIGINAL:** Ley N° 10.723 de 21/04/1946 artículo 19.

**Artículo 20**

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

**Artículo 21**

Comuníquese, etc.

Ayuda