



## **CONSEJO DE LOTEOS**

### **Resolución N° 9**

Visto el EE-41402-2021 caratulado “MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO S/ LOTEO EN ZONA RURAL 1 - BARRIO DENOMINADO ADORABLE PUENTE” , y

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Municipalidad de Luján de Cuyo inicia las presentes actuaciones vinculadas a la presunta ejecución de un loteo y/o fraccionamiento de terreno sin la debida autorización legal, en infracción a la Ley N.º 4.341, respecto de los inmuebles ubicados sobre calle pública, Km 48, s/nº, Carrizal de Abajo, Distrito El Carrizal, Departamento de Luján de Cuyo, derivados de la NC N.º 069900140047041000005 (baja), Plano 06/39796, y vinculados al proyecto denominado “Adorable Puente”.

Que la Subsecretaria De Planificación Y Desarrollo Territorial constató mediante Acta N.º 47865, la destrucción de flora nativa, la realización de movimientos de suelo, la alteración de cauces aluvionales, inicio de obras y parcelamiento sin autorización, falta de cartel de obra, y obras de urbanización.

Que en las presentes actuaciones se identifica como Titular Registral de las parcelas, de las cuales posteriormente se vendieron fracciones indivisas, a Cosas Imposibles S.A. CUIT 30-71207957-2.

Que a fs. 15 se presenta Adrián Characán a fin de constituir domicilio legal.

Que consultada la Mesa de Entradas del Consejo de Loteos, se informó expresamente que no existen expedientes iniciados a nombre de Cosas Imposibles S.A. CUIT 30-71207957-2, vinculados a solicitudes de aprobación de loteo conforme a la Ley N.º 4.341, ni trámites de Propiedad Horizontal Especial.

Que, en virtud de ello, y conforme lo dispuesto por la Resolución N.º 3/2024 del Consejo de Loteos, se dio inicio a la etapa investigativa del procedimiento administrativo sancionatorio, procediéndose a la recopilación de la prueba de cargo, informes técnicos, catastrales y urbanísticos, y demás antecedentes relevantes.

Que mediante inspección del Departamento de Fiscalización de la Dirección General de Catastro, de la Provincia de Mendoza, incorporada a fs. 85/105 se informa la existencia de demarcación de calle, lotes con cerramiento, casas terminadas y en construcción, trazado servicios de energía eléctrica, agua no potable, pozos sépticos, pórtico y garita con tranquera y cartelería.

Que al ser notificada la sumariada presenta descargo mediante EE-64424-2025 cuestionando el encuadre legal formulado en el marco de la Ley N.º 4.341, sosteniendo que no existiría loteo irregular sino un supuesto “conjunto inmobiliario”, e invocando a tal efecto normas del Código Civil y Comercial de la Nación y doctrina vinculada a la propiedad horizontal especial.

Que la defensa planteada se limita a una reinterpretación jurídica, sin respaldo en la prueba incorporada, no logrando desvirtuar los hechos, ni el encuadre legal efectuado.



Que no obstante, de las constancias obrantes en autos surge de manera clara, objetiva y concordante la existencia de un fraccionamiento material del suelo, detectado mediante imágenes satelitales, la subdivisión en múltiples parcelas (más de 90 unidades) con superficies determinadas, la publicidad activa de venta de lotes, incluso con características urbanas y la ejecución de obras de urbanización sin autorización, tales como apertura de calles y delimitación de parcelas.

Que no se acredita trámite de aprobación ni encuadre normativo válido, mientras que las constancias de autos evidencian un fraccionamiento desarrollado al margen del control administrativo.

Que, en consecuencia, corresponde tener por subsistente la imputación formulada.

Que de la prueba reunida surge, prima facie, que las conductas desplegadas encuadran en las tipificadas por el artículo 11° de la Ley N.º 4.341, en tanto se habría avanzado en la ejecución de un fraccionamiento y en la realización de obras propias de un loteo sin contar con la aprobación definitiva exigida por la normativa, así como también en actos preparatorios que inducen a la consolidación de un emprendimiento no autorizado.

Que asimismo, la inexistencia de autorización administrativa, la falta de visación catastral y la ausencia de aprobación por parte del Consejo de Loteos, vulneran el régimen legal de orden público establecido por la Ley N.º 4.341, cuyo objeto es garantizar el desarrollo ordenado del territorio, la protección de los adquirentes y la correcta planificación urbana y rural.

Que la conducta constatada reviste especial gravedad, toda vez que se ha acreditado la existencia de infraestructura instalada, prestación de servicios, cerramientos perimetrales y ofrecimiento de lotes al público, circunstancias que evidencian un grado avanzado de consolidación del emprendimiento desarrollado al margen de los mecanismos legales de control

Que la Resolución N.º 3/2024 regula de manera integral el procedimiento investigativo, instructivo y sancionatorio derivado de la Ley N.º 4.341, estableciendo las etapas de investigación, vista, instrucción, clausura y resolución, así como las competencias del Secretario Legal, del Instructor Sumariante y del Consejo de Loteos.

Que, en el caso de autos, se ha considerado que existen elementos suficientes que acreditan el mérito para la prosecución del trámite, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa del presunto infractor, correspondiendo en consecuencia la instrucción del sumario administrativo.

Que el Consejo de Loteos resulta el órgano competente para decidir sobre las infracciones a la Ley N.º 4.341 y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 11°, 12° y concordantes de la citada ley, y por la Resolución N.º 3/2024.

Que de acuerdo al dictamen de fs. 111/115 corresponde elevar las presentes actuaciones al Consejo de Loteos de la Provincia, a fin de que, conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 4.341 y la Resolución N.º 3/2024, evalúe el mérito de lo actuado y dicte la resolución sancionatoria correspondiente, aplicando la multa prevista para la conducta descrita en el artículo 11° de la Ley N.º 4.341, graduada según la escala vigente al momento del hecho y en función de la gravedad de la infracción constatada.



Que en sesión de fecha 22 de Septiembre del dos mil veintiséis, el Consejo de Loteos da tratamiento al EE-41402-2022 caratulado “MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO S/ LOTEOS EN ZONA RURAL 1 - BARRIO DENOMINADO ADORABLE PUENTE”, conforme Acta 1903.

Por ello y conforme a las atribuciones conferidas por la Ley 8521, Ley 4341 y decretos reglamentarios y la Ley 9003,

## **EL CONSEJO DE LOTEOS**

### **RESUELVE**

ARTICULO 1º: ORDENAR el cese de toda conducta que resulte violatoria de la disposiciones de la Ley 4341.

ARTICULO 2º: EMPLAZAR a Cosas Imposibles S.A. CUIT 30-71207957-2 a regularizar el parcelamiento objeto de los presentes obrados.

ARTICULO 3º: APLICAR una (1) multa de veinte mil unidades fiscales (20.000 UF) conforme al Art. 11º Ley 4341, párrafo 2º (Mod. L 9414/22) a Cosas Imposibles S.A. CUIT 30-71207957-2.

La multa indicada, deberá ser abonada en el término de 15 días, caso contrario se gestionará su cobro por Vía de Apremios.

ARTICULO 4º: HACER SABER a los interesado que, en razón de lo dispuesto por el Art. 21º de la Ley 4341, contra el presente acto administrativo y de conformidad con lo establecido en el Art. 150 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Mendoza, se podrán interponer los siguientes recursos:

1) recurso de aclaratoria previsto por el Art. 176 de la Ley Nº 9003, cuyo pedido deberá interponerse dentro del plazo de quince (15) días de notificado el acto; 2) recurso de revocatoria previsto por el Art. 176º de la Ley Nº 9003, cuyo pedido deberá interponerse dentro del plazo de quince (15) días de notificado el acto; 3) recurso jerárquico, regulado por los Arts. 179º a 182º de la Ley Nº 9003, el que debe interponerse dentro de los quince (15) días desde que la decisión recurrida fue notificada al interesado y 4) denuncia de ilegitimidad, regulada por el Art. 173º de la Ley Nº 9003, debiendo tenerse presente que vencidos los plazos establecidos para interponer recursos administrativos, el acto en cuestión puede igualmente ser materia de revisión por denuncia de ilegitimidad, con los efectos y en las condiciones de la misma, de conformidad con lo establecido en los Arts. 158º y 173º de la Ley Nº 9003.

ARTICULO 5º: NOTIFÍQUESE a Cosas Imposibles S.A. en domicilio calle 25 de Mayo Nº3081 Bº UNIMEV, Guaymallén, Mendoza; y en Domicilio Fiscal Electrónico.

ARTICULO 6º: COMUNÍQUESE a la MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO lo resuelto.

ARTICULO 7º: Publíquese en el Boletín Oficial y dese a conocimiento de las áreas de la Administración a través de la pagina web: [www.atm.mendoza.gov.ar](http://www.atm.mendoza.gov.ar). Cumplido con constancias archívese.

MENDOZA, 28 DE SETIEMBRE DEL 2026.



**ING. AGRIM. IVANA PAOLA GONELLA**  
PRESIDENTE

Publicaciones: 1

| Fecha de Publicación | Nro Boletín |
|----------------------|-------------|
| 05/10/2026           | 32691       |