

MIÉRCOLES 14 DE ENERO DE 2026  
AÑO CXIII - TOMO DCCXXXIII - N° 9  
CÓRDOBA, (R.A.)

<http://boletinoficial.cba.gov.ar>  
Email: [boe@cba.gov.ar](mailto:boe@cba.gov.ar)

5ª

## SECCION

LEGISLACIÓN - NORMATIVA Y  
OTRAS DE MUNICIPALIDADES  
Y COMUNAS

### COMUNA DE **AMBUL**

#### RESOLUCION NRO. 167/2025.

**VISTOS:** la Resolución Nro. 32/2020 que regula el fraccionamiento de tierras dentro de la jurisdicción del pueblo de Ambul;

#### Y CONSIDERADO:

Que la citada normativa en el capítulo correspondiente a Servicios Públicos otorga a los fraccionadores y propietarios la potestad de "prometer agua y energía eléctrica".

Que la terminología utilizada deja librada a la voluntad del fraccionador, resolver o no, la provisión de agua y luz en su loteo o fraccionamiento, colocando a la Comuna en un situación de desventaja y perjuicio ante eventuales reclamos por la provisión de estos servicios, donde no existe factibilidad técnica de infraestructura o por falta del recurso natural.

Que para el caso que se trata de negocios inmobiliarios de particulares, corresponde a los mismos hacer que sus inversiones en loteos contenga todo lo previsto para el desarrollo urbanístico, debiendo el estado comunal regular el desarrollo y crecimiento sustentable de la localidad.

Por ello, la provisión de agua no es una potestad del loteador o fraccionador sino una obligación propia del producto que ofrece a la venta. En función de todo ello y lo dispuesto por el art 186 de la Constitución de la Provincia de Córdoba y arts. 197 de la ley 8102;

#### LA COMISION DE LA COMUNA DE AMBUL RESUELVE:

**Art. 1º):** MODIFIQUESE el art. 15 de la Resolución Nro. 32/2020 el que quedará redactado de la siguiente forma: "El propietario/ fraccionador/ loteador deberá proveer de agua y energía eléctrica domiciliar y alumbrado público en los loteos o fraccionamientos que desarrolle, para el total de las parcelas, espacios verdes y espacios públicos, siendo a su costo y cargo la ejecución de tales obras, con la autorización de los organismos o cooperativas de prestación que corresponda."

**Art. 2º)** DERONGUESE los arts. 16, 17 y 18 de la Resolución Nro. 32/2020.

**Art.3º):** INCORPORESE a los fines de la aprobación del loteo o fraccionamiento los requisitos exigidos en la Resolución General de ERSEP Nro. 11/2011 – Anexo I – Documento Aclaratorio, los que deberán tramitarse ante las reparticiones pertinentes y acreditar las autorizaciones respectivas ante la Comuna.

**Art.4º):** RATIFIQUESE la Resolución 32/2020 en todo aquello no expresamente modificado y derogado en la presente resolución.

#### SUMARIO

##### COMUNA DE AMBUL

Resolucion Nro. 167/2025. ....Pag. 1  
Resolucion N° 32/2020. ....Pag. 1  
Resolucion Nro. 170/2025. ....Pag. 3

**Art. 5º):** Protocolícese, hágase saber y dese copia. ambul, 11 de abril de 2025.

Fdo. SAndro Gustavo Atala.Presidente. Maria Manuela Vazquez. Tesorera

1 día - N° 642437 - s/c - 14/1/2026 - BOE

#### RESOLUCION N° 32/2020.

**VISTO:** La necesidad de contar con una normativa que regule el fraccionamiento y loteo de terrenos en la Comuna de Ambul.

#### Y CONSIDERANDO:

Que la Comuna de Ambul ha crecido de manera exponencial en los últimos tiempos, generándose cada vez más loteos y fraccionamientos de terrenos.

Que si bien es importante para el crecimiento y desarrollo de nuestra comuna que existan personas que quieran asentarse en nuestra comunidad, no es menos cierto que este crecimiento debe hacerse de manera tal que conserve el orden y la armonía de la Comuna.

Que es importante para esta Comuna el conservar espacios verdes y pulmones en consonancia con las más desarrolladas ciudades y con la mayoría de las normativas ambientales y de derechos humanos.

Que es importante también regular el ancho de las calles, para poder brindar adecuadamente algunos servicios que son prestado tanto por esta Comuna como por empresas privadas.

Por ello;

#### LA COMISIÓN COMUNAL DE AMBUL RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Todo fraccionamiento de tierra en el ejido de la Comuna de Ambul, o que requiera aprobaciones de esta Comuna para que se puedan brindar servicios de agua o energía eléctrica, se registrará por los términos de la presente Resolución. Requisitos previos para fraccionar

**Artículo 2º.-** El propietario que quiera fraccionar su inmueble o inmuebles deberá presentar a la Dirección General de Catastro:

a) Solicitud de aprobación del loteo, indicando: 1) Zona en que está ubicado. 2) Medios de comunicación y transporte. 3) Posibilidad de obtención de agua y energía eléctrica, indicando claramente si se compromete a dar

agua y energía eléctrica a cada comprador de lotes.

b) Plano de loteos del inmueble o inmuebles a fraccionarse, en seis copias, confeccionado por un profesional universitario con título habilitante. En el plano se indicarán, además, todos los elementos indispensables para que se conozca la real conformación planialtimétrica del terreno, adjuntándose memoria descriptiva del plan de trabajo a desarrollar en el loteo.

c) Dos planillas de los lotes en que se fraccionará el inmueble o inmuebles especificando número de orden y superficie.

d) Informe de la Dirección General de Hidráulica de la Provincia, sobre: 1) Existencia de agua: si existe río, arroyo o napas subterráneas, indicando profundidad. 2) Potabilidad de la misma. 3) La Dirección General de Hidráulica determinará si hay agua disponible y suficiente para las necesidades de todos los lotes, y requisito a llenar para la satisfacción de las mismas.

e) Informe de la prestadora de servicio de energía eléctrica correspondiente, sobre: 1) Existencia de usina cercana o posibilidad de hacer llegar energía eléctrica al lugar del loteo. 2) Posibilidad de que pueda proveerse de energía eléctrica a todos los lotes. La repartición técnica de la prestadora de energía obrará de la misma manera que se indica para la Dirección General de Hidráulica en el inciso anterior.

f) Título de dominio o boleto de cesión de derechos posesorios con correlación del mismo, certificada por un escribano de registro sobre su idoneidad legal.

**Artículo 3°.-** El propietario solicitará los informes que se indican en los incisos d), e) y f) del Art. 2° a las reparticiones técnicas provinciales y sufragará los gastos que ellos demanden.

**Artículo 4°.-** No se aceptará ninguna solicitud que no satisfaga los requisitos exigidos en el inciso a) del Art. 2° y que no venga acompañada de los demás documentos exigidos por el citado artículo.

Espacios Verdes:

**Artículo 5°.-** En todo fraccionamiento de tierra en que se deban aplicar las disposiciones de la presente Ley, se destinará, con ubicación y dimensiones adecuadas, el 10% de la superficie total de lotes, para espacios verdes, los que deberán ser donados a la Comuna sin derecho a exigir compensación alguna.

**Artículo 6°.-** La Resolución autorizando el fraccionamiento del inmueble importará el traspaso al dominio público de las calles y espacios verdes, debiéndose ordenar al Registro General la anotación correspondiente. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna.

Lotes:

**Artículo 7°.-** Los lotes tendrán un frente mínimo de diez (18) metros y una superficie mínima de mil (1000) metros cuadrados.

**Artículo 8°.-** No podrá edificarse en ningún lote de los fraccionamientos de tierra que se encuentren comprendidos en las disposiciones de la presente Ley, cuando posteriormente sea dividido y las nuevas divisiones no tengan los frentes y superficies que se determinan en el artículo anterior. Calles y Avenidas

**Artículo 9°.-** El trazado de los barrios o nuevas poblaciones a que dé lugar la subdivisión de la tierra, deberá realizarse en un todo de acuerdo a la situación de los caminos y calles existentes y facilitando el enlace racional con los mismos.

**Artículo 10°.-** Se abrirán calles de un ancho mínimo de 12 metros, debiéndose dejar por lo menos 6 metros de calzada. No menos del 20% de

la longitud total de calles estará constituido por avenidas, que tendrán un ancho mínimo de 20 metros. Será obligatorio dejar una calle de 12 metros de ancho frente a las rutas nacionales o provinciales.

**Artículo 11°.-** Las calles podrán tener las siguientes pendientes máximas: a) En tramos rectos, el 12%. b) En tramos curvos, el 7%. Se considerará tramo curvo al que tenga un radio menor de 150 metros.

**Artículo 12°.-** En los márgenes de ríos, arroyos, lagos naturales o artificiales, deberá dejarse un espacio mínimo de 30 metros a contar desde la línea de la más alta creciente en períodos normales. En este espacio se podrá ubicar la avenida, cuyo trazado deberá enlazarse con el de la similar de los loteos colindantes.

**Artículo 13°.-** Deberá dejarse 15 metros de espacio libre a partir del eje de los canales maestros y en cada uno de sus lados; 6 metros desde el eje y a cada lado en caso de tratarse de canales secundarios. El 60% de las superficies dejadas se computará como espacio verde.

**Artículo 14°.-** Será obligación del propietario del loteo proveer al arbolado de las calles, avenidas y espacios verdes y su cuidado durante un término de tres (3) años. Servicios Públicos.

**Artículo 15°.** Modific. Resolución Nro.167/2025. "El propietario/ fraccionador/loteador deberá proveer de agua y energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público en los loteos o fraccionamientos que desarrolle, para el total de las parcelas, espacios verdes y espacios públicos, siendo a su costo y cargo la ejecución de tales obras, con la autorización de los organismos o cooperativas de prestación que corresponda"

**Artículo 16°.-** DEROGADO. Resolución Nro. 167/2025.

**Artículo 17°.-** DEROGADO. Resolución Nro. 167/2025.

**Artículo 18°.** DEROGADO. Resolución Nro. 167/2025.

Toponimia:

**Artículo 19°.-** El propietario de inmuebles a fraccionarse conservará el nombre o nombres existentes en la zona, y en caso de que no los hubiere, propondrá los que sean necesarios para el loteo a verificar; nombres que deberán ser castizos y referirse a motivos de la zona, personas dignas de recordarse o a la historia del país.

**Artículo 20°.-** La Comisión Comunal no aceptará aquellos nombres propuestos por el loteador, si no lo considera convenientes y dará las denominaciones definitivas.

Venta de lotes:

**Artículo 21°.-** Se podrá empezar la venta de lotes, cuando se hayan abierto las calles en la fracción o fracciones a venderse.

**Artículo 22°.-** Solo se utilizarán en la propaganda de cualquier loteo los planos aprobados por la Comisión Comunal, que deberán llevar número de Resolución respectivo.

**Artículo 23°.-** Cada propietario de terrenos loteados, situados en el territorio de la Comuna, será responsable de las propagandas que haga del mismo, dentro o fuera del ejido.

**Artículo 24°.-** En toda propaganda de loteos, es obligatorio que claramente se diga:

- 1) Si se puede o no obtener agua potable, aclarando si el propietario se obliga a proporcionar agua corriente y citando número de permiso o autorización para darla y condiciones en que se proporcionará.
- 2) Si se puede o no obtener energía eléctrica, aclarando en el primer caso si el propietario se obliga a facilitarla, citando número de autorización o permiso.
- 3) Medios de comunicación y transportes de la zona y distancia que hay de los lotes a los mismos.

Multas:

**Artículo 25°.-** Toda falsedad comprobada en la información del propietario loteador se penará con multa de diez mil (10.000) pesos nacionales; dándose cuenta al Consejo de Ingenieros cuando el perito técnico autorizante de los planos e informes esté comprometido en la infracción, para que aplique las sanciones correspondientes. Cuando el Propietario loteador o sus agentes autorizados, se les comprobare la realización de propaganda engañosa se le penará con la misma multa anteriormente indicada, que será aplicada por la Comisión Comunal, pudiendo duplicarla en caso de reincidencia. La rectificación de esta propaganda engañosa estará a cargo del infractor en igual intensidad a la falsa propaganda.

Disposición General:

**Artículo 26°.-** Prohíbase el fraccionamiento de tierras, cuando sean terrenos situados en zonas anegables. La prohibición cesará cuando el propietario u otros, por medios adecuados, eliminen este peligro de los terrenos a fraccionarse.

**Artículo 27°.-** Derógase toda otra disposición que se oponga a la presente Ley.

**Artículo 28°.-** Esta Resolución entrará en vigencia a partir del día 27 de julio de 2020.

Ambul, Córdoba, 21 de Julio de 2020.

1 día - N° 642438 - s/c - 14/1/2026 - BOE

## RESOLUCION NRO. 170/2025.

**VISTOS:** El desarrollo urbano del pueblo en la zona urbana y céntrica en la jurisdicción de Ambul;

### Y CONSIDERANDO:

Que la Comisión Comunal se encuentra gestionando ante el Gobierno de la Provincia de Córdoba, la aprobación del ejido definitivo para Ambul, el que a la fecha ya se encuentra en su última etapa para ser enviado a la legislatura Provincial.

Que en ese marco, se ha formulado la justificación de la ampliación del radio, determinándose zonas urbanas, urbanizables y regiones protegidas en coherencia con el desarrollo urbano y con las normas de protección

ambiental. Si bien es preciso contar con la aprobación definitiva para comenzar con un proceso de planificación territorial definitivo, ya se dejaron asentado los criterios para definir los espacios para el crecimiento urbano y garantizar la protección de otros, de estos usos.

En la zona céntrica, en torno a la plaza y a las instituciones públicas y educativas del pueblo, se viene produciendo una amplia expansión urbana, en razón de que cuenta con los servicios básicos de infraestructura y tiene una configuración determinada por el sistema de espacios públicos (calles y espacios verdes) y por los espacios parcelados.

Este crecimiento, dentro de la zona urbana y residencial, se está desarrollando en infracción a la vigente Resolución Nro. 32/2020, la que dispone que los lotes deban tener una medida mínima de 1000 mts. Incluso en las zonas residenciales céntricas.

Que luego de un primer relevamiento se ha constatado que el crecimiento en torno a la plaza, que se visualiza como el desarrollo urbano y residencial, tiene proyección hasta 10 cuadras en torno a este punto (plaza 24 de Diciembre).

Que de manera provisoria, pero fundada en la proyección realizada para la justificación del ejido, la que luego deberá avanzar hacia una nueva planificación territorial en razón de las zonas y usos del suelo, se dispone la modificación a las superficies mínimas de los terrenos en el radio de 10 cuadras partiendo de la Plaza 24 de Diciembre de una superficie mínima de 500 mts. cuadrados, con 15 mts. de frente.

Que dicha medida quedará sujeta a una nueva evaluación y valoración luego de la aprobación del ejido comunal, en base a los criterios preponderantes para la planificación y zonificación del nuevo ejido. por todo ello, facultades de la Ley 8102 y Constitución de la Provincia de Córdoba;

### LA COMISION DE LA COMUNA DE AMBUL RESUELVE:

**Artículo 1°:** MODIFÍQUESE el art. 7 de la Resolución Nro. 32/2020, modificada por Resolución Nro. 167/2025 el que quedará redactado de la siguiente forma: "Los lotes ubicados dentro del radio de las 10 cuadras desde la Plaza 24 de diciembre, deberán tener un frente mínimo de quince (15) metros y una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados. Los lotes fuera del radio mencionado tendrán un frente mínimo de diez (18) metros y una superficie mínima de mil (1000) metros cuadrados".

**Artículo 2°:** HAGASE SABER que las dimensiones de las parcelas quedarán sujeta a una nueva evaluación y valoración luego de la aprobación de la ampliación del ejido comunal, en base a los criterios preponderantes para la planificación, zonificación y usos del suelo.

**Artículo 3°:** PROTOCOLÍCESE, HAGASE SABER, PUBLÍQUESE, ARCHIVESE.

Ambul, 24 de abril de 2025.

Fdo. Sandro Gustavo Atala. Presidente. Maria Manuela Vazquez. Tesorera.

1 día - N° 642441 - s/c - 14/1/2026 - BOE

