



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Colonia Popular Chaco, 27 de marzo de 2026

ORDENANZA DE CONCEJO MUNICIPAL: N°873/2026

VISTO:

Lo tratado: “MODIFICACIÓN de FRACCIONAMIENTO DE INMUEBLE-2026” por los Señores Ediles del Concejo Municipal, en Sesión de fecha 27/03/2026 y que consta en Acta N°45/2026 y;

CONSIDERANDO:

La Ley provincial 3677-A “Lineamientos para el Desarrollo Territorial y un hábitat adecuado”; Decreto 1148/19 “Normas generales para Mensuras y Fraccionamientos” de la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía; Ordenanza de Concejo Municipal N°847/2024 de Zonificación y Usos del Suelo de Colonia Popular;

Que la Ley 3677-A, establece que el suelo es, además de un recurso económico y social, un recurso natural no renovable y escaso, por lo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación del mismo, tienen como fin su utilización conforme al principio de prevalencia del interés general sobre el particular;

Que, es necesario promover la integración socio territorial, desalentar el establecimiento o ampliación de enclaves que fragmentan el territorio, estableciendo los lineamientos y directrices necesarias para el desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos, estableciendo sistemas urbanos que se complementen entre sí y fortaleciendo los lazos de coordinación.

Que, es necesario promover proyectos habitacionales cuya localización tenga en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Que, los Bancos de Tierra constituyen un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio provincial o municipal, que sirve para regularizar el dominio y constituir reservas de tierras públicas para lograr su aprovechamiento integral;

Que, los Municipios deberán definir el destino de los inmuebles que se incorporen al patrimonio público, los que podrán ser destinados a la producción de suelo urbano, construcción de viviendas, generación de espacios públicos de uso comunitario, espacios verdes, uso educativo, social, cultural, deportivo, productivo e industrial;

Que el Decreto 1148/19 establece en su artículo 12, que la Dirección de Catastro y Cartografía elevará todo plano que determine el fraccionamiento o mensura de una propiedad como proyecto a la Municipalidad respectiva, para su visado previo, quien formulará las observaciones que considere pertinente en lo que respecta a su conexión con trazados linderos, si el loteo proyectado se encuadra en el plan regulador que cada comuna tenga a estudio o si con el mismo se afectarán intereses locales;

Que la Ordenanza del Concejo Municipal N°873/2026, establece y regula las facultades concurrentes del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, armónico, equilibrado y responsable en toda la jurisdicción territorial del Municipio de Colonia Popular. Constituye una norma marco para garantizar condiciones de compatibilidad entre el desarrollo de las actividades antrópicas y el manejo sustentable del suelo, sea este urbano, periurbano o rural;



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTICULO 1º: **APROBAR las modificaciones** del Régimen de Fraccionamientos de Inmuebles para el Municipio de Colonia Popular que se detallan en el Anexo I de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2º: **ABROGASE** toda Ordenanza anterior que haga referencia a Fraccionamiento de Inmueble (Ordenanza N°802/2020, Ordenanza N°827/2022, Ordenanza N°836/2023 y Ordenanza N°849/2024).

ARTICULO 3º: **REMÍTASE** copia a la Intendencia Municipal y a la Dirección de Catastro y Cartografía del Chaco, a efectos de su promulgación, comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

ORDENANZA DE CONCEJO MUNICIPAL N°873/2026

Colonia Popular Chaco, 27 de marzo de 2026



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

ANEXO I – ORDENANZA N° 873/2026

RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES

Todo fraccionamiento de inmuebles a realizar dentro del ejido municipal de Colonia Popular, con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, incluyendo la zona periurbana y rural, toda división de lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenidas, sean o no ampliación de las ya existentes, toda formación de espacios verdes o libres o del dominio privado de utilidad pública municipal, se registrarán por la Ordenanza N° 847 (Zonificación de usos de suelo) y las disposiciones del presente RÉGIMEN FRACCIONAMIENTO DE INMUEBLES.

Los proyectos de fraccionamiento en trámites de visado municipal, al tiempo de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, quedarán comprendidos dentro de su ámbito de aplicación.

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES

Artículo 01º: Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse en jurisdicción del Municipio de Colonia Popular se registrará por la Ordenanza N° 873/2026, de Zonificación de Usos de Suelo y por las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 02º: En todo fraccionamiento donde se proyecten avenidas, calles, pasajes u otras vías de circulación deben adoptarse previsiones para la ejecución de obras de:

- a) Servicio Alumbrado y Energía Eléctrica.
- b) Servicio Agua Potable.
- c) Servicio de Desagües cloacales.
- d) Construcción abovedada, alcantarillado si fuera necesario, afirmado y enripiado obligatorio de calles, asegurando que sean transitables y permanentes las vías de acceso al inmueble a fraccionar y de las arterias interiores.
- e) Desagües pluviales (entubados o a cielo abierto a través de zanjas cunetas o cordones cunetas).

El enripiado deberá ejecutarse con materiales adecuados y conforme a las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal competente, garantizando buenas condiciones de circulación durante todo el año.

Además, en todo fraccionamiento, deben adoptarse previsiones para la conservación y tratamiento de:

- a) Arbolado urbano existente y diseño de plan de reforestación, primando por sobre esta última la conservación de la flora autóctona.
- b) Disposición de residuos sólidos y urbanos.

Artículo 03º: Quedará a cargo del interesado y/o propietario del fraccionamiento, el proyecto y ejecución de infraestructura básica. Adjuntando plan de avance por etapas de las obras a ejecutar.

Se entiende por infraestructura básica:



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

- a) Apertura, mejoramiento, compactación (tratamiento de suelo) y enripiado obligatorio de calles (o vías de circulación).
- b) Red de agua potable.
- c) Red de desagües cloacales (en caso de corresponder)
- d) Red de desagües pluviales (o proyecto de cordón cuneta y/o canalizaciones)
- e) Red de energía eléctrica incluido alumbrado público

Artículo 3-BIS: Establécese, que la ejecución del enripiado de calles deberá realizarse en forma previa a la aprobación definitiva del fraccionamiento.

En ningún caso podrá autorizarse la venta, cesión o comercialización de parcelas sin el cumplimiento efectivo de dicha obligación, bajo apercibimiento de las sanciones previstas en la normativa vigente.

CAPÍTULO II: DE LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 04º: Las dimensiones de los predios o lotes serán los que autorice el Departamento Ejecutivo Municipal a través de los organismos municipales competentes, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble a fraccionar según la Ordenanza N° 847/2024 de Zonificación de usos de suelo. El proyecto de fraccionamiento a realizar será presentado por el interesado, según las formalidades que establece el capítulo V de la presente Ordenanza, en oportunidad de solicitar la *Factibilidad del Proyecto*, que establece esta Ordenanza.

Artículo 05º: En los lotes esquineros de todos los distritos se considerará como frente el lado de menor dimensión a los efectos de la aplicación de los indicadores expuestos en los artículos anteriores.

Artículo 06º: Se permitirá el mejoramiento de una parcela por anexión del lindero aun cuando no alcancen las medidas y superficies mínimas, siempre y cuando la parcela de la que procede el desglose conserve las medidas reglamentarias. Deben presentarse simultáneamente los dos planos de mensura.

Artículo 07º: Se admitirá la unificación de parcelas aun cuando la o las parcelas resultantes no cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en la Ordenanza N°847/2024.

Artículo 08º: La subdivisión de parcelas existentes se autorizará bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal, únicamente en el área urbana delimitada por la Ordenanza N°847/2024, teniendo como requisito, contar con superficies cubiertas y/o construidas, que se correspondan con cada unidad funcional proyectada. Previamente la Municipalidad deberá solicitar:

- a) plano de obra e instalación eléctrica, certificado ante el Colegio de Arquitectos del Chaco, realizado y firmado por un profesional matriculado (arquitecto/a, ingeniero/a), a fin de garantizar y registrar accesos, desde la vía pública a las viviendas a dividir.
- b) Anteproyecto de mensura para someter a Propiedad Horizontal.

Artículo 9º: Los lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiendo en casos excepcionales presentar otra conformación, cuando la topografía o el trazado de la manzana lo justifique y siempre que la figura geométrica contenga un rectángulo cuyos lados estén en relación 1:2 y el área de dicho rectángulo sea igual o mayor que el 80% (ochenta por ciento) de la superficie de la parcela y el frente mínimo igual o mayor que el lado menor del rectángulo.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Artículo 10º: La línea divisoria de lotes deberá formar con la línea municipal (LM) un ángulo de 90º (noventa grados), permitiéndose una variación de más o menos 5º (cinco grados).

Como excepción no se aplicará la norma procedente en los siguientes casos:

- a) Cuando la línea municipal (LM) sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90º con la tangente de la curva en su punto de intersección.
- b) Cuando se trate de una subdivisión de una parcela existente de una superficie no mayor a 1.000 m², cuyos lados tengan otra inclinación respecto a la línea municipal (LM), se podrán aceptar ángulos de otra medida de manera tal que permita el trazado de líneas divisorias paralelas, debiendo tener los lotes resultantes un contra frente mínimo de cinco (5) metros.

CAPITULO III: DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 11º: Todo proyecto de trazado de vía pública se ajustará a los siguientes requisitos:

- a) A las pautas de la planificación territorial del municipio que, para la concesión o el sector, determinen previamente las reparticiones técnicas competentes.
- b) Deberá asegurarse la presentación de los servicios fijados en el Artículo 02º por parte del interesado.
- c) Las calles deberán posibilitar el desagüe de la zona.
- d) Para los casos en que el trazado de calle afecte a ambos lotes, cada propietario debe ceder a título gratuito en ancho que corresponde para alcanzar el ancho previsto de la vía proyectada, por la longitud que correspondiera.

Artículo 12º: Cuando se solicite la aprobación del fraccionamiento de una parte de la propiedad, es requisito ineludible solicitar un informe de factibilidad para posteriormente solicitar la aprobación del trazado de las vías de comunicación necesarias para el futuro loteo del total.

Artículo 13º: Deberán asegurarse la continuidad de las calles proyectadas y en el caso que los propietarios linderos no dieran su conformidad a los fines establecidos anteriormente, se proyectara la continuidad de las mismas, especificándolas como espacios libres, no computándose esta superficie a los fines establecidos en el Artículo 22º. No se permitirán loteo con frente a estos espacios.

Artículo 14º: El trazado de las vías públicas deberá respetar los lineamientos de estrategias y jerarquías viales enmarcados en la Planificación del municipio, y, además, ser acorde a las funciones que desempeñen y a los anchos respectivos existentes en las zonas o loteo colindantes, las cuales a su vez no podrán disminuirse. La determinación que las vías deben ser avenidas, calles principales o secundarias, longitud y características del tramo queda a criterio exclusivo de los organismos municipales competentes. Los anchos mínimos serán los siguientes: 30 (treinta) metros en avenidas, 20 (veinte) metros en las calles principales y 15 (quince) metros en las calles secundarias. Las superficies resultantes deberán transferirse gratuitamente al municipio.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Artículo 15º: La afectación de calzada y veredas será:

- a) En el caso de calles principales de 20 (veinte) metros, se afectarán a la calzada 8 (ocho) metros, y tendrán veredas de 6 (seis) metros a cada lado;
- b) En las calles secundarias de 15 (quince) metros, la calzada será de 8 (ocho) metros y veredas de 3.5 (tres y medio) metros de cada lado;
- c) Cuando se trate de avenidas divisorias de chacras, tendrán un ancho de 30 (treinta) metros contando 15 (quince) metros a partir del eje de la misma a cada lado; las veredas deberán ser de 6 (seis) metros a cada lado deberán ser forestadas con un árbol por parcela como mínimo.
- d) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse en ángulo recto, salvo que este condicionado al trazado vial del entorno.
- e) Si existieran cursos de aguas permanentes (Rio Negro, Lagunas, Reservorios) en el sector a subdividir, se exigirá la determinación de Línea de Rivera con la aprobación de la Administración Provincial del Agua (APA).

Artículo 16º: En caso de intercepción de vías o cercanías con frente de rutas nacionales o provinciales y vías colectoras, estén consolidadas o no, se deberá solicitar factibilidad de conexión a la autoridad competente (Dirección de Vialidad Provincial, Dirección de Vialidad Nacional).

Artículo 17º: En todo fraccionamiento se deberá ceder, a la Municipalidad, a título gratuito, libre de gravámenes, reivindicaciones o reclamos de terceros cuando ésta haya autorizado la subdivisión, los siguientes porcentuales de suelo: 10% para reservas de áreas verdes y el 2% para otros usos públicos, calculados sobre la superficie total del predio y el porcentaje necesario para materializar la red vial. Estas superficies, deberán figurar en los planos de mensura. Quedan exceptuados de la obligación de donar al DOMINIO MUNICIPAL, áreas con destino a espacio público o futuro equipamiento, las operaciones de subdivisión cuya superficie de origen total sea menor a 4000 m².

Artículo 18º: Previa evaluación y dictamen técnico del caso, a través de la autoridad competente municipal, cuando por accidentes topográficos o impedimentos físicos inmóviles a juicio del municipio, no exista posibilidad de continuidad de la vía proyectada, se admitirá calles sin salidas con un ancho mínimo de 15 (quince) metros y una longitud máxima de 76 (setenta y seis) metros, debiendo tener en el fondo cerrado un espacio circular de 12 (doce) metros de radio u otra conformación que sea aceptada por el municipio.

Artículo 19º: En los fraccionamientos afectados por el trazado de vías férreas se exigirá el trazado de calles de ambos lados de las vías con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros. En el caso de que en el terreno a fraccionar exista un arroyo, cañada o curso de agua, deberán proyectarse en ambos márgenes una calle o espacio libre, con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros, medido desde la cresta de las barrancas previa factibilidad de la Administración Provincial del Agua del Chaco (APA). Cuando un predio esté afectado simultáneamente por la vía férrea y el cauce de un arroyo, podrá exceptuarse una de las exigencias de transferir el dominio público a las áreas restringidas, siendo el municipio el encargado de definir cuál es la excepción más conveniente desde el punto de vista de la morfología urbana.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Artículo 20º: Las manzanas deberán ser regulares en trama damero, salvo que la topografía del terreno o la continuidad de las vías existentes justifiquen otra conformación.

Artículo 21º: Las dimensiones de las manzanas se ajustarán conforme lo determine el municipio, sin superar su longitud de 100 (cien) metros por 100 (cien) metros y un mínimo de 40 (cuarenta) metros por 100 (cien) metros. –

CAPITULO IV: DE LOS ESPACIOS PARA RESERVA

Artículo 22º: Cuando en las tierras a dividir, descontadas la superficie de la vía pública (avenidas, calles, ochavas, pasajes peatonales) quede un área libre superior a 6.000 m² (seis mil metros cuadrados), se debe donar gratuitamente al municipio, libre de gastos de escritura para el mismo, para reserva, una superficie del terreno equivalente al 10% (diez por ciento) de dicha área libre. Fijase como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes las ochavas correspondientes, que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Estas ochavas deberán tener un ancho no menor de 6 (seis) metros, tomados de los encuentros de las líneas municipales. En casos especiales podrá autorizarse un ancho menor, siempre que a juicio del municipio de lugar al caso.

Artículo 23º: La ubicación de las fracciones destinadas a reservas de acuerdo al porcentaje especificado en los artículos anteriores, será determinada por los organismos municipales competentes. Cuando la superficie a donar resulte no conveniente al municipio por sus dimensiones, ubicación o características, según evaluación de los Organismos Municipales Competentes, el propietario podrá donar la misma superficie en otra ubicación, siempre que los valores sean equivalentes o abonar a la Municipalidad de Colonia Popular su correspondiente valor.

Artículo 24º: El Departamento Ejecutivo, previa evaluación del Concejo Deliberante, está facultado para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

- a) Para plazas.
- b) Para uso público y/o planes de viviendas.
- c) Para plazoletas o espacios verdes.
- d) Para destino fijado en el artículo siguiente

Artículo 25º: Se faculta al Departamento Ejecutivo a permutar o enajenar total o parcialmente las fracciones de terreno de reserva, cuando sea conveniente para el interés general, bajo las siguientes condiciones:

- a) El precio obtenido por la venta debe ser utilizado para la adquisición de otro inmueble.
- b) Los destinos fijados en los incisos a), b) y c) del artículo inmediato anterior.
- c) Cuando en un loteo, o loteos lindantes el municipio posea varios terrenos, el ejecutivo podrá solicitar al concejo autorización para vender o permutar algunos de ellos para otro fin que no sea adquisición de terrenos, y que realmente el bien adquirir sea beneficioso para el municipio.
- d) Quedan exceptuados del inciso c) los terrenos que fueran únicos en un loteo, y todos los terrenos que el municipio pudiera tener a la vera del Río Negro.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

CAPITULO V: DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 26º: Del trámite previo. Previamente a la presentación de los fraccionamientos donde se proyectan avenidas, calles, pasajes u otras vías de circulación, el profesional debidamente autorizado para estos trabajos, debe solicitar una Resolución de Factibilidad al Departamento Ejecutivo, en base la Ordenanza N°847/2024. Toda solicitud debe ser acompañada con los siguientes documentos previa solicitud de la factibilidad:

1-De las Tramitaciones.

Carpeta de Consulta.

Se presentará una Carpeta de consulta a través de Mesa de entrada y salida, conteniendo:

- a) Solicitud de aprobación, nombre del propietario (acreditando título de propiedad del terreno) y profesional actuante, datos generales del terreno medidas, límites, etc.).
- b) Plano en escala 1:10.000 (o escala a convenir con el municipio) , indicando el amanzanamiento real existente en un entorno de diez cuadras en relación al terreno donde se desarrolla el proyecto, con el anteproyecto de loteo incluido.
- c) Factibilidades de Servicio de Agua Potable (expedido por SAMEEP), de energía eléctrica (SECHEEP), de no inundabilidad (APA), y de cloacas si correspondiere (SAMEEP).
- d) En el caso de urbanizaciones integrales, se presentará además previamente una solicitud de prefactibilidad de localización, que se ajustará a la presente ordenanza y a la Ordenanza N° 847/2024.
- e) La aprobación de la "carpeta de consulta" se realizará mediante Resolución firmada por el Departamento Ejecutivo, hasta tanto exista un área de Planeamiento o Planificación con misiones y funciones correspondientes.

2: Del Proyecto.

Documentación a presentar por Mesa de Entradas y Salidas:

- a) Cotas de nivel natural y de proyecto en relación a un punto fijo o pavimento.
- b) Proyecto de redes de infraestructura (agua, energía eléctrica, cloacas, desagües y alcantarillado, mejorado de calles de acceso) aprobado por las empresas correspondientes, no aceptándose servicios en base a trazados por servidumbre.
- c) Determinación de Línea de Ribera, si correspondiere. SEGÚN FACTIBILIDAD DE A.P.A.
- d) Programas de los trabajos, costos y términos de la ejecución.
- e) Cortes longitudinales y transversales de los proyectos de redes de acceso a la urbanización, cuando existiere, y de internas propuestas (ubicación y diámetro de las alcantarillas y/o sistemas de desagües a ser conectados a obras existentes.
- f) Croquis de la urbanización y loteos resultantes, y vinculación con el casco urbanizado, que se utilizará para la promoción de ventas futura.

3: De las Garantías.

En caso de imposibilidad debidamente manifestada y acreditada de realizar los trabajos mencionados antes de la visación de los planos de mensura por parte del Municipio, los propietarios podrán presentar como garantías de las obras a ejecutar, lo siguiente:

- a) Aval bancario o Seguro de Caución que cubra el monto de las obras a ser ejecutadas



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

- b) Depósitos o Garantías con títulos nacionales, por el 10% del valor de las obras a ejecutarse.
- c) Todos los valores serán depositados en la cuenta de la Municipalidad del Banco de la Provincia del Chaco.
- d) En caso de imposibilidad del propietario de aportar los valores descriptos anteriormente, podrá ofrecer en garantía valores que correspondan a un tercio del total, y avanzar por etapas, cumplimentando para cada una de ellas el mismo criterio.
- e) La suma de los depósitos de garantía será utilizada en mejoras para el mismo sector urbanizado.

4: De la Aprobación.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través del control de la documentación técnica por parte del área de Catastro, Arquitectura y Urbanismo de la Municipalidad o área técnica competente del Municipio realizará un seguimiento del expediente, otorgando un visado y aprobado de la documentación.

Para ello:

- a) El propietario deberá iniciar el expediente por la mesa de entrada de la Municipalidad en base a todos los requisitos y ofreciendo en donación a la Municipalidad las áreas destinadas a calles y/o espacios libres.
- b) Cumplimentado los trámites descriptos, el Ejecutivo Municipal aprobará el Proyecto de Subdivisión, a través de una Resolución Municipal.
- c) El propietario presentará los planos definitivos para la visación Municipal y modelos de los contratos de compra –venta de los futuros terrenos.
- d) En la carátula del plano de mensura, dentro del cuadro de “Observaciones” deberá constar el siguiente texto “La siguiente nota deberá constar en las boletas de compra venta, y/o título de propiedad”. **“El propietario está obligado a realizar la infraestructura del presente loteo conforme a Ordenanza N°873/2026, de “Fraccionamiento de Inmuebles” vigente, de la Municipalidad de Colonia Popular”.**

Artículo 27º: De la factibilidad: La resolución sobre factibilidad se ajustará a lo siguiente:

- a) El Departamento Ejecutivo, de acuerdo con el informe de los respectivos organismos municipales, podrá declarar que el fraccionamiento no es factible o condicionar el mismo cuando:
 - ✓ La zona no disponga de los servicios de agua, energía eléctrica, etc. O no estén previstas ampliaciones de los mismos por organismos competentes.
 - ✓ La zona donde esté ubicado el inmueble a fraccionar sea inundable, se considere insalubre para la vivienda o, no se corresponda con la zonificación de usos de suelo prevista en la Ordenanza N°847/2024.
 - ✓ El predio a fraccionarse sea de urbanización muy costosa por su ubicación y/o condiciones topográficas en lo que se refiere al trazado y apertura de calles y/o a la presentación de servicios públicos.
 - ✓ En la zona ya existen amplias áreas fraccionadas con escasa edificación.
- b) Cuando el proyecto de fraccionamiento, según los informes se ajuste a las disposiciones de esta Ordenanza y normas complementarias, se dictará la Resolución de Factibilidad por el Departamento Ejecutivo en la que además se establecerá lo siguiente:



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

- ✓ El plazo para la presentación de los proyectos definitivos de las obras de infraestructura establecidas en la presente Ordenanza y plan de forestación. Dicho plazo no deberá ser mayor de 3 (tres) meses. Estos proyectos deben ajustarse y respetar los anteproyectos presentados con anterioridad y las reglamentaciones vigentes aplicables.
- ✓ El plazo para la ejecución de los proyectos a que se refiere el apartado anterior, no debe ser mayor a 2 (dos) años contando a partir de la fecha de la resolución.
- ✓ La resolución caducará automáticamente si el propietario solicitante no cumple con las obligaciones de los apartados anteriores, que son exclusivamente responsabilidad suya.

Artículo 28º: Una vez dictada la Resolución de Factibilidad, se debe solicitar la aprobación definitiva de fraccionamiento, y a tal fin, deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Los títulos de propiedad de los terrenos a urbanizar o un estudio de aquellos extendido por Escribano Público.
- b) Certificado de Libre Deuda del terreno por Tributos Municipales.
- c) Los planos y documentación que a continuación, se detallan, firmados por profesional habilitado inscripto en el Colegio Profesional y por el propietario. Dicha documentación deberá estar registrada ante el correspondiente Colegio o Consejo Profesional:
 - ✓ Acta por duplicado de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas y reservas, firmadas por el propietario y certificada la misma por Escribano Público.
No se dará curso a ninguna solicitud que no sea acompañada por la documentación que corresponda y con la constancia de pago de los tributos por estudio y aprobación de planos.
 - ✓ Archivos digitales en formato PDF y DWG (versión 2010) y cuatro copias de planos fondo blanco de acuerdo a las atribuciones sobre caratula, especificando escalas y las restricciones que derivan de las normas urbanísticas respectivas que imparta la Dirección de Catastro. En este plano se indicarán límites generales del terreno, especificando medidas lineales y angulares, rumbos, linderos y superficies del predio. Medidas lineales, rumbos correspondientes y superficies de manzanas, lotes, espacios libres, fracciones de manzanas, etc. Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculen el polígono y el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos, sean o no especificadas las mismas.
 - ✓ En el caso de ser necesario completar para la ejecución de obras, se requerirá que los planos y memorias descriptivas de las instalaciones de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, niveles de calles y desagües y obras de arte, sean presentados conforme a las instrucciones impartidas por las oficinas técnicas municipales u organismos prestatarios de los servicios.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Artículo 29º: La aprobación del fraccionamiento solo podrá solicitarse cuando:

- a) Se hayan finalizado las obras de infraestructura vial, de servicio y de forestación, lo que se acreditará con la presentación de los certificados finales de la ejecución de tales obras. Si se hubiera proyectado la ejecución por estas obras, según lo dispuesto en el Artículo 27, inciso a), podrá solicitarse la aprobación parcial del fraccionamiento.
- b) Se hayan concretado todas las transferencias a favor del dominio público municipal, ya sean superficies de calles, espacios verdes o libres, deberá formalizarse mediante escritura traslativa de dominio. Dichas escrituras serán suscriptas por el donante y la Intendente Municipal, haciendo constar en ellas el dominio a favor del Municipio, las medidas lineales de superficies, límites y de datos complementarios de ubicación. Se hará constar asimismo la toma de posesión por parte de la Municipalidad y que no adeuda contribución territorial, tasas municipales, provinciales y tampoco nacionales. El Escribano oportunamente designado, autorizará la correspondiente escritura pública, corriendo exclusivamente por cuenta de los donantes, todo gasto de escrituración y demás, relacionados.

Artículo 30º: Caducidad de la factibilidad técnica. La resolución de factibilidad técnica caducará automáticamente en los siguientes casos:

- a) Si no se cumpliera en el plazo correspondiente las obligaciones establecidas en el Artículo 28º.
- b) Si no se ejecutan dentro de los plazos establecidos las obras de infraestructura que en cada caso se deben realizar.

Artículo 31º: Caducidad de la aprobación municipal. Las aprobaciones de los fraccionamientos y trazados de calles se considerarán automáticamente caducadas cuando:

- a) Los interesados no completen los trámites y procedimientos necesarios para tomar posesión y formalizar el título municipal sobre las tierras ofrecidas en un plazo de 90 días a partir de la notificación de la Ordenanza aprobatoria.
- b) No se procede al amojonamiento según lo dispuesto en el Artículo 38º, dentro de los 60 (sesenta) días a partir de la fecha de notificación de la Ordenanza aprobatoria.

Artículo 32º: Las reparticiones del municipio no expedirán, salvo resolución expresa en contrario del Departamento Ejecutivo, ningún certificado o informe de deuda referido al inmueble, no se visarán planos de mensura, no se acordarán permisos de edificación o línea municipal, hasta tanto se haya dictado la respectiva Ordenanza aprobatoria del fraccionamiento.

Artículo 33º: Se considerará propiedad privada el terreno ocupado por pasajes abiertos que no tengan aprobación municipal y como pasillos de acceso a lotes internos a los efectos del cobro de la Tasa General.

Artículo 34º: El propietario de todo pasaje sin aprobación municipal, considerado como propiedad privada de acuerdo con artículo anterior, procederá dentro del plazo improrrogable de 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha de promulgación de la presente, a construir veredas, tapia o verja sobre el frente del pasaje o calles existentes con una puerta o portón.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Artículo 35º: Se considerará aprobada oficialmente toda avenida, calle o pasaje librado al tránsito público que se encuentra encuadrado dentro de las disposiciones de la presente y que tenga un mínimo de 25% (veinticinco por ciento) de lotes edificados y un 50% (cincuenta por ciento) de lotes escriturados. En estos casos se deberá tomar posesión labrándose el acta respectiva.

Artículo 36º: Penalidades: Aplicación de sanciones correspondientes por Contravención a la presente Ordenanza:

- a) Todo propietario, rematador, comisionista o cualquier otra persona que por cuenta propia o de terceros venda o remate al contado o a plazos, terrenos ubicados frente a avenidas, calles o pasajes no aprobados o aprobados pero cuyas dimensiones no correspondan a las establecidas en el proyecto aprobado, será pasible de una multa mínima equivalente a un sueldo mínimo del escalafón municipal, hasta el máximo que considere el Ejecutivo Municipal en la reglamentación correspondiente facultándose a este a tal efecto.
- b) Todo propietario, comisionista, rematador o cualquier persona que, por intermedio de los diarios, afiches, carteles, volantes, etc. anuncie las ventas al contado o a plazos de parcelas con frente a calles o pasajes sin aprobar, se hará acreedor de la multa antes señalada.
- c) Todo los carteles, afiches, volantes o anuncios por intermedio de diarios de diarios o cualquier otro medio publicitario sobre la venta de parcelas frente a calles o pasajes ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio de Colonia Popular, llevarán transcriptos al pie el número de la Ordenanza o Resolución aprobatoria de la urbanización o apertura de calles y fecha de promulgación, sin cuyo requisito no se permitirá la propaganda pública. Caso contrario, se hará pasible de la multa prevista en el inciso a).

Artículo 37º: Apertura de calles. Obtenida la aprobación del trazado de calles, el propietario deberá efectuar el amojonamiento de los vértices de las manzanas y espacios libres en un plazo de 60 (sesenta) días a partir de la fecha de notificación de la Ordenanza aprobatoria. Los mojones de manzanas serán de hierro redondo de 10 mm (diez milímetros) de diámetro o de hierro “T”, de un largo no menor a 50 cm (cincuenta centímetros), los que deberán ser fijados al suelo natural con hormigón. La dirección de catastro podrá autorizar la utilización de otro tipo de mojones.

Artículo 38º: Venta de Tierras. Las ventas privadas o públicas de los fraccionamientos autorizados deberán realizarse con sujeción estricta de los planos aprobados. Los planos de remates o venta particular deberán ajustarse estrictamente a los originales aprobados, conteniendo todos los datos referentes a medidas, superficies, ubicación, anchos de calles, espacios libres, etc., así como todos los datos que se señalan en el artículo 38º, inciso c), sin cuyos requisitos no se permitirá la propaganda pública, siendo pasibles de la multa indicada en el artículo citado. Los anuncios deberán ser redactados en forma de no dar lugar a confusión o engaño sobre las características de los lotes ofrecidos en venta. El boleto de compra-venta del lote deberá ser inscripto en el Área de Catastro Municipal.



Colonia Popular – Chaco –
CP.3514 – Av. San Martín S/N

CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA POPULAR

Artículo 39º: Cesión de Áreas. Las áreas que en los proyectos de fraccionamiento se destinen a calles, pasajes, espacios libres, etc., se deben transferir al municipio gratuitamente y sin cargo.

Artículo 40º: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en el Boletín Oficial y los plazos consignados en la misma, se computarán en días hábiles administrativos.

Artículo 41º: Abrogase cualquier otra norma de similar o menor jerarquía que se oponga a las disposiciones de la presente.

Artículo 42º: Disposiciones transitorias. Para las solicitudes en trámite a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza se aplicarán las siguientes normas:

- a) Expedientes en los que el Departamento Ejecutivo no haya dictado aún Resolución de Factibilidad Técnica, se aplicará las disposiciones de esta Ordenanza.
- b) Quedan exceptuados del régimen de esta Ordenanza los inmuebles de propiedad municipal. Como así también aquellos destinados a planes de viviendas sociales.

ANEXO I: ORDENANZA DE CONCEJO MUNICIPAL N°873/2026

Colonia Popular Chaco, 27 de marzo de 2026.