



Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

Chacra N° 338 – Ruta Provincial N° 7 – C.P.: U9107 XAD

Tel-Fax.: 0280-5038797 – Horario de atención: Lunes a Viernes de 07:00 a 13:00

VISTO:

★ 06 OCT 2025 ★

El Proyecto de Ordenanza tratado y sancionado por el Honorable Concejo Deliberante el pasado día 03 de octubre del 2025, según Acta N° 1044/2025.

Y teniendo en cuenta las facultades legales que son propias del Departamento Ejecutivo Municipal, corresponde la promulgación de dicha norma legal;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE 28 DE JULIO:

R E S U E L V E:

Artículo 1º.- Téngase por Ordenanza **Nº 20 /2025.-**

Artículo 2º.- Regístrese, Comuníquese al Concejo Deliberante, Publíquese y Cumplido

Archívese.-



Luka E. Jones
Intendente
Municipio 28 De Julio



Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Año de la Recuperación y Reivindicación del Derecho a la Educación"

VISTO:

La Constitución de la Provincia del Chubut, Ley de Corporaciones Municipales XVI 46 y Ordenanza N° 3b/2010; Y

CONSIDERANDO:

Que, existe una creciente necesidad en dar solución a la demanda habitacional en nuestra localidad, situación que acontece desde hace años y se presenta en este momento ante el Departamento Ejecutivo Municipal, la posibilidad de impulsar a la venta de lotes entre quienes resulten interesados y con ello también urbanizar y desarrollar un sector importante del ejido;

Que, la Ordenanza N.º 3b/2010 abarca la venta de lotes de dominio del Estado Municipal con destino de construcción de viviendas tipo familiar, actividades industriales, productivas o turísticas, actividad agropecuaria de fomento y venta de tierras fiscales a mejor precio, pero no desarrolla el procedimiento específico;

Que, resulta imperativo entonces fijar recaudos y procedimientos para lo que significa o denomina pliego de bases y condiciones obligatorias, que regule la venta y adjudicación de lotes del dominio municipal para la construcción de los tipos normados en la Ordenanza N.º 3b/2010, por acto público;

Que, resulta de importancia contar con un registro sobre ubicación y estado en cuanto a provisión de servicios de lotes de dominio Municipal, con el fin de afianzar la custodia de los mismos evitando ocupaciones ilegales y da inicio a una planificación en la materia;

Que, nuestro municipio cuenta con legislación general que regula el uso y destino de tierra pública, la cual viene a ser sucedida por la presente en lo respectivo a la construcción de viviendas tipo familiar y venta de tierras fiscales a mejor precio, entendiendo que existe antinomia que no pueda interpretarse de otra manera;

Que, como principio general, todo llamamiento a pre adjudicación tiene como finalidad básica que resulten adquirientes de los lotes los vecinos de 28 de Julio;

Que, es necesario entonces el dictado de la correspondiente Ordenanza;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE 28 DE JULIO,

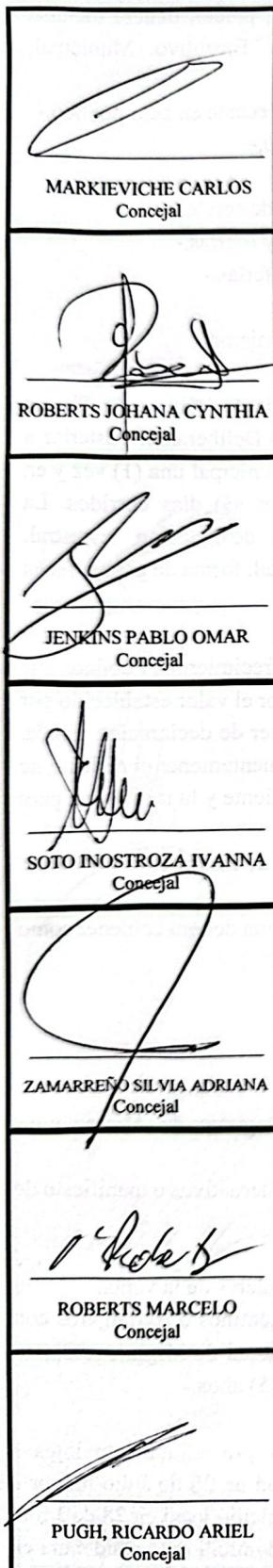
En uso de sus facultades legales sanciona la siguiente,

ORDENANZA:

CAPÍTULO I

ARTICULO 1º: La Ordenanza tiene por objeto establecer requisitos y procedimientos del acto público para la venta de lotes de dominio Municipal, con destino a la edificación de viviendas familiares y venta de tierras fiscales por acto público. Cuando en la Ordenanza que disponga el ofrecimiento público y/o transferencia de tierras fiscales municipales se fijen condiciones particulares no incluidas en la presente, su aplicación e interpretación se realizará atendiendo a los fines y principios establecidos en la presente.-

ORDENANZA N° 20/2025





Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Año de la Recuperación y Reivindicación del Derecho a la Educación"

| |
|--------------------------------------|
| |
| MARKIEVICH CARLOS Concejal |
| |
| ROBERTS JOHANA CYNTHIA Concejal |
| |
| JENKINS PABLO OMAR Concejal |
| |
| SOTO INOSTROZA IVANNA Concejal |
| |
| ZAMARREÑO SILVIA ADRIANA Concejal |
| |
| ROBERTS MARCELO Concejal |
| |
| PUGH, RICARDO ARIEL Concejal |

ARTICULO 2º: Para cada ofrecimiento en venta de lotes fiscales, con fines de viviendas familiares y venta de tierras fiscales a mejor precio, deberá dictarse previamente una Resolución por el Departamento Ejecutivo Municipal, determinando:

- a) Nomenclatura Catastral y superficie de los lotes a ofrecerse en acto público.-
- b) Valor de los mismos en base a valuación del mercado.-
- c) Formas y/o modalidad de pago.-
- d) Estado de lotes en cuanto a ocupación y factibilidad de servicios. -
- e) Lugar de presentación de formularios de solicitudes y ofertas.-
- f) Fecha de clausura de recepción de las solicitudes u ofertas.-
- g) Lugar, fecha y hora de apertura de los sobres.-
- h) Valor del formulario de inscripción, o gratuidad del mismo.-

ARTICULO 3º: La Resolución de llamado a ofrecimiento Público de Tierras Fiscales deberá ser ratificada por el Honorable Concejo Deliberante. Posterior a su ratificación deberá publicarse en el Boletín Oficial Municipal una (1) vez y en diario de mayor difusión local, por el término de tres (3) días corridos. La publicación deberá definir claramente ubicación, designación catastral, dimensiones y superficie de los lotes ofrecidos, precio total, forma de pago y fecha de cierre de la inscripción.-

ARTICULO 5º: Los formularios para presentación a Ofrecimientos Públicos que a tal efecto se entregarán, deberán presentarse sellados por el valor establecido por la Ordenanza Tarifaria de corresponder y tendrán carácter de declaración jurada. El falseamiento de datos presupondrá falsedad y consecuentemente el rechazo de la solicitud, además podrá caberle la sanción correspondiente y la inhibitoria para presentarse en otros Ofrecimientos Públicos.

Podrá la Resolución, decidir la gratuidad del formulario de inscripción.-

ARTICULO 6º: El formulario y la documentación adjunta deberá contener como mínimo:

- a) Datos personales del oferente y grupo familiar.
- b) Domicilio legal certificado.
- c) Certificado de antecedentes penales.
- d) Libre Deuda Municipal.
- e) Constancia de no estar incluido en el RAM (Registro de Alimentantes Morosos).
- f) Individualización del lote que desea adquirir, lotes alternativos o manifiesto de no tener preferencia.
- g) Forma de pago.
- h) Conocimiento de las condiciones generales y particulares de la venta.

Todos los aspirantes a Tierras Fiscales deberán ser argentinos o Extranjeros con radicación permanente expedida por la Dirección Nacional de Migraciones, con domicilio en la localidad de 28 de Julio mayor a cinco (5) años.-

ARTICULO 7º: En primer término se evaluaran y pre adjudicaran lotes a oferentes con domicilio real certificados en la localidad de 28 de Julio mayor a cinco (5) años. En segundo lugar a quienes tengan domicilio legal en 28 de Julio. Por último a quienes no cumplan con la condición de domicilio y/o residencia en la localidad de 28 de Julio. En el caso de generarse un empate técnico o en la evaluación que realice la pre-adjudicación, se solicitará una mejora de oferta. A

Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Año de la Recuperación y Reivindicación del Derecho a la Educación"

los efectos de la pre-adjudicación en caso de igualdad, se podrá otorgar preferencia al solicitante que tenga a su cargo personas con capacidades diferentes, personas mayores y/o a personas con residencia en la localidad (comprobable) mayor a diez (10) años.-

ARTICULO 8º: A efectos de dar cumplimiento a la Ley Provincial I, N°36 (Ex Ley 1425), en toda la documentación referente a las parcelas en cuestión deberá constar una leyenda que indique la obligatoriedad del cumplimiento de la Ley Provincial I, N°36 (Ex Ley 1425) previa a toda transferencia de Dominio.-

ARTICULO 9º: Queda terminantemente prohibida toda transferencia o cesión de los derechos de pre-adjudicación o adjudicación. En la Resolución de Adjudicación se dejará constancia de que será nula y de ningún valor la transferencia o cesión a título gratuito u oneroso de los Derechos adquiridos por dicha Resolución, hasta que se extienda Escritura Traslativa de Dominio a su nombre.-

ARTICULO 10º: La violación de la prohibición establecida en el artículo precedente hará caducar de pleno derecho la adjudicación otorgada.-

ARTICULO 11º: Los interesados deberán efectuar la presentación bajo sobre cerrado, aceptándose únicamente un lote por grupo familiar y por ofrecimiento público. El incumplimiento de este artículo genera la anulación/ invalidez de todas las documentaciones referidas a su persona y grupo familiar.-

ARTICULO 12º: No estarán habilitados para ser pre-adjudicatarios, adjudicatarios de tierras fiscales municipales para cualquier uso:

- Los contraventores de la Ordenanza de Tierras que tengan sanción firme por ocupación ilegal, cesión o transferencia.-
- Los usurpadores y ocupantes de Tierras Fiscales sin autorización Municipal.-
- Quienes registren deudas con el Estado Municipal.-

ARTICULO 13º: Cuando de la Ordenanza que dispone la venta de la tierra o del acto de adjudicación, no resulten otras obligaciones distintas o específicas, todo adjudicatario de tierra fiscal municipal estará obligado:

- A construir una casa habitación conforme planos aprobados por la Comisión de Fomento.
- A cercar el perímetro del lote adjudicado.
- Al pago del impuesto inmobiliario correspondiente a partir de la promulgación de la Ordenanza de adjudicación respectiva.-

CAPÍTULO II - DE LA PRE ADJUDICACION

ARTICULO 14º: El Departamento Ejecutivo Municipal designará UNA (1) Comisión Pre-adjudicataria integrada por:

- UN (1) miembro del Departamento Ejecutivo Municipal.-
- Presidente del Honorable Concejo Deliberante de 28 de Julio.-
- Representante Técnico Municipal.-
- Representante Legal Municipal.-
- El/la Secretaria de Hacienda y Tesorería Municipal.-

ORDENANZA N° 20/2025



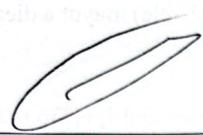
Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Año de la Recuperación y Reivindicación del Derecho a la Educación"

ARTICULO 15º: El Departamento Ejecutivo Municipal creará una Cuenta Especial en la que se ingresarán la totalidad de los fondos obtenidos de la venta de Tierras Fiscales Municipales y su producido será destinado el setenta por ciento (70%) a la ejecución de obras de infraestructura, y/o adquisición de tierras para futuras urbanizaciones en el ejido de la localidad y el treinta por ciento (30%) restante será afectado al uso y sostenimiento del Municipio, incorporándose a las arcas municipales. No pudiéndosele otorgar otro destino que el mencionado, ni aun bajo circunstancias especiales o extraordinarias.-

CAPÍTULO III - ADJUDICACION


MARKIEVICHÉ CARLOS
Concejal


ROBERTS JOHANA CYNTHIA
Concejal


JENKINS PABLO OMAR
Concejal


SOTO INOSTROZA IVANNA
Concejal


ZAMARREÑO SILVIA ADRIANA
Concejal


ROBERTS MARCELO
Concejal


PUGH, RICARDO ARIEL
Concejal

ARTICULO 16º: La Comisión Pre-adjudicataria emitirá un dictamen con datos del pre-adjudicatario del lote y toda otra información complementaria y/o de interés. El Departamento Ejecutivo Municipal dictará luego una Resolución de Adjudicación, la cual se notificará al término de los cinco (5) días contados a partir de confeccionada la misma. Cualquier reclamo deberá ser presentado por escrito con los datos completos del reclamante en un plazo no mayor a treinta (30) días corridos desde el dictado de la Resolución Interna, informando detalladamente las causales de su reclamo y presentando las pruebas de las que intente valerse.-

ARTICULO 17º: Las pre-adjudicaciones que no hayan sido observadas en los plazos establecidos en el artículo precedente, o las que habiendo sido observadas hubieran sido resueltas favorablemente estarán habilitadas para Resolución mediante, adquirir el carácter de Adjudicación. La Resolución de Adjudicación será suscripta por el Sr/a. Intendente Municipal, Sr/a. Secretario/a de Gobierno Municipal y Sr/a. Secretario/a de Hacienda y Tesorería Municipal.-

ARTICULO 18º: En todos los casos de adjudicación en venta de Tierras Fiscales, la Municipalidad impondrá boleto de compra venta que firmará con el adjudicatario, dentro de los treinta (30) días hábiles de dictada la Resolución de Adjudicación, que tendrá tiempos perentorios de cumplimiento de las obligaciones del adquiriente. Si cumplido ese plazo el adjudicatario no se presentara a efectuar la firma del boleto, perderá automáticamente todo Derecho que presuma sobre el lote adjudicado. El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza de Tierras Fiscales, es el correspondiente al ejido de la Municipalidad de 28 de Julio, con el territorio que conforme a derecho le corresponde.-

ARTICULO 19º: La Resolución de apertura del ofrecimiento Público, determinará la existencia de cargo con relación al inmueble o lote adquirido. El cargo significará la obligación por el adjudicatario de iniciar la construcción de vivienda previo permiso autorización municipal, dentro del plazo perentorio de seis (6) meses contados a partir de la fecha de Resolución de Adjudicación y a denunciar el final de obra previa verificación por el Municipio, antes de los treinta y seis (36) meses desde la Resolución que le otorgará la Adjudicación. La carga de edificar vivienda unifamiliar se considerará cumplida cuando se cuente con certificado de finalización de obra extendido por autoridad competente.-

ARTICULO 20º: Las construcciones a realizarse deberán tener planos (Carpeta Municipal de Obra) aprobados por éste Municipio.-



Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Año de la Recuperación y Reivindicación del Derecho a la Educación"

ARTICULO 21º: Los trámites y costos de escrituración respecto del lote adquirido y su inscripción por ante en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut, queda a exclusivo cargo del comprador.-

ARTICULO 22º: El adjudicatario adquiriente deberá tributar sellados e impuestos vigentes a la fecha del acto público.-

ARTICULO 23º: La Secretaría de Hacienda y Tesorería Municipal fiscalizará el cumplimiento de los pagos y emitirá una constancia de Libre Deuda de Tierras Fiscales, en original y duplicado, al percibir el total del precio fijado para la venta; el original para el contribuyente y el duplicado para ser anexado al respectivo expediente.-

CAPÍTULO IV: INCUMPLIMIENTO DE LOS ADJUDICATARIOS

ARTICULO 24º: En caso de proceder a la efectivización del boleto de compra venta, el adjudicatario no podrá reclamar resarcimiento alguno por las mejoras introducidas en el lote, siempre que las mismas no superen el veinte por ciento (20%) del total de la construcción que hubiere sido autorizada.

ARTICULO 25º: Cuando las mejoras o edificaciones existentes en el inmueble cuya adjudicación se caduca superaran el veinte por ciento (20%) del total de la construcción que hubiere sido autorizada, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se efectuará a través de personal técnico de la Comisión de Fomento una tasación que determine al momento del acto, el valor de las mejoras o edificaciones existentes en el inmueble.
- b) Al momento de efectuarse un nuevo ofrecimiento del inmueble se harán constar las mejoras o edificaciones existentes, indicándose su monto en forma discriminada al de la tierra.
- c) El nuevo adjudicatario abonará a la Comisión de Fomento el precio de las mismas, independientemente de su obligación de pago respecto a la tierra.
- d) Realizado el pago a que se refiere el inciso anterior, el DE acreditará a favor del ex adjudicatario a efectos de su imputación a obligaciones propias o de terceros en concepto de impuestos, tasas, patentes y/u otras contribuciones municipales, el valor en concepto de mejoras o Edif. En un monto igual al de la tasación, previa deducción de las deudas que por cualquier concepto existieran por parte de aquel hacia el municipio.-

ARTICULO 26º: Si fracasaran sucesivos ofrecimientos públicos realizados a tenor del Art. anterior, la Comisión de Fomento podrá declarar la pérdida por el ex adjudicatario de todo derecho a ser pagado o indemnizado por las edificaciones o mejoras realizadas, las que pasarán a integrar el patrimonio municipal.-

ARTICULO 27º: El título del dominio se otorgará al adjudicatario una vez cumplidas las obligaciones establecidas en la adjudicación e incluirá un pacto de retroventa por el término de tres (3) años para hacerse efectivo en caso de incumplimiento por el adquirente de las obligaciones resultantes de la adjudicación. El pacto de retroventa podrá dejarse en efecto si el adjudicatario lo requiere a fin de constituir una hipoteca sobre el inmueble en virtud del otorgamiento de algún crédito hipotecario para construcción, refacción o

MARKIEVICH CARLOS
Concejal

ROBERTS JOHANA CYNTHIA
Concejal

JENKINS PABLO OMAR
Concejal

SOTO INOSTROZA VANNA
Concejal

ZAMARREÑO SILVIA ADRIANA
Concejal

ROBERTS MARCELO
Concejal

PUGH, RICARDO ARIEL
Concejal



Honorble Concejo Deliberante

Comisión de Fomento de 28 DE JULIO

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Año de la Recuperación y Reivindicación del Derecho a la Educación"

ampliación de la vivienda o establecimiento en ejecución o ejecutada en el inmueble adjudicado. Será condición para el levantamiento del pacto de retroventa que el adjudicatario no se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones con la Comisión de Fomento.-

ARTICULO 28º: Ejecutado el pacto de retroventa se procederá a la reinscripción del título de dominio como bien municipal, con obligación de desocupar el mismo por parte del ex adjudicatario en un término perentorio de noventa (90) días de notificada la ejecución del pacto de retroventa.-

ARTICULO 29º: Los derechos de adjudicación otorgados en virtud de la presente Ordenanza son intransferibles si no mediara previa autorización del Honorble Concejo Deliberante, mientras el inmueble permanezca bajo dominio municipal o con pacto de retroventa vigente, con excepción del caso de transferencia por causa de muerte del adjudicatario.-

CAPÍTULO V: COMPLEMENTARIOS

ARTICULO 30º: Podrán transferirse a título gratuito mediante Ordenanza, tierras municipales destinadas a planes de viviendas ejecutadas a través de Organismos Públicos Nacionales o Provinciales.-

ARTICULO 31º: DERÓGUESE los Arts. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 22, 23, 24 y 25 de la Ordenanza N° 3b/2010.-

ARTICULO 32º: Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y cumplido archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA COMISIÓN DE FOMENTO DE 28 DE JULIO, EL DÍA 3 DE OCTUBRE E DEL AÑO 2025, SEGÚN ACTA N° 1044/2025.-

| |
|--------------------------------------|
| |
| MARKIEVICHÉ CARLOS Concejal |
| |
| ROBERTS JOHANA CYNTHIA Concejal |
| |
| JENKINS PABLO OMAR Concejal |
| |
| SOTO INOSTROZA IVANNA Concejal |
| |
| ZAMARREÑO SILVIA ADRIANA Concejal |
| |
| ROBERTS MARCELO Concejal |
| |
| PUGH, RICARDO ARIEL Concejal |

MAIRA BERNAL GÓMEZ
Secretaria administrativa/legislativa

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE
28 De Julio

Cjal. MARKIEVICHÉ CARLOS
Presidente