

Comuna de Colonia Ensayo
Departamento Diamante



ORDENANZA N° 074/24
SANCIONADA: 26 NOV. 2024
PROMULGADA: 26 NOV. 2024
PUBLICADA: 26 NOV. 2024

VISTO

La necesidad de establecer un marco normativo que fortalezca aspectos de gestión comunal vinculadas a la implementación del Código Fiscal Comunal, al contralor de su cumplimiento y en especial a la actualización de datos e información del territorio y sus contribuyentes, y;

CONSIDERANDO

Que, en orden a lo expuesto, en primer término, se crea el Registro Comunal de Dominio de Bienes Inmuebles ubicados en Jurisdicción de la Comuna de Colonia Ensayo;

Que, dicho registro procura la inscripción de toda transferencia o modificación en el dominio de los bienes inmuebles ubicados en jurisdicción de la Comuna luego de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Diamante a efectos de contar con una base comunal actualizada, con sus correspondientes titulares dominiales actualizados;

Que, en pos de verificar el cumplimiento de las disposiciones territoriales en jurisdicción comunal y en concordancia con lo dispuesto por el Punto 9.16 Visación Municipal/Comunal del Decreto N°3320/05 MEHF y modificatorias, se establece la obligatoriedad para los profesionales de agrimensura de visar los tramites de Constitución de Estado Parcelarios –Planos de Mensura-Verificación de Subsistencia de Estados Parcelarios –Fichas Para Transferencia- y todo otro tramite que la Dirección de Catastro-ATER disponga obligatoriedad de visación para Municipios Provinciales;

Que, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 70° y 71° del Código Fiscal Comunal se constituye a los Escribanos como agentes de retención del fisco Comunal sobre deudas fiscales correspondientes a Partidas Inmobiliarias involucradas en los actos autorizados por los mismos debiendo tener en forma previa a la instrumentación de tales actos un Certificado de Deuda expedido por la Comuna que acredite la inexistencia de deuda fiscal o en su caso el detalle de las mismas, debiendo incorporar dichos certificados al protocolo en caso de escrituración así como su constancia de pago en caso de corresponder;

Que, el sostenido desarrollo urbanístico de la localidad hace necesario contar con herramientas de gestión que permitan a las áreas técnicas de la comuna tomar razón de obras nuevas y/o potenciales construcciones, estableciéndose visados comunales sobre certificados de conexión de servicios eléctricos en pos contar con información actualizada preservando la infraestructura comunal;

Que, la expansión urbana que ha sufrido la localidad en los últimos años hace necesario actualizar la información y crear un régimen de promoción urbana tendiente a tomar razón del estado de gestión correspondiente a urbanizaciones y/o loteos de la jurisdicción, sus Desarrolladores Inmobiliarios, compradores y/o cesionarios de derechos sobre boletos de compra venta y demás datos pertinentes;

Atento a lo referenciado y a lo informado por las áreas competentes de esta Comuna es que se considera oportuno y conducente el presente proyecto de ordenanza que se trae a consideración.

Por ello,

**EL CONSEJO COMUNAL DE LA COMUNA DE COLONIA ENSAYO
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

**CAPITULO 1
REGISTRO COMUNAL DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

ARTICULO 1º.- El Registro Comunal de dominio de bienes inmuebles comunales ubicados en jurisdicción de la Comuna de Colonia Ensayo, dependerá directamente del Departamento Ejecutivo Comunal y/o del área que disponga.

ARTICULO 2º.- Toda transferencia o modificación en el dominio de los bienes inmuebles ubicados en jurisdicción de la Comuna de Colonia Ensayo, debe ser inscripto en el Registro, dentro del plazo establecido en el artículo 6º.

ARTICULO 3º.- Están obligados a solicitar las inscripciones en el Registro, las siguientes personas:

- Los escribanos de registro por los actos y contratos que pasen ante ellos.
- Los actuarios de los Juzgados, cuando se operen modificaciones de dominio, en virtud de los expedientes que tramita en sus respectivas jurisdicciones. Los abogados intervinientes en estos casos pueden sustituir a los mencionados funcionarios.

ARTICULO 4º.- A los efectos de la inscripción en el Registro, los obligados deben presentar la correspondiente solicitud acompañada de los siguientes documentos:

- Título de dominio.
- Ficha especial que al efecto proveerá la Departamento Ejecutivo Comunal, firmada y sellada por el abogado, escribano o funcionario interviniente en el acto de transferencia de dominio. En esta ficha se extractarán los principales datos del título.
- Duplicado del certificado de libre deuda expedido por el área competente Comunal, en el que conste que, por el bien inmueble no se adeuda ningún tributo o gravamen municipal, inclusive por el período que corresponde el día de la transferencia.

d) Comprobante de Pago de Tasa Administrativa

ARTICULO 5°.- Toda solicitud que no cumplimente debidamente los requisitos exigidos por esta ordenanza, debe ser rechazada.

ARTICULO 6°.- El plazo para la inscripción de los nuevos títulos de dominio es de veinte (20) días, elevándose a treinta (30) días en el caso en que el acto de transferencia o modificación se instrumente en un lugar fuera de la Comuna. El plazo de referencia comenzará a correr desde la fecha de la inscripción del nuevo título en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 7°.- Por cada presentación efectuada fuera de término, que no sea debidamente justificada, los abogados o actuarios y los escribanos deben abonar una multa equivalente a CINCO (5) veces la Tasa administrativa aplicable.

ARTICULO 8°.- Presentada la solicitud de inscripción, se entregará, como comprobante a quien la formule, el talón de la ficha contra cuya presentación le será devuelto al interesado dentro de los tres (3) días hábiles, el título con la correspondiente constancia de la inscripción.

ARTICULO 9°.- El Departamento Ejecutivo tramitará la inscripción ajustándose a las siguientes normas:

a) En el título se dejará constancia de la inscripción, con expresa mención de la fecha, Partida Inmobiliaria Municipal y Partida Inmobiliaria Provincial que señale la identidad física del inmueble a que refiere el título.

b) La ficha se clasificará y ordenará conforme lo establezca el Departamento Ejecutivo Comunal.

ARTICULO 10°.- Los certificados de libre deuda solo podrán solicitados por los abogados, escribanos o funcionarios obligados a la inscripción conforme al artículo 3°, con expresa indicación de los datos necesarios para individualizar el inmueble y el titular del dominio.

ARTICULO 11°.- Las solicitudes de certificación de Libre Deuda deben ser diligenciadas dentro de los diez días hábiles a contar de la fecha de su presentación.

ARTICULO 12°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a fijar el modelo de la ficha que se menciona en el Art. 4°.

CAPITULO 2
VISACION COMUNAL DE PLANOS DE MENSURA Y FICHA PARA
TRANSFERENCIA

ARTICULO 13°.- Establecese la obligatoriedad para los profesionales de agrimensura de visar los tramites de Constitución de Estado Parcelarios –Planos de Mensura- Verificación de Subsistencia de Estados Parcelarios –Fichas Para Transferencia- y todo otro tramite que la Dirección de Catastro-ATER disponga obligatoriedad de visacion para Municipios de la provincia de Entre Ríos conforme a procedimiento, pautas y modalidad de presentación que determine la reglamentación.

CAPITULO 3 AGENTES DE RETENCION

ARTICULO 14° Establecese a los Escribanos como agentes de retención del fisco Comunal sobre deudas fiscales correspondientes a Partidas Inmobiliarias involucradas en los actos autorizados por los mismos debiendo tener en forma previa a la instrumentación de tales actos un Certificado de Deuda expedido por la Comuna que acredite la inexistencia de deuda fiscal o en su caso el detalle de las mismas, debiendo incorporar dichos certificados al protocolo en caso de escrituración así como su constancia de pago.

CAPITULO 4 CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE DEUDA COMUNAL

ARTICULO 15° Establecese la obligatoriedad de solicitar la expedición de Certificado de Deuda que acredite la inexistencia de deuda fiscal comunal sobre Partida Inmobiliaria, en aquellas tramitaciones y/o gestiones efectuadas ante la Comuna definidas por el Departamento Ejecutivo Comunal.

CAPITULO 5 VISACION CERTIFICADO DE CONEXIÓN DE SERVICIO ELECTRICO

ARTICULO 16° Establecese la obligatoriedad para los profesionales competentes de visar los Certificados de Conexión de Servicio Eléctrico correspondiente a inmuebles localizados en jurisdicción comunal conforme a procedimiento, pautas y modalidad de presentación que determine la reglamentación.

CAPITULO 6 AGENTES DE INFORMACION – REGIMEN DE PROMOCION URBANA

ARTICULO 17° Designese a los Desarrolladores Inmobiliarios como agentes de información del fisco Comunal obligándose a constituir domicilio fiscal electrónico e informar y remitir voluntariamente y/o a requerimiento de la comuna, antecedentes y marco normativo de aprobación de las urbanizaciones así como registro de las operaciones efectuadas sobre cada una de las parcelas –

mensuradas o no- identificando el inmueble vendido –escritura o boleto- y/o con cesión de derechos sobre Boleto de Compra Venta, datos del comprador – nombre apellido, dni, dirección, teléfono, correo electrónico y demás datos - así como fecha de adquisición y demás datos que se requieran.

ARTICULO 18°: Defínase como Desarrollador Inmobiliario a los efectos del Artículo 17° a aquellas personas físicas o jurídica con dominio absoluto y/o Fiduciario que han desarrollado o se encuentran desarrollando urbanizaciones y/o loteos en jurisdicción de la Comuna de Colonia Ensayo.

ARTICULO 19°: Exímase de la Tasa General Inmobiliaria a los contribuyentes que cumplimenten lo dispuesto en los Artículos 17° y 18° de la presente, sobre aquellas parcelas y/o fracciones de titularidad de los mismos y que no se encuentren vendidas.

CAPITULO 7 VISACION PLANOS DE OBRA Y/O PROYECTO DE OBRA

ARTICULO 20°: Establecese la obligatoriedad para los profesionales competentes de visar Planos de Obra y/o Proyectos de Obra conforme a procedimiento, pautas y modalidad de presentación que determine la reglamentación.

CAPITULO 8 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 21°: Facúltese al Departamento Ejecutivo Comunal para establecer, vigencia total y/o parcial, progresividad, áreas competentes, procedimientos, modalidades de gestión y demás aspectos operativos correspondientes a cada uno de los capítulos previstos en la presente Ordenanza, conforme a criterios y capacidad operativa de la Comuna.

ARTICULO 22°: Comuníquese al Colegio de Escribanos de la Provincia de Entré Ríos, al Colegio de Profesionales de Agrimensura de Entre Ríos, a la Dirección de Catastro Provincial y a ENERSA.

ARTICULO 23°.- Regístrese, comuníquese y archívese.-

EDUARDO R. MEDINA
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

SOFIA N. BUTAVAND
Secretaria
Comuna Colonia Ensayo

EDGARDO M. BARBIERI
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

MARIA E. CUADRA
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

MANCI M. STANG
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

ALEJANDRO J. BATTAUZ
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

SUSANA M. E. MINA
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

CRISTIAN G. KEMERER
Presidente
Comuna Colonia Ensayo

