

Comuna de Colonia Ensayo
Departamento Diamante



ORDENANZA N° 079/25

SANCIONADA: 22 ENE. 2025

PROMULGADA: 22 ENE. 2025

PUBLICADA: 22 ENE. 2025

VISTO

La necesidad de obtener un marco normativo que permita la aprobación de construcciones y obras no declaradas destinadas a afectación a Propiedad Horizontal así como la Declaración Voluntaria de Mejoras omitidas, y;

CONSIDERANDO

Que, la Comuna de Colonia Ensayo en el marco del Convenio Marco celebrado con la Administradora Tributaria de Entre Ríos posee facultades y desarrollos tecnológicos que facilitan la declaración voluntaria de mejoras y su inmediata carga en la base tributaria de la Administradora;

Que, conforme a lo dispuesto por el Código Fiscal Comunal y la Ordenanza Tributaria Comunal, a partir del año 2025 se implementa en la Jurisdicción de la Comuna de Colonia Ensayo la Tasa General Inmobiliaria Comunal para inmuebles localizados en Plantas 1, 2 y 3 conforme avalúos fiscales determinados por la Administradora Tributaria de Entre Ríos para dichas Plantas;

Que, del relevamiento catastral efectuado por la presente gestión de gobierno se observan numerosas omisiones en las mejoras consignadas en base tributaria de la Administradora lo cual da como resultado importantes asimetrías en la conformación del avalúo fiscal como base imponible de la Tasa General Inmobiliaria;

Que, en razón de lo expuesto resulta necesario promover un amplio régimen de Declaración Voluntaria de Mejoras omitidas;

Que, de dicho relevamiento se observan numerosos inmuebles con construcciones efectuadas con anterioridad al 1 de enero de 2025 para ser afectadas presumiblemente a Propiedad Horizontal y sin aprobación comunal

atento a que se carece de un Código de Edificación Comunal que reglamente dichos permisos;

Que, en orden a lo referenciado se requiere un marco normativo y análisis técnico que permita su aprobación para aquellos casos cuyo destino se la afectación a Propiedad Horizontal;

Que, atento a lo referenciado 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 Primero: Declaración Voluntaria de Mejoras

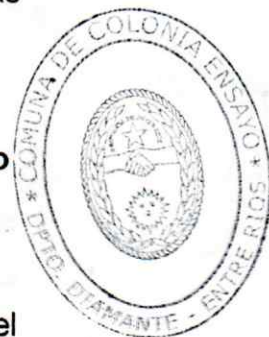
ARTICULO 1°.- Apruébese el Régimen de Declaración Voluntaria de Mejoras vigente hasta el 1 de Julio de 2025, facultándose al Departamento Ejecutivo Comunal para prorrogar dicho régimen hasta el 31 de diciembre de 2025.

ARTICULO 2°.- Establecese que sobre aquellos contribuyentes que declaren voluntariamente sus mejoras omitidas dentro de los plazos previstos en el Artículo 1° no se aplicara multa, intereses ni penalidad alguna, procediéndose a cargar dichas mejoras en la base comunal a partir del 1 de enero de 2026.

ARTICULO 3°.- Establecese que las mejoras declaradas conforme lo dispuesto por el Artículo 1° y 2° de la presente serán cargadas por personal comunal en la base tributaria de la Administradora Tributaria de Entre Ríos conforme a pautas establecidas en convenio marco.

**Capitulo Segundo: Registro y Aprobación de Obras o Construcciones No
Declaradas Destinadas a Afectación a Propiedad Horizontal**

ARTICULO 4°.- Crease en el ámbito del Departamento Ejecutivo Comunal el Registro y Aprobación de Obras o Construcciones No Declaradas Destinadas a Afectación a Propiedad Horizontal.-



(Handwritten signatures in blue ink)

ARTICULO 5°.- Establecese que los propietarios de las mejoras podrán presentar Planos de Relevamiento de Hechos Existentes conforme pautas de confección y documentación técnica que por reglamentación establezca el Departamento Ejecutivo Comunal hasta el 1 de Julio de 2025, facultándose al Departamento Ejecutivo Comunal para prorrogar dicho régimen hasta el 31 de diciembre de 2025.-

ARTICULO 6°.- Dispónese que no se aprobaran ni registrarán:

- A. Obras que carezcan de constancia de "Obra declarada excepcionalmente Reglamentaria" otorgada por el Departamento Ejecutivo Comunal atento razones de zonificación, infraestructura y/o sustentabilidad de la zona.
- B. Obras y Construcciones en zonas de riesgo geológico.
- C. Obras y Construcciones que excedan los límites del lote y vulneren derechos de terceros colindantes
- D. Obras y Construcciones que puedan afectar la seguridad o salubridad de personas, cosas, moradores, eventuales usuarios del inmueble o la comunidad en general.

ARTICULO 7°.- Establecese como Tasa de Registro y Aprobación de Obras o Construcciones No Declaradas Destinadas a Afectación a Propiedad Horizontal la cantidad de 500 Unidades Tributarias de Referencia.-

ARTICULO 8°.- Establecese que a las obras y construcciones presentadas y aprobadas por el Departamento Ejecutivo Comunal y/o el profesional idóneo que se designe al efecto en el marco de la presente Ordenanza, se les otorgara Certificado Final de Obra.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 9°.- Facultese al Departamento Ejecutivo Comunal a dictar la reglamentación pertinente así como modalidades de gestión, entrada en vigencia y demás aspectos operativos de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 10°.- Regístrese, comuníquese y archívese.-

SUSANA M. E. MIRA
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

MARIA F. GUADRA
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

CLAUDIO A. BATTAUZ
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

EDGARDO M. BARBIERI
Consejero
Comuna Colonia Ensayo

NANCI M. STANG
Consejera
Comuna Colonia Ensayo

CRISTIAN C. KEMMERER
Presidente
Comuna Colonia Ensayo

