

D E C R E T O N° 984

VISTO la nota a través de la cual la Sub Secretaría de Ingresos Públicos, dependiente de la Secretaría de Economía, Transformación Digital y Desarrollo Productivo, solicita la determinación de la base imponible para la liquidación de la Contribución que incide sobre los inmuebles para el año 2026.

Y CONSIDERANDO

Que el artículo 93 de la Ordenanza General Impositiva respecto al hecho imponible de la contribución que incide sobre los inmuebles textualmente dice: “*La prestación de los servicios de alumbrado público, barrido y limpieza, higienización, recolección de residuos domiciliarios, riego, mantenimiento de la viabilidad de las calles, suministro de agua potable, higienización y conservación de plazas y espacios verdes, inspección de baldíos, conservación de arbolado público, nomenclatura parcelaria y numérica, mantenimiento de las arterias por donde circula el servicio de transporte o por cualquier otro servicio que presta la Municipalidad, no retribuido por una contribución especial que beneficien directa o indirectamente a las propiedades inmuebles ubicadas total o parcialmente dentro del ejido municipal y/o se encuentren en zona beneficiada directa o indirectamente, están sujetos al pago del tributo que se establece en el presente Título. También están sujetos al pago del tributo los inmuebles edificados fuera del ejido municipal pero ubicados dentro de la zona de influencia de escuelas, bibliotecas públicas, hospitales, dispensarios, guarderías, centros vecinales, plazas o espacios verdes o cualquier otra institución u obra municipal de carácter benéfico, asistencial o de servicio.*”

Que el artículo 97 de la Ordenanza General Impositiva respecto a la base imponible textualmente expresa: “*La base imponible es el valor intrínseco del inmueble y estará determinado por la valuación en vigencia establecida por la Dirección de Catastro Municipal, en base a la Ordenanza N° 2.131 y al Decreto 104 "B" del 2 de abril de 1986 o la que los modifique, quien resolverá toda la cuestión inherente a la valuación de los inmuebles.*”

Que, a su vez, el Artículo 9 de la Ordenanza Tarifaria Anual N° 8.268 estipula: “*Establécese un Sistema de Valuación para cada inmueble de la ciudad de Villa María, que tendrá en cuenta el valor del suelo, de las edificaciones, estructuras y demás mejoras u obras accesorias, ubicación geográfica, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa. A los fines de establecer el Valor de Referencia Fiscal (VRF) se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado (m^2) de los bienes inmuebles. El cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno y de la construcción por metro cuadrado y/o cubierto, según la ubicación geográfica (zona, barrio o sector) y de acuerdo al destino constructivo que posea el inmueble, considerando en su caso la depreciación pertinente. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal se valúa la totalidad del mismo de acuerdo a los destinos constructivos que posea, para determinar el Valor de Referencia Fiscal (VRF) de cada unidad”*

Que conforme con el Artículo 10 de la Ordenanza Tarifaria N° 8.268 a los efectos de determinar la base imponible de la Contribución el DEM debe establecer el Valor de Referencia Fiscal (V.R.F) y el Coeficiente de Ajuste de Valuación (C.A.V).

Que por lo enunciado se considera oportuno actualizar los valores de construcción, mediante un coeficiente de actualización del mes de octubre /2025 obtenido de los índices de los Costos de Construcción de la Provincia de Córdoba.

Que los servicios brindados por el Municipio, en lo que corresponde a alumbrado público, barrido y limpieza, higienización, recolección de residuos, riego, mantenimiento de calles, seguridad vial y ciudadana, conservación de plazas y espacios verdes, inspección de baldíos, conservación de arbolado público, nomenclatura parcelaria y numérica, mantenimiento de las arterias, entre otros y cualquier otro servicio que se presta, han sufrido durante el presente año importantes incrementos.

Que los tributos municipales constituyen el recurso natural para prestar esos servicios, así como desarrollar obras, proyectos y programas que procuren mejorar la calidad de vida de los ciudadanos villamarienses y mantener el equilibrio entre lo recaudado y el costo de los servicios.

Que, en este sentido, la falta de actualización de las bases imponibles compromete la capacidad del Municipio para sostener la prestación de servicios y ejecutar obras

públicas, desvirtuando asimismo los principios de proporcionalidad y equidad, rectores de todo sistema tributario.

Que la revaluación de los inmuebles genera un crecimiento exponencial de la contribución a pagar, respecto de años anteriores, por lo que es necesario fijar un tope de incremento de la tasa (sin adicionales), expresado en porcentaje, respecto a la liquidación de diciembre del presente año, por lo cual se estima necesario fijar un incremento tope del veinte por ciento (20 %) respecto al período 12/2025. Con excepción de aquellas propiedades que sufrieron cambios y/o modificaciones (entiéndase: ampliaciones, detección de metros no declarados, sub divisiones, piletas, entre otros) durante el año 2.025, las carentes de edificación, aquellas que hayan sido re zonificadas, ph, o zonas de transición en cuyos casos el tope se establece en un cuarenta (40%) respecto al período 12/2025.

Que quedan fuera de estos topes las propiedades que se identifiquen en condición de remora urbana (artículo 15 inciso 3 de la Ordenanza Tarifaria 8.268).

Que, a su vez, y en función a lo establecido en el Art. 10º de la Ordenanza Tarifaria Anual, este D.E.M determina fijar el Coeficiente de Ajuste de Valuación (C.A.V), estipulado en el Art 10º. De la Ordenanza Tarifaria Anual, Nº 8.268, en un cien por ciento (100%) tanto para la construcción como para el terreno.

Por ello, y lo dispuesto en los artículos 125º y art. 127 inc. 1) de la Carta Orgánica Municipal Local, en ejercicio de sus atribuciones, el señor Presidente del Concejo Deliberante a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal

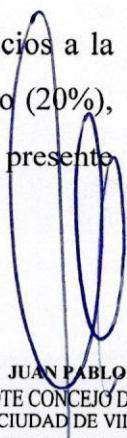
D E C R E T A

Art.1º.-ACTUALIZANSE los valores de construcción de los inmuebles comprendidos en el ejido municipal, de acuerdo a los criterios determinados en los considerandos del presente instrumento.

Art.2º.-FÍJASE un tope de incremento de la liquidación de la tasa por servicios a la propiedad (sin adicionales) para el período 2026 en el veinte por ciento (20%), respecto al período 12/2025, salvo las excepciones previstas en el presente instrumento.

GUILLERMO A. PIECKENSTAINER
SEC. DE ECONOMÍA
TRANSFORMACION DIGITAL Y
DES. PRODUCTIVO
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA


MARCO H. BOVO
SEC. DE GOBIERNO, CULTURA Y
RELACIONES INSTITUCIONALES
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA


JUAN PABLO INGLESE
PDTE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE VILLA MARIA
A CARGO DEL D.E.M SEGÚN
DECRETO 965/2025



Art.3º.- FIJASE un tope de incremento de la liquidación de la tasa por servicios a la propiedad (sin adicionales) para el período 2026 en el cuarenta por ciento (40%), respecto al período 12/2025, para las propiedades que sufrieron cambios y/o modificaciones (entiéndase: ampliaciones, detección de metros no declarados, subdivisiones, piletas, entre otros) durante el año 2025, las carentes de edificación, aquellas que hayan sido rezonificadas, PH, o zonas de transición

Art. 4º.- EXCEPTUANSE de los topes previstos en los artículos precedentes las propiedades que se identifique en condición de remora urbana, previsto en el artículo 15, inciso 3, de la Ordenanza Tarifaria 8.268)

Art.5º.-ESTABLECESE el Coeficiente de Ajuste de Valuación – CAV, ordenado en el art. 10º de la Ordenanza N° 8.268 en un CIEN POR CIENTO (100%), tanto para la construcción como para el terreno.

Art. 6º.- El presente decreto comenzará a regir desde el 01 de enero de 2026.

Art.7º.-Este Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Economía, Transformación Digital y Desarrollo Productivo y el señor Secretario de Gobierno, Cultura y Relaciones Institucionales.

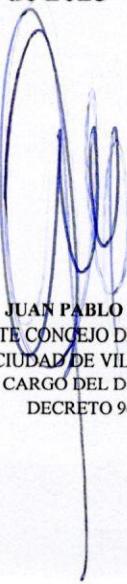
Art.8º.-Protocolícese, dése intervención a la Subsecretaría de Ingresos Públicos, publíquese, dése al Registro y Boletín Municipal y Archívese.-

VILLA MARIA, 29 de Diciembre de 2025


GUILLERMO A. PIECKENSTAINER
SEC. DE ECONOMÍA
TRANSFORMACION DIGITAL Y
DES. PRODUCTIVO
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA


MARCOS H. BOVO
SEC. DE GOBIERNO, CULTURA Y
RELACIONES INSTITUCIONALES
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA




JUAN PABLO INGLESE
PDTE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE VILLA MARIA
A CARGO DEL D.E.M SEGÚN
DECRETO 965/2025