



D E C R E T O N° 979

VISTO el Artículo 15º, inciso 3, de la Ordenanza Tarifaria Anual N.º 8.268, el cual establece el "Adicional Tributario por Inmuebles en Condición de Rémora Urbana",

Y CONSIDERANDO

Que el citado plexo normativo, en el inciso de referencia, crea un adicional tributario aplicable a los inmuebles edificados que, por su estado de abandono, ruina u obsolescencia, obstaculicen el desarrollo urbanístico o afecten negativamente el entorno inmediato, facultando expresamente al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar su aplicación.

Que la operatividad del mencionado Adicional requiere una intervención articulada y coordinada de distintas áreas de la administración, específicamente entre la Oficina de Obras Privadas —dependiente de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Sostenible— y la Subsecretaría de Ingresos Públicos —dependiente de la Secretaría de Economía, Transformación Digital y Desarrollo Productivo—.

Que a los fines de garantizar los principios de legalidad, razonabilidad, eficiencia administrativa y seguridad jurídica, resulta imperioso establecer un procedimiento claro, uniforme y trazable que asegure la correcta constatación técnica de los supuestos de hecho previstos en la norma y la debida motivación del acto administrativo de liquidación.

Que es necesario dotar a las áreas técnicas de instrumentos estandarizados para la evaluación del estado edilicio, el impacto en el entorno y en la vía pública, garantizando objetividad mediante el cálculo de índices preestablecidos.

Que se ha elaborado una "Planilla de Evaluación por Rémora Urbana", la cual sistematiza los criterios de localización, situación tributaria, estado edilicio y ocupación, permitiendo el cálculo del Índice de Rémora Urbana (IRU) como parámetro objetivo de imposición.

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

RODRIGO S. FUYANA
SEC. DE INFRAESTRUCTURA,
Y DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA

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

EDUARDO LUIS ACCASTELLO
INTENDENTE MUNICIPAL
VILLA MARIA



Que el informe técnico resultante de dicha evaluación constituirá el antecedente de hecho y de derecho suficiente para la procedencia del tributo, sin perjuicio de las facultades de control y revisión posteriores.

Que el Art. 15º in fine de la Ordenanza Tarifaria Anual N.º 8.268, faculta expresamente al D.E.M a reglamentar el mismo.

Por ello, y lo dispuesto en la Carta Orgánica Municipal Local, en ejercicio de sus atribuciones, el señor Intendente Municipal,

D E C R E T A

Art. 1º.- APRUÉBASE la reglamentación del Artículo 15º, inciso 3, de la Ordenanza Tarifaria Anual N.º 8.268, referente al "Adicional por Inmuebles en Condición de Rémora Urbana", conforme a los procedimientos y criterios establecidos en el presente Decreto.

Art. 2º.- DISPÓNESE que la Oficina de Obras Privadas y la Subsecretaría de Ingresos Públicos serán las autoridades de aplicación encargadas de la constatación técnica de los inmuebles. Dicha constatación se materializará obligatoriamente mediante la confección de la "Planilla de Evaluación por Rémora Urbana", que como ANEXO I forma parte integrante del presente dispositivo legal.

Art. 3º.- ESTABLÉCESE que la determinación de la condición de "Rémora Urbana" surgirá del cálculo del Índice de Rémora Urbana (IRU) detallado en el Anexo I, el cual ponderará las variables de Localización, Situación Tributaria, Estado Edilicio, Impacto en el Entorno, Veredas y Ocupación. Se considerará configurada la condición de rémora cuando el resultado del IRU sea igual o mayor a 1,00, o cuando se verifiquen las condiciones estructurales obligatorias de deterioro edilicio e impacto en el entorno.

Art. 4º.- DETERMÍNASE que el informe técnico emitido mediante la Planilla de Evaluación (Anexo I), debidamente suscrito por la autoridad competente de Obras Privadas, constituirá acto técnico-administrativo suficiente para que la



Subsecretaría de Ingresos Públicos proceda a la liquidación del adicional tributario, previa verificación de la titularidad y zona tributaria del inmueble.

Art. 5º.- La Subsecretaría de Ingresos Públicos tendrá a su cargo la incorporación de la novedad al sistema de gestión tributaria, la liquidación del gravamen conforme a los parámetros de superficie establecidos en el Art. 15º de la Ordenanza N.º 8.268, y el control de vigencia del adicional.

Art. 6º.- Los contribuyentes alcanzados por el adicional podrán impugnar su procedencia dentro del plazo de **diez (10) días hábiles administrativos**, contados a partir de la recepción del cedulón o notificación de la liquidación del tributo. El reclamo deberá presentarse ante la Subsecretaría de Ingresos Públicos, debiendo el recurrente aportar elementos probatorios fehacientes que desvirtúen la calificación de "Rémora Urbana" o el cálculo del IRU. Recibida la impugnación, se formará expediente administrativo y se girarán las actuaciones a la Oficina de Obras Privadas para que, en un plazo prudencial, realice una nueva inspección o ratifique o rectifique el informe técnico original. La resolución que recaiga sobre el reclamo será notificada al contribuyente y, en caso de rectificación favorable, dará lugar a la refacturación correspondiente.

Art. 7º.- El presente Decreto comenzará a regir a partir de la fecha de su dictado.

Art. 8º.- Este Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Economía, Transformación Digital y Desarrollo Productivo, el señor Secretario de Infraestructura y Desarrollo Sostenible y el Señor Secretario de Gobierno, Cultura y Relaciones Institucionales.

Art. 9º.- Protocolícese, dese intervención a la Subsecretaría de Ingresos Públicos y a la Oficina de Obras Privadas, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.

VILLA MARIA, 26 DE DICIEMBRE DE 2025.-

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

RODRIGO S. FUYANA
SEC. DE INFRAESTRUCTURA,
Y DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA

MARCOS H. BOVO
SEC. DE GOBIERNO, CULTURA Y
RELACIONES INSTITUCIONALES
MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA
EDUARDO LUIS ACCASTELLO
INTENDENTE MUNICIPAL
VILLA MARIA

Firmado digitalmente por: PONCIO
Juan Manuel
Fecha y hora: 27.01.2026 14:37:01

MUNICIPALIDAD DE VILLA MARÍA

EVALUACIÓN POR RÉMORA

Ordenanza N.º 8268 – Art. 15 inc. 3

Fecha:

Identificación del Inmueble

Cuenta Municipal:

Nomenclatura Catastral:

Domicilio:

Zona Tributaria:

Zona 1

Zona 2

Zona 3

Otra

RELEVAMIENTO TASA DE SERVICIOS A LA PROPIEDAD

Localización (L)

0- Otras Zonas:

1- Zonas 1-2-3:

*Colocar el Valor Asignado

Situación Tributaria (T)

0-Situación regular

1-Situación irregular
(mora o deuda crónica)

*Colocar el Valor Asignado

RELEVAMIENTO OBRAS PRIVADAS

Estado Edilicio (E)

0- Buen estado general

1- Deterioros leves

2- Deterioro visible y prolongado

3- Abandono ruinoso / riesgo edilicio

*Colocar el Valor Asignado

Impacto en el Entorno (I)

0- Sin impacto

1- Impacto visual

2- Impacto social / sanitario

3- Foco de inseguridad

*Colocar el Valor Asignado

Veredas y Vía Pública (V)

- 0- Buen estado
1- Deterioro parcial
2- Afectación severa / riesgo

*Colocar el Valor Asignado

Ocupación y Uso (O)

- 0- Inmueble ocupado
1- Inmueble desocupado

*Colocar el Valor Asignado

CÁLCULO DEL ÍNDICE DE RÉMORA URBANA (IRU)

$$IRU = (L \times 0,10) + (T \times 0,10) + (E \times 0,30) + (I \times 0,25) + (V \times 0,15) + (O \times 0,10)$$

Resultado IRU:

Aplica

IRU ≥ 1,00

No

Aplica

IRU < 1,00

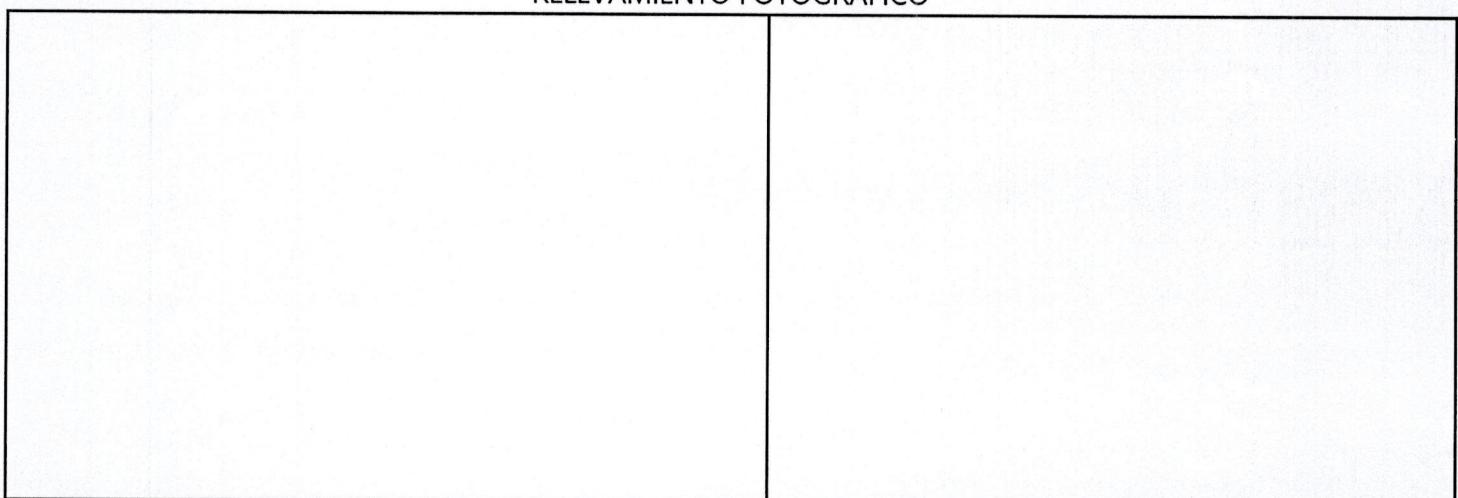
CONDICIÓN ESTRUCTURAL OBLIGATORIA

Estado Edificio (E) ≥ 2 Impacto en el Entorno (I) ≥ 2

Cumple condición estructural

No cumple condición estructural

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO



Fotografía de localización

Fotografía de fachada

El presente formulario constituye un acto técnico-administrativo suficiente para la aplicación o desestimación de la Rémora Urbana, sin necesidad de intimación previa.

GUILLERMO A. PIECKENSTAINER
SEC. DE ECONOMÍA, TRANSFORMACIÓN
DIGITAL Y DES. PRODUCTIVO
Municipalidad Villa María

FUYANA, RODRIGO
SEC. DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO SOSTENIBLE
Municipalidad de Villa María

MARCOS H. BOVO
SECRETARIO DE GOBIERNO, CULTURA Y
RELACIONES INSTITUCIONALES
Municipalidad Villa María

EDUARDO LUIS ACCASTELLO
INTENDENTE
Municipalidad Villa María