



PROYECTO ORDENANZA TARIFARIA 2024 – PRINCIPALES CONSIDERACIONES

El proyecto del presente año enfatiza aún más el enfoque plurianual de gestión enfocado en el desarrollo urbano, materializando para el ejercicio 2025 la eficiencia de gestión y administración mostrada en ejercicios anteriores, que nos permiten aplicar reducciones impositivas importantes para el contribuyente como así también para fomentar el desarrollo de la ciudad en el marco del plan estratégico elaborado.

Lo plasmado aquí es transversal a todo el proyecto de gestión e integra cuestiones del desarrollo territorial urbano, de ambiente e institucional.

Por lo mencionado, procedemos a detallar los beneficios del presente proyecto en las diferentes áreas que lo componen, todas ellas, viéndose sustancialmente beneficiadas.

Lo plasmado aquí en términos reales, repercute un ahorro superior al 30% para vecino.

1. Contribución a la propiedad:
 - a. No innovación en el mecanismo de actualización. Valores base iguales a los fijados en ordenanza 2649/2023.
 - b. Derogación de Fondo Específico F.U.N.D.E.LO.
 - c. Reducción a 0% la Tasa de Infraestructura para industrias radicadas en Parques Industriales.
 - d. Reducción a 50% de la Tasa de Infraestructura para industrias radicadas en zona industrial tipificada en Código de Edificación Urbana.
2. Contribución por rodados:
 - a. Reducción de alícuotas base entre un 16% y 20%. Generando una reducción efectiva real del 19% al 24% si se pondera el efecto de reducción de alícuota base con el impacto del Fondo de Infraestructura derivado de la menor base. Las alícuotas quedan definidas de la siguiente forma:

Tipo	Alícuota vigente	Alícuota nueva	Reducción	Reducción efectiva
General	1,50	1,25	17%	20%
Vehículos Ecológicos	1,25	1,05	16%	19%
Utilitarios (*)	1,00	0,83	17%	20%
Camiones	0,75	0,60	20%	24%

(*) Bell Ville es uno de los pocos municipios que posee tasa diferenciada para utilitarios. La misma fue incluida por primera vez en Ord. Tarifaria 2024, Ord. 2649/2023.

- b. Compromiso de reducción fondo de infraestructura: Nos comprometemos a reducir el Fondo de Infraestructura que incide en rodados al 50% gradualmente para 2027 en un proceso plurianual que inicia a partir de julio de 2025. Se reducirá gradualmente cada julio de 2025, 2026 y 2027.

3. Contribución por inspección de higiene y seguridad – Promoción industrial



- a. Industrias y comercios que se realocicen de zona residencial a zona específica y tipificada por el código de edificación, 3 años de exención de comercio. – Además, no abonarán Derechos de Construcción.
 - b. Industrias que desarrollen nuevas líneas de producción, que dupliquen su planta laboral, 3 años de exención de la tasa de comercio.
 - c. Industrias que se radiquen en parques industriales, 5 años de exención de la tasa de comercio.
 - d. Además de ello, se presentó para su tratamiento proyecto ordenanza de R.I.G.I. Local.
4. Contribución sobre conexiones y suministro de gas natural
- a. Alícuota 0 a partir de enero 2025. Anteriormente 10% para uso doméstico y 6% para industrias y comercios. El mismo impacta de manera favorable en facturas de gas de los usuarios del servicio.
5. Reducción de otras tasas y derechos de oficina municipales: En 2024, 40 tasas pasaron a tener valor 0. Para 2025 se suman 30 más, totalizando 70 en total. Tasas reales de uso cotidiano y diario y no eventual, generando un impacto positivo en el contribuyente. Entre las principales “tasas 0” agregadas en 2025 se destacan:
1. Contribución sobre conexiones y suministro de gas natural
 2. Fondo Art. 162. Incs b) Ordenanza General Impositiva
 3. Derecho de construcción para industrias y comercios que se realocicen a zona tipificada.
 4. Derecho de apertura de calzada. Motivando la realización de obras de gas, cloaca y agua (transversal al plan de obra que venimos ejecutando y proyectando. Como así también el tendido de redes y cableados por ductos. 2 tasas.
 5. Alta rodado
 6. Baja rodado
 7. Alta comercio
 8. Baja comercio
 9. Espectáculos deportivos – Capítulo V O.T.
 10. Festivales folklóricos, desfiles de moda – Capítulo VI O.T.
 11. Ocupación diferencia de espacios de dominio público municipal por líneas de tendido eléctrico – Título IV – Capítulo I O.T.
 12. Derechos ocupación de espacios de dominio público por publicidad y propaganda – 3 tasas.
 13. Funciones teatrales en espacios de dominio público.
 14. Instalación que ocupe y/o cruce calzado.
 15. Informes notariales y judiciales.
 16. Permisos competencias deportivas (3 tasas)
 17. Permisos apertura lugares de espectáculos (3 tasas)
 18. Instalación, traslado y renovación del permiso de letreros, carteles y toldos.
 19. Solicitud dictamen de Pre- Factibilidad.
 20. Licitación de concesión de servicios públicos.



21. Licitación de explotación de espacios públicos y otras no especificadas.
22. Compulsa a sobre cerrado según lo estipulado en Ord. De contrataciones vigente.
23. Propuesta para licitación de obra pública.
24. Todo trámite ante el municipio que no se haya consignado sellado especial.
25. Ordenanzas digitales
26. Sellados de libre deuda – multa
27. Derecho de uso de plataformas terminal de ómnibus
28. Otros diversos menores.

ANÁLISIS EVOLUCIÓN DE CONTRIBUCIÓN POR PROPIEDAD PERÍODO 2016 – 2024 COMPARATIVA CON PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS – BASE CÁLCULO – TASA FIJA A DICIEMBRE 2023

En el presente informe, se desglosa los importes anuales por metro cuadrado de la Tasa de servicios a la propiedad y su evolución a lo largo de los últimos ejercicios. Seguidamente, se hace un análisis comparativo de la evolución de las mismas con respecto a la evolución de las principales variables macroeconómicas de idéntico período de tiempo. El presente desglose sirve para mostrar que, por el efecto inflacionario, las tasas que se fijaron base para 2024, y de las cuales son base de cálculo para determinar la Contribución por propiedad del ejercicio 2025, no se actualizaron linealmente con las principales variables macroeconómicas y quedaron por debajo. Con esto se muestra que al ajustar menos que lo deriva para llegar a los valores base, es un ahorro impositivo para el contribuyente.

1) CONTRIBUCIONES S/RESPECTIVAS ORD. TARIFARIAS

CONTRIBUCIONES S/RESPECTIVAS ORD. TARIFARIAS									
ZONA	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ZONA 1	370	514	632	873	1.220	1.650	2.450	4.300	10.000
ZONA 2	280	389	478	660	920	1.250	1.850	3.250	7.500
ZONA 3	220	305	375	518	720	1.000	1.450	2.650	6.000
ZONA 4	160	222	273	377	530	750	1.100	1.975	4.500
ZONA 5	115	160	197	272	380	500	750	1.350	3.000
ZONA 6	80	104	128	177	250	350	500	900	2.000
ZONA 7	70	91	112	155	220	300	450	800	1.750
ZONA 8	60	78	96	133	190	250	350	600	1.250
ZONA SUB	3	25	31	43	60	80	100	170	400
VAR. PROM.POND.		39%	23%	38%	40%	36%	44%	77%	125%

EVOLUCIÓN CONTRIBUCIONES										
ZONA	17 vs 16	18 vs 17	19 vs 18	20 vs 19	21 vs 20	22 vs 21	23 vs 22	24 vs 23	23 vs 16	24 vs 16
ZONA 1	39%	23%	38%	40%	35%	48%	76%	133%	1062%	2.603%
ZONA 2	39%	23%	38%	39%	36%	48%	76%	131%	1061%	2.578%
ZONA 3	39%	23%	38%	39%	39%	45%	83%	126%	1104%	2.627%
ZONA 4	39%	23%	38%	41%	42%	47%	80%	128%	1134%	2.712%



ZONA 5	39%	23%	38%	40%	32%	50%	80%	122%	1073%	2.508%
ZONA 6	30%	23%	38%	41%	40%	43%	80%	122%	1025%	2.400%
ZONA 7	30%	23%	38%	42%	36%	50%	78%	119%	1042%	2.400%
ZONA 8	30%	23%	39%	43%	32%	40%	71%	108%	900%	1.983%
SUB-URB	900%	24%	39%	40%	33%	25%	70%	135%	580%	1.500%
VAR. PROM.	23%	38%	40%	36%	44%	77%	125%	998%	2.368%	

Como se puede observar, la tasa de los servicios a la propiedad varió 125% para 2024 y 2.368% acumulativamente desde 2016 al ejercicio 2024, mientras que la variación a diciembre 2023, fue del 998%, este dato a continuación se comparará con las variaciones de las principales variables macroeconómicas.

2) VARIABLES MACROECONÓMICAS

Se analiza la evolución de las variables macroeconómicas más representativas y vinculadas a la tasa municipal de referencia, es decir, índice de precios al consumidor, de la construcción, de sueldos y de variación de tipo de cambio oficial. En el caso del índice de precios al consumidor, se analizó el de 4 entes que lo elaboran a fin de ser representativos, normalizar los resultados y diluir las distorsiones y metodologías de cálculo que puede llegar a tener un índice en particular.

Los índices seleccionados son:

- Índice de precios al consumidor
 - Alcance nacional: elaborado por el INDEC
 - Alcance nacional supletorio de uso común homologado: elaborado por la Prov. de San Luis.
 - Alcance provincial: elaborado por la Dirección de Estadísticas de la Prov. De Córdoba
 - Alcance municipal: elaborado por la Secretaría de Economía de la Municipalidad de Bell Ville.
- Índice de precios de la construcción
 - Alcance provincial: elaborado por la Dirección de Estadísticas de la Prov. De Córdoba
- Tipo de cambio mayorista res. 3500 – Banco Central de la República Argentina.
- Tipo de cambio Contado con Liquidación – Surge como variable del intercambio privado de Títulos.
- Índice de salarios: Alcance nacional, índice “R.I.P.T.E.” (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables) que surge a partir del promedio de las remuneraciones declaradas en el Formulario F931 de A.F.I.P. a nivel nacional.

Todos los datos fueron extraídos desde las web oficiales de los organismos. La base de análisis parte de diciembre 2015 hasta los últimos índices disponibles a la fecha del presente informe.

Por lo expuesto, la variación de las principales variables macroeconómicas fue:



EVOLUCIÓN 16-21 ÍNDICES MACROECONÓMICOS						
ZONA	Base: Dic 15	2019	2020	2021	2022	2023 (*)
IPC NACIONAL EMPALME IPIM - Última presentación: 11/23	74	283	386	547	1.135	2.816
IPC CORDOBA SERIE EMPALME 1968 - Última presentación: 11/23	141	530	706	1.058	2.000	4.942
ICC CORDOBA SERIE EMPALME Última presentación: 11/23	239	842	1.236	1.783	3.355	8.033
TIPO DE CAMBIO MAY. BCRA RES3500 - Última presentación: 11/23	13	60	84	101	172	361
TIPO DE CAMBIO C.C.L. - Última presentación: 11/23	14	14	143	209	335	1.210
INDICE R.I.P.T.E. A.F.I.P. / M.T. Última presentación: 10/23	15.801	49.574	66.870	102.590	194.175	420.707
IPC SAN LUIS - Última presentación: 11/23	1.028	3.968	5.626	8.481	16.325	40.491
IPC BELL VILLE - Última presentación: 11/23	100	414	575	841	1.594	3.954

Por lo expuesto, las variaciones de punta a punta de los índices se comparan con la variación de la tasa ocurrida entre enero de 2016 y noviembre 2023 (R.I.P.T.E a octubre 2023) la cual se detalla en el cuadro “EVOLUCIÓN CONTRIBUCIONES” en la columna denominada “23 vs 16” expuesta en el punto 2) a fin de ver las desviaciones y la pérdida del valor real de la tasa municipal de referencia, previo ajuste anual del ejercicio 2024. En el siguiente cuadro se detalla lo mencionado:

VARIACIÓN 16-23				
Índice	Variación índices	Var. Tasa 23 vs 16	Dif. índice vs tasa	Observación
IPC NACIONAL EMPALME IPIM - Última presentación: 11/23	3.690%	998%	270%	Retraso tarifario
IPC CORDOBA SERIE EMPALME 1968 - Última presentación: 11/23	3.399%	998%	241%	Retraso tarifario
ICC CORDOBA SERIE EMPALME Última presentación: 11/23	3.262%	998%	227%	Retraso tarifario
TIPO DE CAMBIO MAY. BCRA RES3500 - Última presentación: 11/23	2.672%	998%	168%	Retraso tarifario
TIPO DE CAMBIO C.C.L. - Última presentación: 11/23	8.333%	998%	735%	Retraso tarifario
INDICE R.I.P.T.E. A.F.I.P. / M.T. Última presentación: 10/23	2.563%	998%	157%	Retraso tarifario
IPC SAN LUIS - Última presentación: 11/23	3.841%	998%	285%	Retraso tarifario
IPC BELL VILLE - Última presentación: 11/23	3.854%	998%	286%	Retraso tarifario

Si comparamos las variaciones de los principales indicadores con el importe base ajustado 2024, que en promedio ponderado inicial es de 125%, nos arroja los siguientes ratios:

VARIACIÓN 16-24				
Índice	Variación índices	Var. Tasa 24 vs 16	Dif. índice vs tasa	Observación
IPC NACIONAL EMPALME IPIM - Última presentación: 11/23	3.690%	2.368%	56%	Retraso tarifario
IPC CORDOBA SERIE EMPALME 1968 - Última presentación: 11/23	3.399%	2.368%	44%	Retraso tarifario
ICC CORDOBA SERIE EMPALME Última presentación: 11/23	3.262%	2.368%	38%	Retraso tarifario



TIPO DE CAMBIO MAY. BCRA RES3500 - Última presentación: 11/23	2.672%	2.368%	13%	Retraso tarifario
TIPO DE CAMBIO C.C.L. - Última presentación: 11/23	8.333%	2.368%	252%	Retraso tarifario
INDICE R.I.P.T.E. A.F.I.P. / M.T. Última presentación: 10/23	2.563%	2.368%	8%	Retraso tarifario
IPC SAN LUIS - Última presentación: 11/23	3.841%	2.368%	62%	Retraso tarifario
IPC BELL VILLE - Última presentación: 11/23	3.854%	2.368%	63%	Retraso tarifario

3) ANÁLISIS DE LAS VARIACIONES

La variación de los índices de precios al consumidor, en todos los casos variaron entre el 3.399% (cota inferior, que fue a nivel provincial) y 3.854% (cota superior, que fue a nivel local). El promedio fue de 3.696%. Si se comparan estas variaciones con la variación de la Tasa de servicios a la propiedad, arroja un retraso tarifario promedio de 270% sin considerar el ajuste previsto para 2024 y de 56% considerándolo.

El índice a la construcción de referencia en la provincial de Córdoba, varió 2.368%, mostrando un retraso tarifario de 227% si se utilizara como índice de ajuste.

En lo que respecta a otra variable macroeconómica de relevancia en nuestra economía, como lo es el tipo de cambio de pesos/dólar, la variación del tipo de cambio mayorista del BCRA fue del 2.672%, mostrando un retraso tarifario de 168%. Cabe aclarar que el tipo de cambio, muestra un fuerte retraso cambiario principalmente por la decisión y estrategia económica de BCRA en 2023 y que a fecha del presente informe llega por el cambio de política económica rosa los \$ 830 por dólar. El dólar C.C.L de referencia varió desde 2016 al 30 de noviembre de 2023 un 8.333%, generando un retraso tarifario del 735%.

El índice de salarios R.I.P.T.E en ese lapso varió desde el primero de enero de 2016 al 30 de octubre de 2022, 2.563%, siendo el índice que menos varió. No obstante, su variación fue 157% superior a lo que variaron las tasas municipales sin considerar el ajuste planificado para 2024.

Con respecto a los aumentos de sueldo en 2023, los principales gremios del país lograron acuerdos de paritarias superiores al 130%. Cabe destacar que muchos de ellos, aún no terminaron de cerrar el ajuste del ejercicio 2023..

1. UOM – 155%
2. Camioneros – 133%
3. U.O.C.R.A. – 157%
4. Bancarios – 142%
5. Gastronómicos – 138%
6. Comercio – 186%
7. Seguros – 175%
8. U.T.E.D.Y.C. – 150%

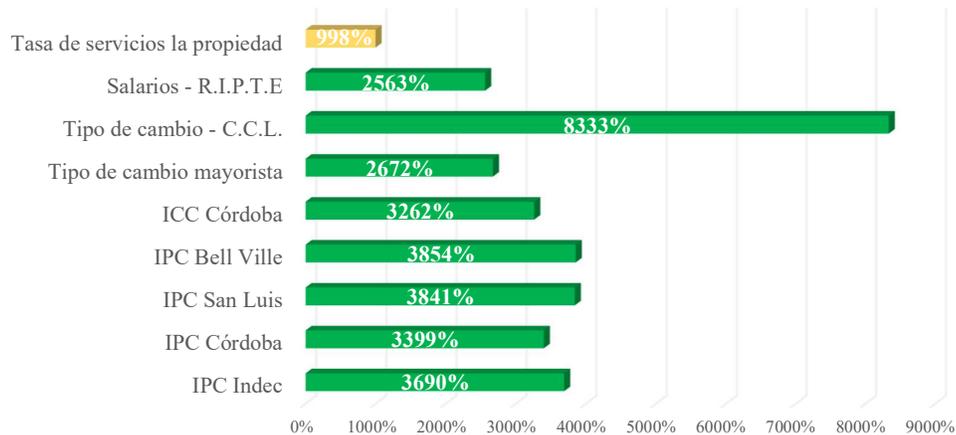
El índice de salarios “R.I.P.T.E.” es el que menos diferencias tienen con la Tasa de servicios a la propiedad, solo del 8% con el ajuste de promedio inicial promedio ponderado del 125%, no obstante, este índice a diferencia de los demás, tiene un mes



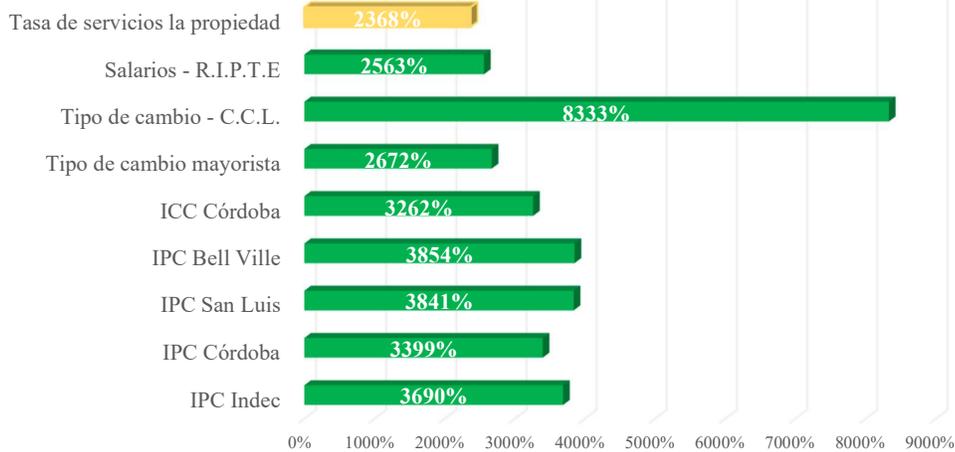
menos en su cálculo porque se publica a dos meses cerrado y además, la mayoría de entidades gremiales no cerraron sus paritarias 2023 como ya se hizo mención. Por lo expuesto y por el alto componente salarial que tiene la estructura de costos de la Tasa, y sumado a otros factores como el recupero del poder adquisitivo de los salarios de los contribuyentes, este índice es indicado para replicar su evolución en la tasa y tomarlo como variable de ajuste inicial.

En conclusión, considerando ya el aumento base inicial previsto para 2024, todos los índices sufrieron una variación superior a la tasa de servicios a la propiedad, mostrando un retraso tarifario, que, en el menor de los casos, llega a un 8% y en el más desfavorable a 252%. Adicionalmente el retraso tarifario o variación promedio es del 67%.

Comparación de variación de la Tasa desde 2016 con la vigente en el 2023 con los principales índices macroeconómicos del período 2016-2023



Comparación de variación de la Tasa desde 2016 con la proyectada base 2024 con los principales índices macroeconómicos del período 2016-2023



4) DESCUENTOS Y OTRAS CONSIDERACIONES

La variación de la Tasa a la propiedad detallada no contempla todos los descuentos que otorga el municipio a los contribuyentes, sea por el medio y forma de pago optado, o como premio estímulo a los cumplidores.

En el ejercicio 2016, el único descuento que tenía era el beneficio a cumplidores, que alcanzaba el 20%.

En 2019, se agregó a ese 20%, un 5% de descuento si se abona vía online.

En 2021, a lo ya vigente en 2019, se adiciona el descuento del 10% sobre el pago de contado.

En 2022, además de lo mencionado, se decide incrementar un 50% el beneficio a cumplidores, es decir, que aquellos que abonen al día, gozarán con un descuento del 30% en vez del 20% de años anteriores. Además, si ellos, abonasen pago total de contado obtendrán un 10% y si lo hacen por CIDIBELL, obtendrán otro 5%.

En 2023, se hace extensivo el descuento del 5% de pago online a los contribuyentes que adhieran al débito automático.

Como punto relevante, en 2025, se aumentó un 111% el tope para que los jubilados que poseen una única propiedad puedan solicitar la exención total del beneficio.

Por último, se mantiene el ajuste variable determinado en Ord. Tarifaria 2649/2024, que se aplica de manera de manera diferida, permitiendo así que las actualizaciones de tasa vayan en consecuencia de los aumentos salariales del contribuyente, primero



el contribuyente recibiendo un ingreso actualizado y cobrado y post esa situación, se actualizan las tasas.

Con respecto al pago en cuota única, se sigue manteniendo, y su valor contempla el descuento de las tasas de rendimiento del mercado para que sea justo y equilibrado para aquel que puede acceder.

En lo que respecta a rodados, se pone un tope que ningún auto puede variar más que la inflación ocurrida en el ejercicio 2024. Esto es razonable dado que, de poner un tope a los valores, hace que el impuesto sea regresivo y no progresivo, dado que los mayores casos de aumentos mayores a la inflación provienen de autos o vehículos de uso familiar y no de alta gama en las tablas oficiales (dado que en algunos meses o momentos los topean y dan subsidios y generan desequilibrios en el sistema de precios). A modo de ejemplo, se adjunta el presente cuadro, mostrando el valor de tabla enero 2024 de un vehículo que varió 210% su precio y se parte del análisis de una inflación de 190% en diciembre:

	Diciembre	Enero	Febrero	Abril	Mayo
Inflación acumulada	190%	209%	230%	253%	278%
Valor auto	14.491.600	14.491.600	14.491.600	14.491.600	14.491.600
Variación	210%	210%	210%	210%	210%
Tope	190%	209%	210%	210%	210%
Descuento en la base	(2.898.320)	(144.916)	0,00	0,00	0,00

Por lo expuesto, un contribuyente que se encuentra al día atenúa un 45% el importe de la tasa de referencia, reduciendo significativamente el impacto del aumento. Esto es una política municipal, de invertir y premiar al cumplidor que se suma a la reducción de alícuota explicada en el primer punto del presente informe y también en la reducción programada del fondo de infraestructura para la presente contribución.



5) PROYECCIONES DE INDICADORES MACROECONÓMICOS PARA 2025

El ajuste de las cuotas de enero y febrero 2025 con respecto a noviembre y diciembre 2024, será de aproximadamente un 12%, atento a la variación del R.I.P.T.E. del período octubre 2024 (aún no publicado) con respecto agosto 2024.

No obstante, dicho incremento, no ayudaría para recuperar el retraso tarifario existente a la fecha y previo a 2023. Lo que se busca es igualar fijar un precio base de ajuste, nivelarlo, para así poder ajustarlo mensualmente a una variable de ajuste, que sería el “R.I.P.T.E.” (sueldos). Con este mecanismo, el contribuyente primero percibe el aumento en su remuneración y luego, a los dos meses, se actualizan las tasas.

En lo que respecta a proyecciones de los principales índices, que según el informe REM BCRA a octubre 2024, índice que índice de precios al consumidor variará en torno al 30% en 2024, mientras que el tipo de cambio lo hará un 28% (llegando a 1.245 pesos por dólar). Adicionalmente, se prevé un incremento en torno al 1,3% del PBI en términos constantes para el primer trimestre de 2025 y una reducción de la tasa de referencia en torno a un 15% para igual período.

6) EVOLUCIÓN PRINCIPALES INDICADORES EJERCICIO 2024 Y PROYECCIONES 2025.

RIPTE ACTUAL			
	31/12/2023	484.298,40	
	30/09/2024	1.075.145,08	122%

ICC			
	31/12/2023	9.752,60	
	31/10/2024	18.302,84	88%

RIPTE UTILIZADO GENERACIÓN CUOTAS 11 Y 12 2024			
	31/12/2023	484.298,40	
	31/08/2024	1.032.410,48	113%

Fx			
	31/12/2023	788,25	
	30/11/2024	973,00	23%

RIPTE ESTIMADO GENERACIÓN CUOTAS 1 Y 2 2025			
	31/12/2023	484.298,40	
	31/10/2024	1.102.023,71	128%

UVI			
	31/12/2023	399,38	
	30/11/2024	958,00	140%

VARIACIÓN RIPTE ESTIMADA CUOTAS 1 Y 2 2025			
Variación a aplicar respecto generación dic 2024			13%

IPC IPIM			
	31/12/2023	3.533,19	
	31/10/2024	7.313,95	107%

INDICE CONTRATOS LOCACIÓN			
	31/12/2023	7,38	
	30/11/2024	20,62	179%

IPC CBA			
	31/12/2023	6.137,25	
	31/10/2024	12.678,06	107%

COMBUSTIBLE - YPF GAS OIL EURO			
	31/12/2023	744,00	
	30/11/2024	1.343,00	81%

CER			
	31/12/2023	184,93	
	31/10/2024	487,67	164%

TASA POLÍTICA MONETARIA			
	31/12/2023	100,00	
	01/12/2024	35,00	-65%

PERSPECTIVAS INDICADORES EJERCICIO 2025



IPC

Mediana	31,29%
Variación	31,40%

TASA POLÍTICA MONETARIA

Mediana	30,99
Variación	29,09

TIPO DE CAMBIO NOMINAL

Mediana	1.245
Variación	28%

PBI CONSTANTE 1T 2025

Mediana	1,30
Variación	1,40