

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN FINAL

Tasas municipales de Pinamar, Madariaga, Villa Gesell y La Costa: comparación e influencia en los costos impositivos del emprendedor

Autor/es:

Mariela Ibar - LU: 1157284

Danilo Saenz - LU: 1158862

Agustina Perez - LU: 1138423

Catalina Deussot - LU: 1146151

Carrera:

Contador público

Tutor/es:

Manuel Gilabert

Año:

2026

ÍNDICE

1. Introducción	Pág. 4
1.1. Contexto de la investigación	Pág. 4
1.2. Problema de investigación	Pág. 5
1.3. Justificación de la investigación	Pág. 6
1.4. Objetivos de la investigación	Pág. 7
1.4.1. Objetivo general.....	Pág. 7
1.4.2. Objetivos específicos	Pág. 7
1.5. Hipótesis de investigación	Pág. 7
1.6. Importancia de la investigación	Pág. 7
1.7. Limitaciones del estudio	Pág. 8
1.8. Viabilidad de la investigación.....	Pág. 8
1.9. Resguardo ético.....	Pág. 8
2. Marco teórico	Pág. 8
2.1. El federalismo fiscal y la autonomía municipal en Argentina.....	Pág. 8
2.1.1. Marco normativo y distribución de recursos	Pág. 8
2.1.2. Autonomía municipal y jerarquía jurídica	Pág. 9
2.1.3. Ordenanzas fiscales e impositivas	Pág. 10
2.1.4. Realidad demográfica y territorial: el caso de Buenos Aires.....	Pág. 11
2.2. Tasas municipales	Pág. 11
2.2.1. Conceptualización doctrinaria de la tasa.....	Pág. 11
2.2.2. Diferencia técnica entre tasa e impuesto.....	Pág. 12
2.2.3. Características esenciales y pilares de legalidad.....	Pág. 12
2.2.4. Elementos constitutivos del hecho imponible.....	Pág. 13
2.2.5. Marco jurídico y recursos municipales en PBA	Pág. 13

2.3. La gestión financiera y la decisión de localización	Pág. 14
2.3.1. El costo tributario como variable de inversión regional	Pág. 14
2.3.2. Teoría de la localización de firmas y competitividad regional	Pág. 14
2.3.3. Doctrina y jurisprudencia sobre la razonabilidad de las tasas	Pág. 15
2.3.4. Modernización y Transparencia Municipal	Pág. 16
2.4. La distorsión del concepto de tasa en la tributación municipal	Pág. 17
3. Diagnóstico	Pág. 18
3.1. Plan de diagnóstico	Pág. 19
3.1.1. Introducción y planteamiento del problema	Pág. 19
3.1.2. Análisis del contexto regional y normativo	Pág. 19
3.1.3. Objetivos del diagnóstico.....	Pág. 20
3.1.4. Variables e indicadores para el estudio (ejercicio 2026)	Pág. 20
3.1.5. Herramientas y técnicas de diagnóstico	Pág. 21
3.1.6. Procedimiento para el análisis	Pág. 21
3.2. Diagnóstico	Pág. 21
3.2.1. Objetivo y alcance del diagnóstico	Pág. 21
3.2.2. Análisis del contexto regional.....	Pág. 22
3.2.2.1. Causas de la heterogeneidad fiscal municipal	Pág. 22
3.2.2.2. Síntomas identificados	Pág. 22
3.2.2.3. Consecuencias para los emprendedores.....	Pág. 23
3.2.3. Arquitectura tributaria regional: disparidad y nominalidad.....	Pág. 23
3.2.4. Estructura de costos de habilitación.....	Pág. 24
3.2.5. Composición de la carga de mantenimiento operativo	Pág. 26
4. Propuesta de intervención	Pág. 32
4.1. Fundamentación y alcance de la propuesta.....	Pág. 32
4.2. Herramienta: Impacto Económico sobre Emprendimientos modelo	Pág. 33
4.2.1. Librería (25 m ²): La ventaja del arbitraje fiscal.....	Pág. 34

4.2.2. Cafetería (50 m ²): Sensibilidad por zonificación y tasas específicas.....	Pág. 34
4.2.3. Supermercado (100 m ²): El rubro de máxima presión fiscal	Pág. 34
4.3. Hallazgos identificados: Debilidades, riesgos y oportunidades.....	Pág. 35
4.3.1. Debilidades: Factores de ineficiencia administrativa	Pág. 35
4.3.2. Riesgos: Amenazas a la factibilidad económica.....	Pág. 36
4.3.3. Oportunidades: Ventajas competitivas y fomento	Pág. 37
5. Conclusiones	Pág. 38
5.1. Cumplimiento del objetivo de la investigación	Pág. 38
5.2. Principales hallazgos de la investigación.....	Pág. 38
5.3. Verificación de la hipótesis.....	Pág. 39
5.4. Aportes al conocimiento	Pág. 39
5.5. Recomendaciones profesionales	Pág. 40
5.6. Limitaciones y futuras líneas de investigación	Pág. 40
5.7. Reflexión final	Pág. 40
6. Anexos	Pág. 41
7. Referencias bibliográficas.....	Pág. 44

ABSTRACT

La presente investigación aborda la problemática de la marcada heterogeneidad normativa y fiscal existente entre los municipios de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa. La multiplicidad de tributos y la opacidad en el acceso a ordenanzas actualizadas generan incertidumbre jurídica y financiera, condicionando la sostenibilidad de los nuevos emprendimientos. En este escenario, el objetivo general fue determinar la incidencia económica real de las tasas municipales en la estructura de costos de habilitación y mantenimiento comercial para el ejercicio 2026, identificando las jurisdicciones más favorables para la inversión.

Se desarrolló un estudio con enfoque mixto y alcance descriptivo-comparativo. El diseño metodológico integró el análisis documental de las Ordenanzas Fiscales e Impositivas 2024-2026, componente cualitativo, un relevamiento de campo mediante cuestionarios a comerciantes y el procesamiento técnico en una herramienta de simulación diseñada en Microsoft Excel. Esta herramienta permitió homogeneizar las unidades de medida regional con el componente cuantitativo y evaluar el impacto tributario en tres modelos de negocio: librería (25 m²), cafetería (50 m²) y supermercado (100 m²).

Los resultados evidenciaron asimetrías críticas, destacándose una brecha nominal del 408% en el valor de los módulos regionales. Se concluye que la carga tributaria constituye una variable estratégica de localización y temporalidad, donde la factibilidad económica depende de un arbitraje fiscal territorial y cronológico previo. Mientras General Madariaga lidera el fomento al inicio de capital, Pinamar incentiva el dinamismo de contratemperada con exenciones del 100% en aranceles de actualización comercial entre marzo y noviembre, Villa Gesell premia la estabilidad anual y el Partido de La Costa ofrece mayor previsibilidad nominal junto con alivios técnicos para grandes superficies. Los hallazgos subrayan la necesidad de un asesoramiento contable preventivo para optimizar la rentabilidad regional.

Palabras clave: Tasas municipales, presión fiscal, emprendedurismo, localización estratégica.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contexto de la investigación

Desde el punto de vista normativo, el estudio se inscribe en el ámbito del derecho tributario municipal. La presente investigación se sitúa en el sudeste de la provincia de Buenos Aires y comprende los partidos de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa. Estas unidades administrativas, si bien presentan proximidad territorial, exhiben perfiles socioeconómicos contrastantes. Mientras que Pinamar, Villa Gesell y Partido de La Costa poseen una actividad económica predominantemente turística y estacional, General Madariaga se distingue por una actividad vinculada al sector agropecuario y de servicios regionales.

Cada jurisdicción tiene la potestad de dictar anualmente su ordenanza municipal. Las mismas deberán ser publicadas en el boletín oficial municipal, el cual se pondrá en conocimiento de la población en la sede de la municipalidad, en los lugares de acceso público y en la página Web oficial del municipio (Ley orgánica de las Municipalidades, art. 108, inc. 18). La Constitución de la provincia de Buenos Aires establece que: “las ordenanzas impositivas mantendrán su vigencia hasta que sean modificadas o derogadas por otras” (Art. 192, inc. 5). Esta facultad genera una notable disparidad de criterios en la determinación de bases imponibles, alícuotas y mecanismos de recaudación.

El núcleo de esta investigación consiste en presentar las tasas municipales vigentes para el ejercicio fiscal 2026 en las jurisdicciones seleccionadas, a fin de compararlas mediante tres casos representativos de emprendimientos propuestos. El foco está puesto en la presión tributaria que enfrentan los contribuyentes al momento de habilitar establecimientos comerciales o solicitar el uso de espacios públicos, variables que son críticas para la radicación de inversiones.

Para el Contador Público, el presente estudio resulta de vital relevancia, ya que la comprensión de la carga tributaria municipal constituye un elemento indispensable para el desarrollo de un asesoramiento fiscal integral. El conocimiento técnico de estas diferencias jurisdiccionales permite realizar una planificación financiera precisa y una evaluación rigurosa de los costos de inversión, impactando directamente en la rentabilidad y sostenibilidad de las unidades económicas que operan en la región.

1.2. Problema de investigación

El principal problema al abordar el trabajo radica en la amplia cantidad y variedad de tasas municipales que coexisten en cada municipio, así como en la dificultad de acceder a las ordenanzas vigentes. Ello se debe a que, en algunos boletines oficiales, se publican

ordenanzas municipales aprobadas en años anteriores, lo que genera incertidumbre respecto de si dichas normas continúan siendo aplicables.

Otro aspecto que se torna complejo es la forma de calcular e interpretar dichas tasas según la localidad. Aun siendo municipios vecinos, cada uno presenta su propio sistema tributario, lo que genera confusión para los contribuyentes.

En este sentido, una de las preguntas fundamentales que surgen al momento de invertir en un negocio es: ¿qué obligaciones deben cumplirse tanto para iniciar como para sostener una actividad económica en el tiempo?.

En el caso del presente estudio, la pregunta central es: ¿qué tasas municipales están vigentes en el año en curso en las localidades de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y La Costa para formalizar un negocio y mantenerlo en funcionamiento?.

A partir de esta pregunta, se busca analizar la incidencia de dichas tasas en la toma de decisiones de los emprendedores. Cabe destacar que el emprendedurismo en estas zonas presenta un fuerte componente turístico y una marcada estacionalidad, lo que implica que, sin una adecuada planificación, muchos negocios deban reinventarse, reinvertir o incluso cesar sus actividades.

1.3. Justificación de la investigación

La presente investigación se centra en el análisis de la habilitación de los comercios propuestos y su sostenimiento en el tiempo, con especial énfasis en la previsión de los costos que deben afrontar los comerciantes en el desarrollo de sus actividades.

Este tema resulta relevante debido a que numerosos emprendimientos enfrentan dificultades no solo al momento de iniciar sus actividades, sino también para mantenerse operativos de manera eficiente y rentable. En este contexto, la habilitación comercial constituye un requisito fundamental para el funcionamiento legal de cualquier actividad económica, ya que implica el cumplimiento de normativas municipales, fiscales y administrativas.

Sin embargo, más allá del proceso inicial, los comerciantes deben afrontar una serie de costos permanentes, tales como tasas municipales, servicios, cargas impositivas y gastos operativos, que en muchos casos no son correctamente previstos. Esta falta de previsión puede derivar en problemas financieros, endeudamiento o incluso en el cierre del comercio.

En este sentido, el análisis de esta problemática permite comprender tanto los requisitos formales como la estructura de costos que incide en la sostenibilidad del negocio. La investigación contribuye así a una mejor planificación y a una adecuada toma de decisiones, reduciendo los riesgos económicos.

Desde el punto de vista académico, el estudio aporta una comparación de las tasas en el marco de la normativa fiscal municipal, integrando conocimientos de tributación y gestión para una mejor comprensión.

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general.

El objetivo general de la investigación es determinar la carga tributaria municipal que soportan los emprendedores al momento de iniciar y sostener un emprendimiento comercial en los partidos de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa, a través del desarrollo de una herramienta, así como establecer, a partir de distintos supuestos o condiciones, cuál de ellos resulta más favorable para la inversión.

1.4.2. Objetivos específicos.

- Identificar las tasas municipales principales que impactan en la habilitación y el mantenimiento de los comercios y detallar su determinación según las ordenanzas vigentes de los 4 municipios.
- Desarrollar una herramienta para poder determinar el costo de la carga tributaria del emprendedor en los municipios estudiados.
- Evaluar el impacto económico sobre tres emprendimientos tipo en los municipios estudiados: una librería (25 m2), una cafetería (50 m2) y un supermercado (100 m2)
- Determinar cuáles son los municipios que presentan condiciones más favorables para la inversión.

1.5. Hipótesis de investigación

Existen diferencias significativas en la carga tributaria municipal entre los partidos analizados, las cuales influyen directamente en la rentabilidad y sostenibilidad de los emprendimientos comerciales.

1.6. Importancia de la investigación

La investigación resulta relevante, ya que brinda información clara, precisa y actualizada que permite evaluar con mayor facilidad la posibilidad de instalar un negocio en la zona de estudio, proporcionando un detalle concreto de los costos impositivos. Asimismo, contribuye a reducir la incertidumbre y mejorar la planificación financiera. Por otro lado,

permite evidenciar las diferencias entre políticas fiscales municipales, contribuyendo al análisis de la competitividad entre jurisdicciones.

1.7. Limitaciones del estudio

Si bien la información es de carácter público, pueden existir dificultades vinculadas a la actualización o disponibilidad de datos en los boletines oficiales municipales. En tales casos, se utilizará la información vigente más reciente disponible.

1.8. Viabilidad de la investigación

La investigación es viable dado que la información necesaria es pública y accesible a través de ordenanzas municipales que están publicadas en los boletines oficiales municipales o mediante consultas directas a los organismos correspondientes.

1.9. Resguardo ético

Se garantiza la confidencialidad de los datos vinculados a contribuyentes o situaciones particulares. La información será utilizada exclusivamente con fines académicos, respetando el secreto profesional y evitando la identificación directa de los involucrados.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. El federalismo fiscal la autonomía municipal en Argentina

El federalismo fiscal es un sistema complejo de relaciones financieras entre el Gobierno Nacional y las provincias, caracterizado por tensiones recurrentes en torno a la asignación y distribución de recursos. Asimismo, es el sistema de coordinación que organiza las facultades de recaudación y gasto entre los tres niveles de gobierno (Nación, Provincias y Municipios), (Jarach, 1996, p.133).

2.1.1. Marco normativo y distribución de recursos.

La Constitución de la Nación Argentina (Art. 75, inc. 2) establece la coparticipación federal de impuestos, mediante un pacto el cual las provincias delegan al Estado nacional la facultad de recaudar ciertos tributos, a cambio de una distribución equitativa de los recursos. Los municipios, por su parte, se financian mediante recursos de origen provincial y a través de la creación de tasas (Ley orgánica de las Municipalidades de la provincia de Buenos Aires, 1958). En este sentido, Villegas (2003) afirma: "la tasa es un tributo cuyo hecho generador está integrado con una actividad del Estado divisible e inherente a su soberanía, hallándose esa

actividad relacionada directamente con el contribuyente" (p. 90), lo que justifica su utilización como fuente de financiamiento local.

La Reforma de la Constitución Nacional de 1994, en su artículo 75 inciso 2, establece la necesidad de sancionar una nueva Ley de Coparticipación Federal de Impuestos. No obstante, debido a la falta de consenso político entre las jurisdicciones, aún rige la Ley 23.548 de 1988. Esta norma fija los coeficientes de distribución primaria, entre Nación y el conjunto de provincia, y secundaria, entre las provincias, los cuales han sido objeto de críticas por no responder a criterios objetivos de reparto que garanticen la equidad y el desarrollo de las regiones menos favorecidas (Dante Sabatto, 2021).

En el orden nacional, en cuanto a la estructura tributaria, prevalece la imposición indirecta, destacándose el Impuesto al Valor Agregado (IVA), impuestos a los combustibles y derechos de exportación. Por su parte, las provincias dependen principalmente del impuesto a los Ingresos Brutos, el cual representa aproximadamente el 75% de la recaudación propia provincial, a pesar de ser cuestionado por su efecto en cascada sobre la economía (Hernández, 2019) Las jurisdicciones subnacionales también administran los impuestos inmobiliarios (rural y urbano) y el impuesto automotor, cuya recaudación y administración suele delegarse o compartirse con los municipios.

2.1.2. Autonomía municipal y jerarquía jurídica.

La autonomía municipal está garantizada a través de la Constitución de la Nación Argentina, la cual establece que “cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional; y que asegure su administración de justicia, su régimen municipal, y la educación primaria” (Constitución de la Nación Argentina, 1994, art. 5). Asimismo, determina que “cada provincia dicta su propia constitución, conforme a lo dispuesto por el artículo 5° asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero” (Constitución de la Nación Argentina, 1994, art 123).

Por su parte, los municipios tienen la facultad de dictar sus propias Cartas Orgánicas Municipales, fundadas en el decreto-ley Ley Orgánica de las Municipalidades (Ley Orgánica de las Municipalidades, 1958), la norma fundamental que organiza el Estado municipal, división de poderes, derechos de los vecinos y funcionamiento de cada ciudad.

El concejo deliberante de cada ciudad regula la ordenanza municipal, la norma operativa diaria, las cuales deben respetar lo establecido en la Carta Orgánica. Estas ordenanzas tienen fuerza de ley dentro de cada jurisdicción y deben ser publicadas para su vigencia, ya que

la ley provincial obliga su publicación en la página web oficial de cada municipio (Ley Orgánica de las Municipalidades, 1958).

2.1.3. Ordenanzas fiscales e impositivas.

La autonomía económica y financiera consagrada en el artículo 5 y 123 de la Constitución Nacional se materializa principalmente a través de la facultad de los municipios para crear, administrar y percibir sus propios recursos. En el ámbito municipal, esta potestad se ejerce mediante el binomio legislativo compuesto por la ordenanza fiscal e impositiva, las cuales deben ser sancionadas anualmente por el Concejo Deliberante, generalmente en conjunto con la Asamblea de Mayores Contribuyentes (Hernández, 2019).

La ordenanza fiscal representa el "Código Tributario" del municipio. Es una norma de carácter permanente —aunque modificable— que establece las disposiciones generales y la parte sustantiva de los tributos locales. En ella se definen los elementos constitutivos de la obligación tributaria: el hecho imponible, los sujetos pasivos (contribuyentes), las exenciones, las infracciones y los procedimientos de determinación y recaudación (Ley Orgánica de las Municipalidades, 1958).

Como señala Bulit Goñi (2021), "la ordenanza fiscal es la norma que brinda previsibilidad y seguridad jurídica al contribuyente, estableciendo las reglas de juego entre el fisco municipal y los ciudadanos" (p. 84). Sin este marco, cualquier cobro de tasa o derecho carecería de sustento legal, vulnerando el principio de legalidad tributaria.

A diferencia de la fiscal, la ordenanza impositiva tiene un carácter eminentemente cuantitativo y por lo general, una vigencia anual vinculada al ejercicio fiscal del presupuesto. Según el Honorable Tribunal de cuentas de la Provincia de Buenos Aires, su función principal es fijar las alícuotas, importes fijos, coeficientes y cánones que se aplicarán a los hechos imponibles definidos en la ordenanza fiscal. Es decir que, la ordenanza impositiva es la que determina, por ejemplo, cuánto pagará efectivamente una persona por la tasa por alumbrado, barrido y limpieza (ABL) o un comercio por la tasa por inspección de seguridad e higiene (TISH). La jurisprudencia ha destacado que "mientras la ordenanza fiscal define “qué” se grava, la impositiva define “cuánto se paga” (Corte Suprema de Justicia de la Nación [CSJN], 2020).

Para que una ordenanza municipal sea válida en términos fiscales, debe respetar el principio de "individualización del servicio". Según Casás: "La tasa municipal exige, para su validez constitucional, la existencia de un servicio estatal efectivamente prestado al contribuyente, cuya cuantía debe guardar una relación razonable con el costo del servicio y la capacidad contributiva del obligado" (Casás, J.O, 2022, p. 112).

Esta distinción es vital, ya que si una ordenanza impositiva fija un monto basado únicamente en los ingresos brutos sin una contraprestación de servicio clara, corre el riesgo de ser declarada inconstitucional por transformarse en un "impuesto encubierto" que colisiona con la Ley de Coparticipación Federal.

Un ejemplo de esta problemática se ve reflejado en el fallo “Esso Petrolera Argentina S.R.L. y otro c/ Municipalidad de Quilmes s/ acción contencioso administrativa” del 2 de Diciembre del 2021, en el cual Esso reclama el cobro de la Tasa por Inspección Seguridad e Higiene sobre el total de sus ingresos brutos de la Provincia de Buenos Aires, sosteniendo que era inconstitucional y desproporcionado ya que el municipio terminaba gravando ingresos generados más allá de sus fronteras. El Municipio de Quilmes fundamentó el cálculo de la tasa con que la “capacidad contributiva” del contribuyente servía como indicador para calcular el gravamen. La decisión de la Corte Suprema fue favorable para el municipio, basándose en la capacidad contributiva y la falta de pruebas de Esso, rechazando el pedido de inconstitucionalidad (Esso Petrolera Argentina S.R.L. y otro c/ Municipalidad de Quilmes s/ acción contencioso administrativa, 2021).

2.1.4. Realidad demográfica y territorial: El caso de Buenos Aires.

La organización territorial argentina presenta variaciones terminológicas: mientras la mayoría de las provincias se subdividen en departamentos, la provincia de Buenos Aires se organiza en partidos. Según los datos definitivos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, esta provincia cuenta con 17.523.996 habitantes distribuidos en 135 partidos (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 2023).

Existe una marcada heterogeneidad demográfica que impacta directamente en la gestión fiscal, aunque el promedio es de aproximadamente 129.808 habitantes por partido, esta cifra oculta la asimetría entre el Conurbano Bonaerense, con una altísima densidad poblacional y demandas sociales críticas, en cambio el interior provincial se caracteriza por municipios de baja densidad y base económica agroindustrial. Esta disparidad sociodemográfica condiciona la autonomía financiera de las comunas y segmenta sus estrategias de recaudación (Goday & Collino, 2025).

2.2. Tasas Municipales

2.2.1 Conceptualización doctrinaria de la tasa.

La tasa constituye una categoría tributaria de naturaleza compleja cuya definición ha sido objeto de profundas controversias en el derecho financiero. En términos técnicos, el hecho imponible de la tasa se configura mediante la prestación de un servicio público, ya sea de forma

efectiva o potencial, que se encuentra debidamente individualizado en la figura del contribuyente.

Según la doctrina clásica de Jarach (1996):

"La tasa es un tributo caracterizado por la prestación de un servicio público individualizado hacia el sujeto pasivo. Se entiende que, como tributo, es un recurso obligatorio cuya fuente es la ley y tiene carácter coercitivo; no tiene, pues, el carácter de precio. Es un fenómeno financiero, cuya importancia presupuestaria es escasa y totalmente desproporcionada con las controversias doctrinales a que ha dado origen" (p. 234).

Esta distinción es crítica para el análisis contable y jurídico, ya que la tasa, al ser una exacción del Estado en ejercicio de su poder de imperio, no puede confundirse con el "precio" de un servicio voluntario. La tasa se impone de manera unilateral y obligatoria una vez que el presupuesto de hecho (la existencia del servicio o la estructura para prestarlo) queda verificado.

2.2.2. Diferencia técnica entre tasa e impuesto.

Desde la perspectiva de la contabilidad tributaria, es imperativo diferenciar la carga fiscal que representa una tasa frente a la de un impuesto. Villegas (2003) define al impuesto como el tributo exigido a quienes se hallan en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponible, siendo estos hechos "ajenos a toda actividad estatal relativa al obligado" (p. 72).

En el impuesto, la obligación surge pura y simplemente por el acaecimiento del hecho previsto en la norma, el cual suele ser una manifestación de riqueza. En cambio, en la tasa, el hecho generador no es un evento cualquiera de la vida del contribuyente, sino que está intrínsecamente vinculado a una actividad que el Estado cumple y que tiene como destinatario al obligado al pago (Villegas, 2003, p.90).

2.2.3. Características esenciales y pilares de legalidad.

Para que una tasa municipal sea legalmente válida y no pueda ser tachada de inconstitucional, la doctrina ha establecido una serie de requisitos técnicos que deben cumplirse estrictamente:

- **Divisibilidad del servicio:** Siguiendo a Villegas (2003), es fundamental para la noción de la tasa que el servicio sea "divisible". Esta característica surge de la naturaleza "particularizada" del servicio estatal. Si el servicio no puede fragmentarse en unidades de uso o consumo, será imposible su particularización a persona alguna, por ende, debería financiarse mediante impuestos generales y no mediante tasas (p. 94).
- **Efectividad y potencialidad:** La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que la validez de la tasa depende de la "concreta, efectiva e individualizada prestación

de un servicio relativo al contribuyente" (Villegas, 2003, p. 90). No obstante, en la práctica administrativa, basta con que el municipio ponga la estructura del servicio a disposición del ciudadano para que nazca la obligación de pago.

- **Capacidad Contributiva en las Tasas:** Aunque la tasa se fundamenta en un servicio, la determinación de su cuantía no suele ser ajena a la capacidad económica del sujeto. Según Rezzoagli (2011), el principio de capacidad contributiva es la aptitud de una persona para ser sujeto pasivo de obligaciones tributarias en función de sus manifestaciones de riqueza (p. 184). Por ello, muchas tasas municipales (como la de Seguridad e Higiene) utilizan los ingresos brutos como base imponible, ponderando así la potencialidad económica del contribuyente.

2.2.4. Elementos constitutivos del hecho imponible.

Para el análisis de los recursos de General Madariaga, debemos comprender los elementos que integran el presupuesto legal de la obligación según Jarach (1996):

- **Aspecto objetivo y base imponible:** Representa la cuantificación del hecho imponible. Responde a la necesidad de medir la magnitud de los hechos económicos para aplicar sobre esa cantidad la alícuota correspondiente. Esta medición permite transformar hechos de la realidad en cantidades monetarias (p. 384).
- **Aspecto espacial:** Los hechos imponibles definidos por la ley deben ser tratados territorialmente para abarcar solamente aquellos que se verifican en el ámbito de jurisdicción del municipio (p. 382).
- **Aspecto temporal:** Las circunstancias de hecho adoptadas por el legislador delimitan el alcance de la obligación en el tiempo. Pueden ser hechos de verificación instantánea o procesos que se desarrollan periódicamente, como el ejercicio de una actividad comercial (p. 383).
- **Aspecto subjetivo:** Se refiere a la determinación del sujeto pasivo, que es el contribuyente obligado por excelencia a cumplir con la prestación patrimonial (p. 386).

2.2.5. Marco jurídico y recursos municipales en la provincia de Buenos Aires (PBA).

El andamiaje legal de los municipios bonaerenses se rige por el Decreto-Ley 6.769/58 (Ley Orgánica de las Municipalidades). Este cuerpo normativo no sólo define las facultades de los departamentos locales, sino que establece los límites de su potestad tributaria.

- **Definición legal (Art. 227):** La ley utiliza la denominación "Impuestos" de forma genérica para referirse a todas las contribuciones, tasas y derechos que el municipio imponga mediante ordenanzas.

- **Finalidad social (Art. 228):** La norma establece que la recaudación municipal es legítima en virtud de la satisfacción de las necesidades colectivas, otorgando a los órganos municipales la facultad de especificar los gastos necesarios para atender tales demandas.
- **Recursos específicos (Art. 226):** La Ley Orgánica clasifica los recursos municipales en incisos. Para la actividad económica, destacan la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene (inc. 17°), los Derechos de Publicidad y Propaganda (inc. 8°) y las tasas por servicios urbanos como el Alumbrado, Limpieza y Barrido (inc. 1°).

2.3. La gestión financiera y la decisión de localización

En este capítulo analizamos la intersección entre la política fiscal municipal y la microeconomía de la firma. La carga tributaria, lejos de ser un dato neutro, se constituye como una variable estratégica que condiciona la estructura de costos, la competitividad y la supervivencia de los emprendimientos.

2.3.1. El costo tributario como variable de inversión regional.

Desde el punto de vista de la gestión financiera, el tributo municipal impacta directamente en el margen de contribución marginal y en la determinación del punto de equilibrio de un negocio.

La incidencia de la presión fiscal se manifiesta en dos niveles:

1. **Costo Directo:** El desembolso efectivo de la tasa (ya sea fija o variable sobre ingresos).
2. **Costo de Cumplimiento (Compliance Costs):** Representa el costo administrativo que asume el inversor para interpretar normativas locales a menudo opacas, gestionar habilitaciones ante organismos con bajos niveles de digitalización y cumplir con regímenes de información. Locurscio & Afonso, afirman que “las tareas accesorias a la liquidación de tributos, como la gestión de regímenes de información y obligaciones formales, implican un costo adicional significativo para los contribuyentes” (2023). En municipios con incertidumbre normativa —como aquellos que demoran la publicación de sus presupuestos o modifican alícuotas de forma intempestiva—, este costo aumenta el riesgo financiero y desalienta la inversión de largo plazo.

2.3.2. Teoría de la localización de firmas y competitividad regional.

La Teoría de la Localización, iniciada por autores como Weber y perfeccionada por la geografía económica moderna, sostiene que las empresas buscan el sitio de radicación que minimice sus costos totales. En la región bajo estudio (Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y Partido de la Costa), la proximidad al mercado turístico es un factor compartido;

por lo tanto, los diferenciales tributarios entre estas jurisdicciones se convierten en el factor crítico de competitividad.

Existe en la región lo que el federalismo fiscal denomina "competencia fiscal horizontal". Si un municipio incrementa desproporcionadamente su Tasa de Seguridad e Higiene o sus Derechos de Construcción en comparación con su vecino, genera un incentivo para la deslocalización de la inversión hacia la jurisdicción más eficiente. La toma de decisiones financieras, por ende, evalúa la relación entre la carga fiscal y la calidad de la infraestructura y servicios públicos recibidos a cambio.

2.3.3. Doctrina y jurisprudencia sobre la razonabilidad de las tasas

En el derecho tributario municipal argentino, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación es fundamental para interpretar cómo pueden cobrar impuestos los municipios. A través de sus fallos, la Corte ha definido los límites de la potestad tributaria, en relación con las tasas y su vínculo con los servicios que prestan.

Entre los precedentes más importantes, se destaca el fallo Rivademar, en el cual se sostuvo que los municipios tienen autonomía institucional, política y financiera, criterio que se vincula con el artículo 123 de la Constitución Nacional. Esto les permite crear sus propias tasas. (Rivademar. Corte Suprema de Justicia de la Nación, 1989)

Por otro lado, el fallo Laboratorios Esso, la Corte analizó la Tasa de Seguridad e Higiene, aceptando que se tome como base los ingresos provenientes de la actividad, siempre que exista un servicio prestado por el municipio. (Esso Petrolera Argentina S.R.L. c/ Municipalidad de Quilmes. Corte Suprema de Justicia de la Nación, 2021)

Además, en el fallo Quilmes c/ Gas Natural Ban y Laboratorios Raffo, se reforzó un principio clave: una tasa solo es válida si hay un servicio real, concreto y comprobable. Si no existe esa prestación, la tasa puede ser inconstitucional.

La legitimidad de la pretensión fiscal requiere que las tasas municipales observen un estándar constitucional que, entre otras cosas, exige: a) la redacción clara y precisa del hecho imponible; b) la organización y puesta a disposición de un servicio estatal concreto, efectivo e individualizado en el contribuyente que le sirva de causa; c) una relación lógica entre el aspecto material del hecho imponible -definición de los servicios prestados- y la base imponible -elemento de cuantificación del tributo-; d) en el plano empírico, ante el acaecimiento del hecho imponible, un resultado razonable y proporcionado en la determinación de la obligación tributaria. (Heredia y Nieve Bensabath, 2024, pp. 189-196).

En los últimos años (2024-2026), aumentó el debate por la inclusión de tasas municipales en facturas de servicios públicos, lo que muestra que estos criterios siguen siendo

actuales. A su vez, autores como Juan Carlos Cassagne y Horacio Corti han profundizado estos temas, especialmente en defensa de los contribuyentes.

Para un inversor en la Costa, esto significa que la tasa de habilitación o de seguridad no puede ser una "carga abstracta". Si el municipio no posee la capacidad técnica u operativa para prestar el servicio que justifica la tasa, el contribuyente se encuentra ante una exacción ilegal que afecta la planificación financiera y la sustentabilidad del negocio (CSJN, 2009).

2.3.4. Modernización y Transparencia Municipal.

En el contexto económico actual, la transparencia fiscal se ha consolidado como un activo crítico para la atracción y localización de inversiones productivas en el ámbito local. La capacidad de una administración municipal para ofrecer plataformas de autogestión en línea para la tramitación de obligaciones y dar publicidad clara a sus normas reduce de forma drástica la incertidumbre operacional del sector privado. Por el contrario, aquellas jurisdicciones que muestran opacidad en la rendición de cuentas, o que intensifican debates controvertidos en torno a la inclusión de tasas en facturas de servicios públicos de manera ajena a la prestación real, ven deteriorada severamente su competitividad territorial. Este escenario impulsa a los profesionales contables a asesorar y recomendar la radicación de inversiones en municipios linderos que garanticen una mayor seguridad jurídica y una menor presión fiscal efectiva.

Esta necesidad de optimización de las administraciones locales encuentra un soporte fundamental en los procesos de reconversión digital. Al respecto, Pais (2020) sostiene que la digitalización representa una oportunidad estratégica para los gobiernos locales, dado que, bajo una conducción adecuada, permite "sostener servicios y políticas en tiempos de restricciones, mejorar la comunicación con los vecinos y hacer más transparente y justa la administración de los recursos municipales" (parr. 1). Sin embargo, el autor advierte que la efectividad del proceso radica en el enfoque institucional implementado, planteando que el éxito no deviene de un paquete tecnológico impuesto de forma exógena, sino de una construcción política y social compartida donde la conducción política lidere y la ciudadanía participe, transformando la tecnología en una aliada real de la gobernabilidad (Pais, 2020, parr. 2).

La digitalización no solo optimiza la gestión gubernamental interna, sino que constituye la infraestructura técnica requerida para mitigar las asimetrías de información a través de políticas de gobierno abierto y rendición de cuentas a nivel federal. En consonancia con este enfoque, el Ministerio de Economía de la Nación (2024) implementó el Portal de Transparencia Tributaria Municipal, concebido como una herramienta técnico-institucional destinada a centralizar y unificar la información fiscal de las diversas comunas de la República Argentina, haciendo "foco en la estructura de determinadas tasas municipales" (parr. 1).

Bajo esta misma iniciativa, se dispuso la confección del Mapa Tributario Municipal, el cual opera como una síntesis de la normativa local que "permite identificar aspectos relevantes tales como las bases imponibles y alícuotas aplicables a tasas seleccionadas, así como realizar comparaciones entre municipios de distintas jurisdicciones" (Ministerio de Economía de la Nación, 2024, parr. 2). Para la disciplina de la contabilidad pública y el análisis fiscal regional, esta base de datos centralizada se erige como un insumo metodológico de partida fundamental. Su utilidad radica en proveer una línea de base homogénea para contrastar de forma empírica la composición de los tributos vigentes frente a las modificaciones estructurales que los municipios proyecten introducir en sus respectivas ordenanzas fiscales e impositivas para el ejercicio fiscal 2026.

2.4. La distorsión del concepto de tasa en la tributación municipal

La desnaturalización de la matriz tributaria municipal en el federalismo fiscal argentino constituye uno de los debates más profundos en la doctrina económica y jurídica contemporánea. Originalmente concebidas bajo el principio de contraprestación indispensable, las tasas locales han experimentado un proceso de mutación estructural. Al respecto, Sanguinetti *et al.* (2001) advierten que “numerosos municipios han transformado ciertas tasas en verdaderos tributos sobre la actividad económica, al calcularlas mediante alícuotas aplicadas sobre bases imponibles similares a las utilizadas por los impuestos provinciales, debilitando así la relación entre el monto exigido y el servicio efectivamente prestado” (p. 3). Esta asimilación metodológica altera la esencia del instituto de la tasa, desvinculando su cuantía del costo financiero real que le insume al Estado la organización y ejecución del servicio público individualizado.

Un claro exponente de esta distorsión se evidencia en la administración de los gravámenes sobre la actividad comercial. Amaya (2023) sostiene que la Tasa de Seguridad e Higiene presenta características propias de un impuesto, ya que grava el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios de manera similar al Impuesto sobre los Ingresos Brutos (p. 4). El autor enfatiza la recurrencia de un vicio procedimental en las comunas, las cuales exigen la satisfacción del crédito fiscal de forma sistemática y coercitiva sin acreditar, en sede administrativa, la efectiva, concreta y regular prestación de los servicios de inspección y control que actúan como la causa jurídica justificante de la exacción (Amaya, 2023, p. 5).

Esta desviación doctrinaria ha encontrado un límite severo en la jurisprudencia de los máximos tribunales, especialmente frente a la proliferación de gravámenes sobre los consumos

vehiculares. Investigaciones académicas de la Universidad Nacional de La Plata analizan este fenómeno en la imposición vial, precisando que:

La Corte Suprema en distintos fallos ha dejado muy claro que el cobro de una tasa debe corresponder siempre a una concreta, efectiva e individualizada prestación de un servicio referido a algo no menos individualizado (bien o acto) del contribuyente. Dicha circunstancia resultaba imposible de cumplir toda vez que todo sujeto que recargue combustible en un municipio se vería obligado a pagar un valor excedente – y proporcional a la cantidad de combustible que consuma-, sin que exista una concreta contraprestación a cambio. (Fernández, 2020, p. 42)

La generalización de estas prácticas regulatorias e impositivas ha derivado en un esquema de financiamiento atomizado y de difícil asimilación para el sector privado. De acuerdo con los relevamientos del Instituto Argentino de Análisis Fiscal, la coyuntura impositiva local se describe como una estructura sumamente compleja y heterogénea, caracterizada por una "constelación" de más de 130 tipos de tasas que a menudo carecen de correlación con la contraprestación brindada, operando en la dinámica económica como verdaderos impuestos sobre la facturación o la capacidad contributiva (IARAF, 2012, p. 12). La falta de armonización interjurisdiccional y la superposición de gravámenes incrementan los costos de cumplimiento y de fiscalización, tornando prioritaria una reforma de fondo en el esquema de coparticipación y asignación de competencias que edifique un sistema de financiamiento local neutral y equitativo (IARAF, 2012, p. 15).

Las implicancias de este desborde tributario impactan de forma directa sobre la sostenibilidad y la supervivencia del entramado corporativo regional. En términos de equidad vertical y horizontal, Croce (2022) destaca que las deficiencias técnicas en el diseño de las ordenanzas conllevan a "la ilegal creación de impuestos disfrazados de tasas, retroalimentando la altísima presión impositiva que afecta principalmente a micro, pequeñas y medianas empresas" (p. 78). Para el profesional en Ciencias Económicas, esta vulneración de los límites competenciales de los municipios no sólo degrada la seguridad jurídica de las jurisdicciones, sino que altera la ecuación financiera de los contribuyentes menores, restringiendo los incentivos para la inversión local y la formalización económica.

3. DIAGNÓSTICO

3.1. Plan de diagnóstico

3.1.1. Introducción y Planteamiento del Problema.

En el actual escenario económico regional, se observa una marcada heterogeneidad normativa y fiscal entre los municipios de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y Partido de La Costa. A pesar de su proximidad geográfica y perfiles económicos similares, cada jurisdicción aplica criterios diversos para la determinación de sus tasas, lo cual responde a la autonomía municipal otorgada por la Constitución Provincial y la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Esta falta de armonización fiscal representa un desafío crítico para el profesional contable, quien debe actuar como asesor estratégico en la localización de nuevos emprendimientos. La cuantificación precisa de los costos tributarios resulta indispensable para garantizar la seguridad jurídica del inversor y evitar una presión fiscal que resulte confiscatoria ante las constantes modificaciones en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas anuales.

3.1.2. Análisis del Contexto Regional y Normativo.

Para la ejecución del diagnóstico, se considerarán las particularidades socioeconómicas que definen la estrategia de recaudación de cada distrito.

- **Municipios con Perfil Turístico (Pinamar, Villa Gesell y Partido de La Costa).**

Estos tres distritos poseen economías fuertemente vinculadas al turismo, concentrando su actividad en el sector servicios (hotelería, gastronomía y balnearios) durante el período estival. Este flujo poblacional estacional exige que las administraciones refuercen áreas críticas como seguridad, salud y recolección de residuos. En términos normativos, el estudio se basará en las Ordenanzas vigentes de Villa Gesell (Honorable Concejo Deliberante [HCD] de Villa Gesell, 2025) y Pinamar (HCD de Pinamar, 2025) y del Partido de La Costa (HCD del Partido de La Costa, 2023a), (HCD del Partido de La Costa, 2023b), por ser las últimas aprobadas por sus respectivos cuerpos legislativos.

- **Municipio con Perfil Agropecuario (General Madariaga).**

A diferencia del bloque costero, General Madariaga presenta una estructura basada en la actividad ganadera y agrícola. Su demanda de servicios públicos es más estable a lo largo

del año y su ordenamiento tributario prioriza el sostenimiento del ámbito rural y productivo. Es el único municipio de la región que ya cuenta con una Ordenanza Impositiva sancionada específicamente para el ejercicio 2026 (HCD de General Juan Madariaga, 2025a), (HCD de General Juan Madariaga, 2025b).

3.1.3. Objetivos del Diagnóstico.

Objetivo General

Determinar la carga tributaria municipal que soportan los emprendedores al momento de iniciar y sostener un emprendimiento comercial en los partidos de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa a través del desarrollo de una herramienta, así como establecer, a partir de distintos supuestos o condiciones, cuál de ellos resulta más favorable para la inversión en el ejercicio 2026.

Objetivos Específicos

- Identificar las tasas municipales principales que impactan en la habilitación y el mantenimiento de los comercios y detallar su determinación según las ordenanzas vigentes de los 4 municipios.
- Evaluar el impacto económico de la carga tributaria mediante modelos de simulación para tres tipos de negocio: librería (25 m²), cafetería (50 m²) y supermercado (100 m²).
- Determinar qué municipios presentan las condiciones fiscales más competitivas para la inversión comercial.

3.1.4. Variables e Indicadores para el Estudio (Ejercicio 2026).

Para el desarrollo de la investigación, se emplearán las variables e indicadores de importancia detalladas en la tabla 1.

Los tres emprendimientos seleccionados fueron definidos con el propósito de representar distintos niveles de complejidad operativa, superficie afectada a la actividad y carga tributaria potencial. La librería representa un pequeño comercio minorista con requerimientos operativos reducidos; la cafetería constituye una actividad de servicios gastronómicos con exigencias regulatorias intermedias; mientras que el supermercado representa un establecimiento de mayor dimensión física y volumen operativo. En conjunto, estos casos

permiten evaluar el impacto de las tasas municipales sobre diferentes escalas de emprendimientos habituales en la región estudiada.

3.1.5. Herramientas y Técnicas de Diagnóstico.

Para la consecución de los objetivos, se emplearán herramientas que permitirán abordar el fenómeno desde la normativa formal y la realidad operativa.

- **Análisis Documental y Comparativo:** Se realizará un relevamiento de fuentes primarias (ordenanzas, boletines oficiales y portales oficiales) para identificar las tasas municipales y observar sus variables y bases de cálculo.
- **Técnica de Recolección de Datos de Campo:** Se realizarán cuestionarios a distintos comerciantes para obtener información sobre las tasas que tuvieron que pagar para la habilitación y cuales pagan para el mantenimiento y se les solicitará facturas de los servicios de agua, luz y gas para identificar si a través de estas se encuentran tasas municipales de manera indirecta. También se mantendrán entrevistas con personas que trabajan en la municipalidad para verificar las tasas que se aplican a los comercios.
- **Procesamiento en Planillas de Cálculo (Excel):** Se utilizará Microsoft Excel como herramienta central para homogeneizar los datos regionales (módulos vs. pesos) y permitir una comparación directa de costos.

3.1.6. Procedimiento para el Análisis.

El trabajo se estructurará en las siguientes fases:

1. **Recopilación:** Obtención de normativa vigente y documentación comercial.
2. **Parametrización:** Identificación de variables y parámetros de las tasas principales en cada municipio.
3. **Cálculo:** para la determinación del costo de las tasas se utilizará Microsoft Excel como herramienta de cálculo.
4. **Comparación:** Detección de asimetrías y evaluación de la competitividad fiscal.

3.2. Diagnóstico

3.2.1. Objetivo y Alcance del Diagnóstico.

El presente diagnóstico constituye un relevamiento integral de la situación fiscal en los municipios de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa. El objetivo central es determinar la incidencia económica real de las tasas municipales en la estructura de costos para el ejercicio fiscal 2026, evaluando la factibilidad de tres modelos de negocio: una librería (25 m²), una cafetería (50 m²) y un supermercado (100 m²).

3.2.2. Análisis del Contexto Regional.

La región bajo estudio presenta una dualidad económica que impacta en los sistemas de recaudación. Los municipios costeros (Pinamar, Villa Gesell y La Costa) orientan su política tributaria a la estacionalidad turística. En contraste, General Madariaga posee una base productiva estable y utiliza su normativa fiscal como herramienta de fomento para la radicación de nuevos capitales. Todos estos distritos operan bajo el marco de autonomía de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6.769/1958), lo que ha generado una fragmentación normativa severa.

3.2.2.1 Causas de la heterogeneidad fiscal municipal.

La heterogeneidad fiscal observada entre los municipios de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa responde a diversos factores estructurales. En primer lugar, la autonomía municipal reconocida por la Constitución Nacional y la Ley Orgánica de las Municipalidades permite que cada jurisdicción determine de manera independiente sus tributos, bases imponibles, alícuotas y mecanismos de actualización. En segundo lugar, la ausencia de criterios de armonización tributaria regional genera diferencias significativas en la forma de cuantificar y recaudar las tasas municipales. Finalmente, las distintas características económicas de cada municipio, vinculadas principalmente al turismo estacional o a la actividad agropecuaria, influyen en el diseño de sus respectivas políticas fiscales.

3.2.2.2 Síntomas identificados.

Como consecuencia de los factores mencionados, se observan diversos síntomas de fragmentación tributaria regional. Entre ellos se destacan las diferencias en las unidades de medida utilizadas para cuantificar tributos, la coexistencia de sistemas basados en módulos y sistemas nominales, la variabilidad en los costos de habilitación comercial, la existencia de

distintos mecanismos de actualización de tasas y la complejidad administrativa que enfrentan los contribuyentes al interpretar normativas diferentes para actividades económicas similares.

3.2.2.3 Consecuencias para los emprendedores.

Las diferencias tributarias detectadas generan consecuencias directas sobre la actividad económica regional. Entre las principales se encuentran el incremento de la incertidumbre financiera al momento de planificar inversiones, la alteración de los costos iniciales y operativos de los emprendimientos, la existencia de incentivos para localizar actividades en determinadas jurisdicciones y la necesidad de contar con asesoramiento profesional especializado para interpretar correctamente las obligaciones fiscales aplicables en cada municipio.

3.2.3. Arquitectura Tributaria Regional: Disparidad y Nominalidad.

Tras procesar las Ordenanzas Fiscales e Impositivas vigentes, se detectan asimetrías críticas en los métodos de cuantificación de la carga tributaria:

- **Disparidad en la Unidad de Medida:** Coexisten sistemas basados en módulos (Pinamar y Villa Gesell) con sistemas nominales en pesos (La Costa y Madariaga). Se observa una brecha nominal extrema: el módulo de Pinamar se fija en **\$590** para 2026 de acuerdo a lo establecido en el Art. 220 (HCD de Pinamar, 2025, p. 65), mientras que el de Villa Gesell es de **\$116 según el Art. 295** (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 69). Esta diferencia del **408%** en la unidad base vulnera la transparencia del sistema regional.
- **Estrategias de Actualización:** General Madariaga es el único municipio con una política de aumentos cuatrimestrales predefinidos para 2026 del **50%, 20% y 15%** (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 1). El Partido de La Costa mantiene un esquema basado en su normativa 2024 sin mecanismos de ajuste automático (HCD del Partido de La Costa, 2023b, p. 1).
- **Complejidad del Impuesto Municipal:** Mientras Pinamar agrupa servicios bajo la Tasa por Servicios Urbanos establecida en el Art. 108 (HCD de Pinamar, 2025, p. 26), Villa Gesell exhibe una estructura fragmentada de doce conceptos independientes, definidos a partir de su hecho imponible en el Art. 104 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 19). Entre estos se destacan la Tasa de Promoción Turística del Art. 117 (p. 21) y la Tasa por Seguridad en Playa fijada por el Art. 209 (p. 44).

3.2.4. Estructura de Costos de habilitación.

La radicación de un emprendimiento en la región activa un bloque tributario compuesto por la Tasa de Habilitación y la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene (TISH). El diagnóstico revela que este binomio no solo define el costo de sostenimiento futuro, sino que representa la barrera económica de acceso real, dado que el primer pago de la TISH se exige conjuntamente con el trámite de habilitación, funcionando como un arancel de apertura adicional de cumplimiento obligatorio para obtener el permiso municipal. Este vínculo se establece legalmente en el Art. 187 de Pinamar (HCD de Pinamar, 2025, p. 58) y el Art. 180 de Villa Gesell (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32).

1) Tasa de Habilitación de Comercios e Industrias.

La tasa de habilitación de comercios e industrias se define como un tributo de pago único destinado a retribuir el servicio de inspección municipal que verifica normas de seguridad, salubridad y zonificación conforme lo establece el Art. 132 de Pinamar (HCD de Pinamar, 2025, p. 35) y el Art. 160 de Villa Gesell (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 28). Los hallazgos críticos detectados son:

- **Arbitraje Fiscal en General Madariaga:** Presenta la ventaja competitiva más agresiva para el inicio de capital, ya que los comercios que se radiquen en la Zona Centro (CG) durante el ejercicio 2026 están eximidos del pago de esta tasa, según lo estipulado en el apartado de su normativa impositiva (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 1).
- **Optimización Técnica en La Costa:** Se aplica la regla del 75% para el cómputo de superficies libres o semicubiertas cuando estas superan a la cubierta, aliviando la base imponible en rubros con grandes áreas abiertas, de acuerdo al Art. 114 de su Ordenanza Fiscal (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 38).
- **Volatilidad por Zonificación en Villa Gesell:** Posee el esquema de coeficientes más extremo, con valores que oscilan entre 0,05 y 1,90 establecidos en el Art. 164 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 29). Esto implica que un mismo rubro puede tener una carga tributaria hasta 38 veces superior según su localización estratégica.

2) Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene (TISH).

Su contraprestación es el ejercicio del poder de policía municipal enfocado en la fiscalización permanente del local para preservar la seguridad y salubridad, conforme lo establecido en el Art. 185 de Pinamar (HCD de Pinamar, 2025, p. 58), el Art. 176 de Villa

Gesell (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32) y el Art. 122 de La Costa (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 40). Un hallazgo técnico central de este diagnóstico es que la TISH debe abonarse en el momento de iniciar el trámite de habilitación, funcionando como un arancel de apertura adicional de acuerdo al Art. 180 de Villa Gesell (p. 32) y el Art. 139 de La Costa (p. 44).

- **Análisis de la Relación Técnica Habilitación-TISH:** Se analizó el vínculo de dependencia entre la tasa de habilitación de comercios y la TISH, detectando que en Pinamar y Villa Gesell el costo de la habilitación inicial actúa como la base de cálculo directa para el sostenimiento anual. Se aplica un 20% en Pinamar según el Art. 187, (HCD de Pinamar, 2025, p. 58) y un 35% en Villa Gesell, Art. 178, (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32) sobre dicho valor actualizado. En General Madariaga, el régimen simplificado fija la cuota mensual en un 20% del valor de la habilitación, según surge del Capítulo IV de su Ordenanza Impositiva (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 18). Para una visualización técnica comparativa de las fórmulas y parámetros de determinación véase la Tabla 2.

La presión económica se complementa con la carga administrativa de los plazos de la TISH:

- **Pinamar:** El pago debe realizarse íntegramente al contado con la iniciación del trámite de habilitación, de acuerdo a lo establecido en el Art. 146 (HCD de Pinamar, 2025, p. 42).
- **Partido de La Costa:** La obligación de pago surge tras la aprobación de la factibilidad, con un plazo de diez días para su cancelación, conforme al Art. 116 de su Ordenanza Fiscal (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 39).
- **General Madariaga:** El pago se exige de forma efectiva al momento de requerir el servicio municipal de habilitación junto con la presentación de la solicitud, según surge del Art. 111 (HCD de General Juan Madariaga, 2025a, p. 17).
- **Villa Gesell:** El contribuyente debe abonar el 100% del proporcional trimestral de la TISH al momento de habilitar si inicia en el primer trimestre, según el Art. 180 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32). Además del pago inicial que debe abonarse al contado al comenzar el expediente conforme al Art. 175 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32), el diagnóstico revela que las habilitaciones se otorgan de forma temporaria. Esto obliga al emprendedor a realizar un reempadronamiento anual de 60 módulos, de acuerdo al Art.

163 (p. 29), requisito indispensable para evitar la caducidad automática del permiso municipal.

3.2.5. Composición de la Carga de Mantenimiento Operativo.

La carga tributaria operativa del comercio regional se divide técnicamente en obligaciones directas, recaudadas por el municipio mediante la boleta municipal o en el trámite de habilitación, e indirectas, que se perciben de forma invisibilizada a través de las facturas de servicios públicos. Para el análisis documental se recopilaron un total de 28 facturas, de las cuales 15 corresponden a liquidaciones municipales y 13 a facturas de servicios públicos. La muestra estuvo integrada por comprobantes de los municipios de Pinamar (5 facturas municipales y 3 de servicios), General Madariaga (2 municipales y 7 de servicios), Partido de La Costa (5 municipales y 3 de servicios) y Villa Gesell (3 municipales y 2 de servicios). El criterio de selección consistió en utilizar facturas correspondientes a comercios habilitados y emitidas por la municipalidad y los prestadores de servicios de cada uno de los municipios analizados, con el propósito de identificar los conceptos efectivamente liquidados y su incidencia en la carga de mantenimiento operativo. En la tabla 3 se detallan las tasas aplicables a los comercios, que se desprende del análisis de las existentes en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas, las facturas municipales y de servicios recopiladas de los comercios encuestados. Además se realizaron entrevistas a distintos comercios de las distintas municipalidades, Se obtuvieron ocho (8) cuestionarios a comerciantes habilitados de los municipios analizados. La distribución de los participantes fue la siguiente: tres (3) comerciantes del Partido de General Madariaga, dos (2) del Partido de Pinamar, dos (2) del Partido de La Costa y uno (1) del Partido de Villa Gesell, El instrumento utilizado para la recolección de datos fue un cuestionario semiestructurado, integrado por preguntas abiertas y cerradas. Este permitió relevar la percepción de los comerciantes respecto de los costos de habilitación, las tasas municipales, la complejidad de los trámites administrativos y el impacto que estos aspectos generan sobre la actividad comercial en cada municipio. A partir de las entrevistas realizadas y las evidencias obtenidas de las liquidaciones municipales, la estructura de la carga tributaria para calcular el costo de mantenimiento se fundamenta siguientes pilares:

Pilar 1: La Factura Municipal y la Disparidad Estructural.

El llamado "impuesto" municipal no constituye un concepto único, sino un conjunto de tasas desglosadas cuya complejidad varía significativamente según la jurisdicción:

- **Pinamar:** Presenta el esquema más concentrado, teniendo como columna vertebral la Tasa por Servicios Urbanos (TSU) definida en el Art. 108 (HCD de Pinamar, 2025, p.

26). Sobre dicho valor se aplican porcentajes obligatorios del 40% para Salud establecida en el Art. 197 (p. 115), 20% para Seguridad según el Art. 119 (p. 60) y una sobretasa del 5% específica para el ejercicio 2026 dispuesta por el Art. 119 Bis (p. 62).

- **Villa Gesell:** Exhibe la estructura más atomizada de la región, desglosando hasta doce conceptos independientes en una misma liquidación conforme a la enumeración del Art. 85 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 15). Entre estos se destacan la Tasa de Promoción Turística, que representa un 5% sobre el valor de la TSU de acuerdo al Art. 117 (p. 21), y la Tasa para Equipamiento en Maquinaria Vial Pesada, con alícuotas que alcanzan el 40% según el Art. 202 sexto (p. 42).
- **General Madariaga:** Unifica los servicios de alumbrado, barrido y limpieza bajo el rubro de Servicios Generales (HCD de General Juan Madariaga, 2025a, p. 19). Adicionalmente, se perciben de forma separada un 50% para Salud y un 20% para Seguridad, conforme a lo estipulado en los Art. 249 y 242 respectivamente de su normativa impositiva (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, pp. 42-43).
- **Partido de La Costa:** Muestra una falta de uniformidad interna entre localidades donde, por ejemplo, en Santa Teresita la liquidación integra conceptos como el Fondo de Equipamiento Comunitario (FEC), mientras que en San Bernardo se utiliza una nomenclatura codificada como Tasa 1 (Generales) y Tasa 8 (Seguridad e Higiene).

Pilar 2: Importancia de la Tasa por Servicios Urbanos (TSU).

La columna vertebral de la liquidación mensual es la **Tasa por Servicios Urbanos (TSU)** —denominada **Servicios Generales (TSG)** en Madariaga y La Costa—. En la tabla 4 se detalla el hecho y base imponible de la tasa de TSU/TSG en cada municipio. A diferencia de otras tasas fijas, su determinación es de alta complejidad técnica, ya que utiliza como base imponible la Valuación Fiscal Municipal. Este valor no solo considera los metros cuadrados, sino que integra variables como el FOT (Factor de Ocupación Total), el coeficiente de construcción según la zona y la antigüedad del inmueble.

En base a la arquitectura tributaria analizada en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas 2024-2026 y el relevamiento de facturación comercial, la Tasa por Servicios Urbanos (TSU) - o Servicios Generales - no representa un porcentaje fijo sobre el total en todos los casos, sino que actúa frecuentemente como la base imponible sobre la cual se calculan los demás adicionales.

A continuación, se detalla la representatividad y el peso técnico de la **Tasa por Servicios Urbanos (TSU)** en la factura **Municipal** por cada jurisdicción:

- **Pinamar:** La TSU constituye la columna vertebral de la liquidación. Sobre su valor determinado por la valuación fiscal municipal según el Art. 108 BIS, (HCD de Pinamar, 2025, p. 26) se adicionan obligatoriamente un 40% en concepto de Tasa de Salud según el Art. 197 (HCD de Pinamar, 2025, p. 62), un 20% por la Tasa de Seguridad dispuesto en el Art. 119 (p. 32) y una Sobretasa de Seguridad del 5%, de carácter excepcional para el ejercicio 2026, establecida en el Art. 119 BIS (p. 32). Técnicamente, la TSU representa aproximadamente el 60,6% del subtotal de la factura (excluyendo cargos fijos), dado que los adicionales mencionados suman un 65% extra sobre su valor base.
- **Villa Gesell:** En esta jurisdicción, la representatividad de la TSU es significativamente menor y variable debido a una estructura atomizada de doce ítems independientes. A diferencia de otros distritos, la mayoría de los conceptos (Salud, Seguridad, Playa, Residuos) se liquidan como montos fijos en módulos por unidad contributiva y no como porcentajes de la TSU. Las excepciones técnicas son la Tasa de Promoción Turística del Art. 117 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 21), que representa un 5% sobre la TSU, la Tasa de Bomberos del Art. 125 (p. 24), con alícuotas del 3% o 3,5%, y la Tasa por Equipamiento de Maquinaria Vial del Art. 202 sexto (p. 42), que puede alcanzar hasta el 40% del valor de mantenimiento base.
- **General Madariaga:** Este municipio utiliza un esquema de "tasas sobre tasas" similar al de Pinamar. De acuerdo a su normativa impositiva, se perciben de forma separada un 50% adicional sobre la TSU para la Tasa de Salud conforme al Art. 249 (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 52) y un 20% adicional para la Tasa de Seguridad según el Art. 242 (p. 52). Si bien la TSU representa el 100% de la base imponible, en el total facturado equivale a cerca del 58,8% de la carga de mantenimiento (sin contar servicios sanitarios), debido a la incidencia del 70% en sobretasas acumuladas.
- **Partido de La Costa:** La TSU (denominada técnicamente Tasa 1 o Servicios Generales) es el concepto principal, pero su peso aumenta por el adicional del 25% por Alumbrado Público si el inmueble posee dicho servicio, según lo estipulado en el Art. 2 inciso e de su Ordenanza Impositiva (HCD del Partido de La Costa, 2023b, p. 185). Otros conceptos como Salud y Bomberos suelen aparecer desglosados en la liquidación. Se estima que la tasa base representa entre el 70% y 80% de la liquidación municipal pura, dependiendo de la localidad y los fondos específicos aplicados, como el Fondo de Equipamiento Comunitario (FEC).

Pilar 3: Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene (TISH) en el mantenimiento.

La TISH constituye una importante carga de sostenimiento fiscal operativa, retribuyendo el poder de policía municipal de control permanente sobre las normas sanitarias y de seguridad conforme lo establecen el Art. 185 de Pinamar (HCD de Pinamar, 2025, p. 58), el Art. 176 de Villa Gesell (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32) y el Art. 122 de La Costa (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 40). Su exigibilidad y plazos varían sustancialmente según la jurisdicción:

- **Pinamar:** De acuerdo al Art. 186 inciso I (p. 58), se establece una cuota fija anual para personas físicas, mientras que las personas jurídicas tributan de forma mensual aplicando una alícuota sobre sus ingresos netos, conforme lo estipula el Art. 187 inciso II (HCD de Pinamar, 2025, p. 59).
- **Villa Gesell:** El régimen general se liquida e ingresa hasta el 31 de enero de cada año según el Art. 181 (p. 32). Por el contrario, aquellos definidos como "Mayores Contribuyentes" (con base imponible superior a 2.500.000 módulos) deben liquidar y abonar el tributo de forma bimestral bajo el sistema de declaración jurada, de acuerdo al Art. 181 bis (HCD de Villa Gesell, 2025, pp. 32-33).
- **General Madariaga:** Se define técnicamente como una tasa anual fragmentada en 12 cuotas mensuales con el fin de facilitar la previsibilidad del contribuyente, según surge de las disposiciones del Capítulo IV de su Ordenanza Impositiva (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 18).
- **Partido de La Costa:** Los contribuyentes que cuentan con habilitación permanente tributan anualmente dentro del calendario y plazos fijados por el Departamento Ejecutivo, utilizando los formularios oficiales para determinar su base imponible conforme al Art. 149 (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 45).

La Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene (TISH) se posiciona como el componente más crítico de la carga tributaria operativa para cualquier comercio en la región, superando en impacto directo a otros tributos municipales debido a su naturaleza recurrente y su vinculación técnica con los costos de apertura. A diferencia de otras tasas que son puramente de mantenimiento, la TISH funciona en los cuatro municipios como una barrera de entrada económica.

El diagnóstico revela que el primer pago de la TISH se exige conjuntamente con el trámite de habilitación, elevando significativamente la necesidad de capital inicial antes de que el comercio realice su primera venta, conforme a lo establecido en el Art. 187 de Pinamar (HCD

de Pinamar, 2025, p. 58), el Art. 180 de Villa Gesell (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32), el Art. 100 de General Madariaga (HCD de General Juan Madariaga, 2025a, p. 17) y el Art. 139 del Partido de La Costa (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 44).

1. Dependencia Técnica de la Habilidad

Un hallazgo fundamental es que la TISH no es un costo independiente, sino que en jurisdicciones como Pinamar y Villa Gesell está "atada" al valor de la habilitación inicial:

- **Pinamar:** La TISH para personas físicas se calcula como el 20% de la Tasa de Habilidad actualizada (HCD de Pinamar, 2025, p. 59).
- **Villa Gesell:** La TISH se fija en el 35% del valor de la habilitación (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 32). Esta relación implica que una habilitación costosa debido a una zona de alta afluencia turística penaliza al contribuyente de forma perpetua durante toda la vida útil del comercio.

2. Impacto de la TISH y la TSU

Mientras que la TSU (o Servicios Generales) es la "columna vertebral" de la liquidación mensual basada en la valuación fiscal del inmueble, la TISH representa el principal costo de sostenimiento fiscal operativo vinculado estrictamente a la actividad económica (HCD de Pinamar, 2025, p. 59)..

- En **Pinamar:** la TSU actúa como base para sobretasas de Salud (HCD de Pinamar, 2025, p. 62) y Seguridad (HCD de Pinamar, 2025, p. 32), pero la TISH suele representar montos nominales superiores o alícuotas directas sobre la facturación en el caso de personas jurídicas según el Art. 188 (HCD de Pinamar, 2025, p. 60).
- **Villa Gesell:** Los Grandes Contribuyentes para la TISH son comercios que tengan una base imponible superior a más de 2.500.000 módulos en el Ejercicio Fiscal anterior. Los mismos tendrán que abonar bimestralmente una alícuota acorde a lo especificado en el Art. 181 y presentar una declaración jurada (HCD de Villa Gesell, 2025, p 33). Según el Art. 106, la base imponible de la Tasa de servicios urbanos se determinará en función de la superficie del terreno y de la superficie construida cubierta y semicubierta (HCD de Villa Gesell, 2025, p 20).

- **Madariaga:** la TSU actúa como base para sobretasas de Salud (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 52) y Seguridad (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 52), pero la TISH suele representar montos nominales superiores aplicados en base a la facturación en el caso de personas jurídicas según el Art. 107 (HCD de General Juan Madariaga, 2025a, p. 19).
- En el **Partido de La Costa**, la TISH para comercios comunes es una suma fija anual (ej. \$19.875 hasta 20 m2), lo que le da una previsibilidad mayor frente a los sistemas de módulos indexados de sus partidos vecinos. Los grandes contribuyentes, que son aquellos que superen los ingresos en \$15.000.000 de anuales, la base de cálculo para la TISH será su total de ingresos anuales según el Art. 126 (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 41) y la Tasa de Servicios generales está basada en montos fijos determinados por la ordenanza impositiva según el Art. 226 de la ordenanza fiscal (HCD del Partido de La Costa, 2023a, p. 57).

3. Sensibilidad a la Estacionalidad y Beneficios

La TISH es la herramienta principal que utilizan los municipios para gestionar la estacionalidad turística:

- **Pinamar:** según el Decreto N°0053/2026, Art. 1, (Boletín oficial N° 402, 2026, Disponible [Online]: <https://sibom.slyt.gba.gob.ar/bulletins/14855/contents/2379760>) se prorrogó la vigencia del descuento de hasta el 50% sobre la Tasa de Seguridad e Higiene a comercios que adquieran productos de microemprendedores registrados bajo el programa “Hecho en Pinamar”, desde el 1 de Enero de hasta el 31 de Diciembre de 2026.
- **Villa Gesell:** ofrece un descuento del 60% en la TISH según el Art. 182 (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 37) para establecimientos con actividad anual permanente, un incentivo que no se replica con la misma intensidad en otras tasas y que busca mitigar la presión fiscal fuera de temporada.
- **General Madariaga** aplica aumentos cuatrimestrales predefinidos en sus mínimos de TISH (de \$60.000 a \$80.000 a lo largo de 2026), lo que exige una planificación financiera más rigurosa que en los distritos con tasas fijas anuales (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, pp. 18-22).

Pilar 4: Incidencia en Facturas de Servicios Públicos (Carga Indirecta).

El análisis de los comprobantes obtenidos de comerciantes de los distintos partidos permitió identificar tasas municipales que el comerciante suele ignorar al presupuestar su carga tributaria:

- **Pinamar:** La factura de la cooperativa CALP (Luz y Agua) no traslada tasas municipales. No obstante, en la factura de Gas (Proagas) se aplica la Tasa de Seguridad e Higiene.
- **Villa Gesell:** El agua es un servicio municipal con cargos fijos por zona. No se detectaron tasas adicionales en las facturas de luz o cloacas.
- **General Madariaga:** La factura de luz incluye las tasas de Alumbrado Público y Fiscalización y Control.
- **Partido de la Costa (Santa Teresita):** La factura de agua traslada un prorrateo de la TISH y un aporte del 3,5% para Bomberos Voluntarios.

Se identifica en las facturas de luz de la región la sigla CTT (Cargo por Transición Tarifaria). El diagnóstico aclara que NO es una tasa municipal, sino un componente regulatorio de carácter provincial aprobado por el Ministerio de Infraestructura y el OCEBA.

Para un análisis comparativo de las tasas aplicadas en las facturas de los servicios en cada municipio véase en la tabla 5.

4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

4.1. Fundamentación y Alcance de la Propuesta

La propuesta de intervención surge como una respuesta técnica y profesional a la problemática detectada en el diagnóstico previo: la profunda heterogeneidad normativa y la asimetría fiscal existente entre los municipios de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa.

La heterogeneidad de los regímenes tributarios municipales identificados, caracterizado por la coexistencia de sistemas de módulos con brechas nominales del 408%, Art. 220 (HCD de Pinamar, 2025, p. 65), **Art. 295** (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 69) y criterios de determinación divergentes (superficie, unidades habitacionales o valuación fiscal), exige que el Contador Público actúe como un asesor estratégico de localización. En este escenario, la cuantificación de los costos impositivos deja de ser un proceso administrativo para transformarse en una variable crítica de factibilidad económica.

Para dar respuesta a este desafío, se comenzó a desarrollar una “Herramienta Profesional de Simulación de costos de tasas municipales”. Para ello, en un documento de Microsoft Excel, se ingresaron todas las variables y parámetros necesarios para realizar el cálculo de las tasas de habilitación y mantenimiento comercial de los 4 municipios. Las mismas fueron ordenadas para el cálculo y parametrizadas íntegramente con las Ordenanzas Fiscales e Impositivas vigentes de los 4 municipios para el ejercicio 2026 (HCD de Pinamar, 2025), (HCD de Villa Gesell, 2025), (HCD de General Juan Madariaga, 2025a, 2025b), (HCD del Partido de La Costa, 2023a, 2023b).

En esta etapa inicial, la herramienta permite el cálculo de las tasas en forma manual y se requiere que la persona que ingresa los datos sea un profesional contable o idóneo en la materia contable y tributaria para minimizar o lograr la inexistencia de errores. Se encontraron limitaciones para poder desarrollar un simulador más sofisticado dadas nuestras limitaciones en conocimientos de programación, la falta de recursos para contratar a un experto y dada las numerosas variables y parámetros que tiene nuestra herramienta. En esta etapa inicial, la herramienta permite al profesional contable:

- **Observar más fácilmente** cuál es la información (parámetros) que tendrá que recopilar de los clientes para poder calcular las tasas.
- **Visualizar en forma simple y práctica** las zonas más convenientes para instalar un negocio según sus coeficientes.
- **Homogeneizar los datos regionales:** Convirtiendo unidades de medida y módulos a pesos en tiempo real para facilitar comparaciones directas.
- **Automatizar el costo de habilitación:** Calculando simultáneamente el costo de acceso (Habilitación) y su impacto automático en el costo de permanencia (TISH), permitiendo detectar penalizaciones perpetuas por zonificación.
- **Calcular la carga fiscal de mantenimiento:** Seleccionadas en base a las tasas halladas en que aparecen en la factura del municipal y Tasa de Servicios Urbanos y las detectadas en las facturas de servicios públicos.

La implementación de esta herramienta, no solo busca mitigar el riesgo de error en la presupuestación de inversiones, sino también facilitar la tarea al profesional para poder asesorar a sus clientes donde le conviene habilitar un comercio según su modelo de negocio.

4.2. Herramienta: Impacto Económico sobre Emprendimientos modelo

Mediante la herramienta de simulación diseñada, se analizaron tres modelos de negocio que permitió decodificar la asimetría fiscal de la región. Los rubros seleccionados (librería, supermercado y cafetería) fueron elegidos por representar actividades comerciales de amplia presencia y alta demanda en los municipios analizados, especialmente durante la temporada turística, pero también durante el resto del año, además de constituir emprendimientos con diferentes características operativas y requerimientos de superficie, lo que permite evidenciar el impacto de las distintas estructuras tributarias municipales. El diagnóstico revela que la factibilidad económica de un proyecto no es uniforme y depende de muchos parámetros, pero principalmente de la estrategia de localización (municipio y zona), el rubro elegido y la superficie. Se presentan a continuación los resultados de la simulación:

4.2.1. Librería (25 m2): La ventaja del Arbitraje Fiscal.

En este segmento de pequeña escala, la disparidad es nominalmente crítica.

- **General Madariaga:** Representa el escenario más competitivo debido a su política de fomento, ya que los comercios que inicien actividades en la Zona Centro (CG) durante 2026 están eximidos del pago de la tasa de habilitación.
- **Pinamar:** Impone la barrera más alta para este tamaño, con un mínimo de 500 módulos (\$295.000) para comercios generales, lo que puede representar un costo hundido inasumible para un micro emprendedor.
- **La Costa:** Utiliza un sistema nominal intermedio (\$24.000 de base hasta 20 m2 más el excedente), resultando en una carga de \$26.000 en Zona 1.

4.2.2. Cafetería (50 m2): Sensibilidad por Zonificación y Tasas Específicas.

Este rubro evidencia cómo los coeficientes correctores transforman la zonificación en un riesgo financiero.

- **Villa Gesell:** Es el distrito con mayor volatilidad. Una cafetería en la periferia (Zona 5, coef. 0,05) paga una fracción mínima, pero el mismo local en áreas turísticas como Mar de las Pampas (Zona 6A, coef. 1,90) ve su costo base de 3.000 módulos multiplicado sustancialmente, resultando en un costo 38 veces superior. Además, la radicación en el frente costero activa automáticamente la Tasa de Seguridad en Playa (320 módulos), encareciendo el mantenimiento mensual.

- **Pinamar:** El costo de apertura es de \$295.000 (500 módulos), pero el hallazgo central es que este valor disparará un costo de mantenimiento anual (TISH) equivalente al 20% de esa habilitación actualizada.

4.2.3. Supermercado (100 m²): El Rubro de Máxima Presión Fiscal.

Las grandes superficies y autoservicios enfrentan las mayores alícuotas y aranceles fijos.

- **Pinamar:** Para un autoservicio de productos alimenticios, la habilitación base se fija en 3.500 módulos (\$2.065.000). Al ser generalmente personas jurídicas, pasan a tributar una TISH variable mensual del 1,00% sobre su facturación neta de IVA, convirtiéndose en el principal costo de sostenimiento.
- **La Costa:** Superar los \$15.000.000 de facturación anual (común en este rubro) obliga al comercio a encuadrarse como Gran Contribuyente, tributando también por alícuota (1,00%) en lugar del régimen fijo por metros cuadrados.
- **Madariaga:** Si bien en Zona CG gozan de exención inicial, en la Zona CR (Ruta) se aplica una tasa fija para hipermercados que puede alcanzar los \$33.033.750 cuatrimestrales, penalizando la radicación fuera del casco urbano.

Los resultados de los costos de habilitación de los 3 tipos de emprendimientos seleccionados para el año 2026 se detallan en la tabla 6. Teniendo en cuenta algunas consideraciones, para el cálculo se utilizó el valor del módulo proyectado: Pinamar \$590 y Villa Gesell \$116 zona 1A con coeficiente 1,5. En Madariaga en zona CG (comercial) y La Costa (zona 2 coeficiente 1,5) se usaron valores nominales. Los valores de Madariaga CR para Supermercados corresponden a la tasa fija para Hipermercados por cuatrimestre. Los rangos en Gesell y La Costa dependen estrictamente del coeficiente zonal aplicado (de 0,05 a 1,90 en Gesell y de 1,00 a 2,00 en La Costa).

4.3. Hallazgos Identificados: Debilidades, Riesgos y Oportunidades

Tras el procesamiento documental y la aplicación de la herramienta de simulación, se han consolidado los hallazgos que fundamentan la necesidad de un asesoramiento contable estratégico en la región.

4.3.1. Debilidades: Factores de Ineficiencia Administrativa.

- **Ineficiencia por Heterogeneidad Normativa:** La coexistencia de cuatro métodos de cálculo divergentes (superficie en Gesell, unidades habitacionales en La Costa, valuación fiscal en Pinamar y montos fijos en Madariaga) eleva drásticamente la carga administrativa del profesional y el riesgo de error en la proyección de inversiones.
- **Asimetría en la Unidad de Medida:** Existe una brecha nominal extrema en los sistemas de módulos. Mientras que Pinamar fija su valor en \$590 para 2026, Villa Gesell proyecta \$116 para el cierre de 2025. Esta diferencia del 408% vulnera la transparencia del sistema tributario regional, impidiendo comparaciones directas sin una homogeneización técnica previa.
- **Atomización de la Estructura de Recaudación:** El diagnóstico revela una fragmentación crítica en la liquidación del mantenimiento mensual. Mientras Pinamar concentra su carga en tres conceptos base, Villa Gesell desglosa hasta doce ítems independientes en una misma factura (incluyendo Seguridad en Playa, Tasa Turística y Fondo de Maquinaria), lo que dificulta el control de legalidad por parte del contribuyente.

4.3.2. Riesgos: Amenazas a la Factibilidad Económica.

- **Carga Operativa Invisibilizada:** Mediante el relevamiento de comprobantes de cooperativas (CALP, CLYFEMA, CESOP), se confirma que tasas de Salud, Seguridad y Bomberos (como el 3,5% en La Costa) se perciben indirectamente en los servicios públicos, ocultando el peso real del municipio en los costos fijos.

Nota Técnica Aclaratoria: Se identifica fehacientemente que la sigla CTT (Cargo por Transición Tarifaria) detectada en las boletas NO es una tasa municipal, sino un componente regulatorio provincial ajeno a la política comunal.

- **Efecto Multiplicador del "Binomio de Radicación":** En municipios como Pinamar y Villa Gesell, la TISH de mantenimiento está técnicamente "atada" al valor de la habilitación inicial (20% y 35% respectivamente). Esto genera un riesgo financiero perpetuo: una habilitación encarecida por coeficientes zonales penaliza la rentabilidad operativa durante toda la vida útil del comercio.
- **Volatilidad por Coeficientes de Zona:** El impacto de la zonificación técnica es el factor de mayor riesgo en la carga inicial. En Villa Gesell, un mismo rubro puede costar

38 veces más en áreas turísticas (Zona 6A - Mar de las Pampas, coef. 1,90) respecto a zonas periféricas (Zona 5, coef. 0,05).

- **Presión Escalante por Inflación:** General Madariaga es el único distrito que impone una política de aumentos cuatrimestrales predefinidos para 2026 (50%, 20% y 15%), lo que exige una planificación financiera rigurosa para evitar descalces de caja en el primer año de actividad.

4.3.3. Oportunidades: Ventajas Competitivas y Fomento.

- **Incentivos de Contratemporada (Oportunidad):** Con el propósito de mitigar la estacionalidad económica en la región balnearia, se han estructurado estrategias de fomento corporativo durante los meses de baja actividad. En este sentido, los contribuyentes que ejecuten modificaciones operativas o traslados domiciliarios comerciales de marzo a noviembre quedan eximidos de la totalidad de las cargas arancelarias administrativas locales (Municipalidad de Pinamar, 2026, parr. 1).
- **Incentivo a la Estabilidad Operativa:** La Municipalidad de Villa Gesell ofrece una oportunidad estratégica de ahorro mediante un descuento del 60% en la TISH para establecimientos que acrediten actividad anual permanente, mitigando el impacto negativo de la estacionalidad turística (HCD de Villa Gesell, 2025, p. 37).
- **Arbitraje Fiscal Territorial:** La Municipalidad de Madariaga, presenta una ventaja competitiva directa para el inicio de capital: los comercios que formalicen su radicación en la Zona CG (Centro) de Madariaga durante 2026 están eximidos del pago de la Tasa de Habilitación (HCD de General Juan Madariaga, 2025b, p. 1).
- **Optimización por Criterio Técnico (La Costa):** El Partido de La Costa aplica una regla de determinación única: si la superficie libre o semicubierta supera a la cubierta, solo se computa el 75% de la superficie libre para la base imponible. Esto representa un alivio fiscal sustancial para rubros como viveros, corralones o alojamientos con grandes predios.
- **Fomento a la Inclusión Social:** General Madariaga destaca positivamente al ofrecer una exención de la TISH para aquellos comercios que contraten personal con certificado de discapacidad, permitiendo alinear la eficiencia fiscal con la responsabilidad social corporativa. Al aliviar la carga tributaria local, el municipio no solo incentiva el crecimiento económico, sino que también derriba barreras en el

mercado laboral, transformando la contratación inclusiva en una ventaja competitiva y promoviendo una comunidad más equitativa y solidaria.

5. CONCLUSIONES

5.1. Cumplimiento del objetivo de la investigación

La presente investigación tuvo como objetivo general determinar la incidencia económica de las tasas municipales sobre la estructura de costos de habilitación y mantenimiento de emprendimientos comerciales en los municipios de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa durante el ejercicio fiscal 2026, mediante el desarrollo de una herramienta de simulación que permitiera efectuar comparaciones homogéneas entre distintas jurisdicciones.

Los resultados obtenidos permiten afirmar que dicho objetivo fue alcanzado. El análisis de las ordenanzas fiscales e impositivas vigentes, complementado con el relevamiento efectuado a comerciantes y el procesamiento de la información mediante la herramienta desarrollada en Microsoft Excel, hizo posible cuantificar el impacto económico de las principales tasas municipales sobre tres modelos representativos de emprendimientos: una librería, una cafetería y un supermercado.

Asimismo, la investigación permitió identificar diferencias sustanciales entre los regímenes tributarios municipales analizados, demostrando que la carga fiscal local constituye una variable relevante dentro del proceso de planificación financiera y de evaluación de inversiones.

5.2. Principales hallazgos de la investigación

Los resultados obtenidos evidencian una marcada heterogeneidad tributaria entre los municipios estudiados, tanto en la determinación de las tasas como en las metodologías utilizadas para calcularlas.

Las diferencias observadas no se limitan únicamente al monto de los tributos, sino que abarcan aspectos estructurales como las bases imponibles, los mecanismos de actualización, las unidades de medida empleadas, los criterios de zonificación, las exenciones aplicables y los procedimientos administrativos requeridos para la habilitación y el mantenimiento de las actividades comerciales.

En este sentido, el estudio demuestra que municipios geográficamente próximos pueden presentar cargas tributarias significativamente diferentes para emprendimientos de características similares, generando distintos niveles de competitividad territorial.

Asimismo, se verificó que General Madariaga ofrece ventajas fiscales relevantes para la radicación inicial de inversiones mediante políticas de exención y menores costos de habilitación, mientras que Pinamar incorpora incentivos vinculados con la estacionalidad económica. Villa Gesell presenta una estructura tributaria más compleja y sensible a la zonificación, en tanto que el Partido de La Costa ofrece un esquema relativamente estable desde el punto de vista nominal.

Estos resultados permiten inferir que la localización de un emprendimiento no depende exclusivamente de factores comerciales o de mercado, sino también del diseño tributario adoptado por cada administración municipal.

5.3. Verificación de la hipótesis

La hipótesis planteada al inicio de la investigación sostenía que existían diferencias significativas en la carga tributaria municipal entre los municipios analizados y que dichas diferencias influyen sobre la rentabilidad y sostenibilidad de los emprendimientos comerciales. Los resultados obtenidos permiten aceptar esta hipótesis.

El análisis comparativo evidenció que las diferencias normativas producen variaciones económicas concretas en los costos iniciales y permanentes que deben afrontar los comerciantes. Estas variaciones modifican la estructura financiera de los emprendimientos y pueden influir en la decisión acerca del lugar donde desarrollar una actividad económica.

En consecuencia, la carga tributaria municipal debe ser considerada como una variable estratégica dentro del análisis de factibilidad económica de cualquier proyecto de inversión.

5.4. Aportes al conocimiento

Uno de los principales aportes de esta investigación consiste en integrar el análisis jurídico de las ordenanzas fiscales con una evaluación económica cuantitativa de su impacto sobre emprendimientos concretos.

A diferencia de otros estudios centrados exclusivamente en el análisis normativo del régimen tributario municipal, este trabajo incorpora una herramienta de simulación desarrollada específicamente para homogeneizar los distintos sistemas de cálculo utilizados por las jurisdicciones analizadas, permitiendo realizar comparaciones objetivas entre municipios.

Desde la perspectiva profesional, el trabajo aporta una herramienta práctica que puede ser utilizada por contadores públicos, asesores tributarios y emprendedores para evaluar el impacto económico de las tasas municipales antes de tomar decisiones de inversión.

5.5. Recomendaciones profesionales

A partir de la evidencia obtenida, se considera recomendable que el análisis de la carga tributaria municipal forme parte de las etapas preliminares de evaluación de todo proyecto de inversión comercial.

En este contexto, el profesional en Ciencias Económicas adquiere un rol estratégico al brindar asesoramiento integral sobre las implicancias fiscales derivadas de la elección de una determinada jurisdicción.

Asimismo, se recomienda que las administraciones municipales continúen avanzando en procesos de simplificación normativa, digitalización administrativa y fortalecimiento de la transparencia fiscal, favoreciendo el acceso público a la información tributaria y reduciendo los costos de cumplimiento que actualmente enfrentan los contribuyentes.

Una mayor armonización de determinados criterios tributarios entre municipios vecinos contribuiría a incrementar la previsibilidad jurídica y facilitaría la planificación financiera de quienes deciden invertir en la región.

5.6. Limitaciones y futuras líneas de investigación

Como toda investigación aplicada, este estudio presenta determinadas limitaciones.

En primer lugar, el análisis se circunscribe a cuatro municipios del sudeste bonaerense y al ejercicio fiscal 2026, por lo que los resultados obtenidos no pueden generalizarse automáticamente al conjunto de los municipios argentinos. La dinámica propia de las ordenanzas fiscales implica que las condiciones tributarias puedan modificarse anualmente,

razón por la cual los resultados representan una fotografía correspondiente al período analizado.

Como futuras líneas de investigación se propone ampliar la comparación hacia otros municipios de la provincia de Buenos Aires y del resto del país, incorporar nuevas actividades económicas y analizar la incidencia conjunta de los tributos nacionales, provinciales y municipales sobre la competitividad de los emprendimientos.

5.7. Reflexión final

La investigación permitió demostrar que las tasas municipales constituyen mucho más que un simple costo administrativo asociado a la habilitación de un comercio. En numerosos casos representan un factor determinante dentro de la estructura económica de los emprendimientos y, por lo tanto, una variable que puede condicionar tanto la decisión de invertir como la permanencia de una actividad en el tiempo.

En este escenario, el Contador Público no solo actúa como liquidador de tributos, sino como un profesional capaz de integrar el análisis jurídico, económico y financiero para asistir estratégicamente a emprendedores y empresas en la toma de decisiones. La herramienta desarrollada en esta investigación pretende contribuir a ese objetivo, proporcionando un instrumento que facilite la evaluación comparativa de las cargas tributarias municipales y fortalezca la planificación de inversiones en un contexto caracterizado por una creciente heterogeneidad fiscal.

El presente trabajo de investigación se propuso como objetivo central determinar la incidencia económica real de las tasas municipales en la estructura de costos comerciales de Pinamar, Villa Gesell, General Madariaga y el Partido de La Costa para el ejercicio 2026. Tras el relevamiento normativo y el procesamiento de datos mediante la herramienta de simulación diseñada, se concluye que se han alcanzado la totalidad de los objetivos planteados, logrando decodificar el complejo escenario de asimetría fiscal que caracteriza a la región.

6. ANEXOS

Tabla 1. Variables e indicadores de relevancia

Variable	Indicadores	Fuentes
Carga Tributaria Inicial	Tasa de Habilitación de comercio e industria	Ordenanzas fiscal e impositiva vigentes
	Tasa de inspección de seguridad e higiene (TISH)	
Carga Tributaria Operativa	TISH	Ordenanzas fiscal e impositiva vigentes
	Tasa de servicios urbanos o generales	Facturas municipales y de servicios de luz, agua y gas
	Otras tasas detalladas en facturas	
Presión Fiscal Relativa	Montos fijos	Ordenanzas fiscales vigentes
	Valor del módulo	
Incentivos y Fomento	Exenciones para nuevos comercios	Ordenanzas fiscal e impositiva vigentes
	Bonificaciones por buen cumplimiento	Portales web oficiales

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanzas Municipales vigentes 2024-2026.

Tabla 2. Cálculo de tasas de la habilitación comercial

Jurisdicción	Unidad de Medida	Tasa de Habilitación	TISH
Pinamar	Módulo (\$590)	N° módulos x coeficiente (coef.)	RG: Personas físicas: 20% de la Tasa de Habilitación
			RG: Personas Jurídicas: Ventas netas x alícuota
			RE: Alojamientos turísticos y balnearios Tasa variable o canon de playa.
Villa Gesell	Módulo (\$116)	N° módulos x coef.	RG: 35% de la Tasa de Habilitación x coef. GC: Ingresos brutos x alícuota
Gral. Madariaga	Montos fijos en pesos	Valores fijos	RS: 20% de la Tasa de Habilitación
			RG: Facturación x alícuota
La Costa	Montos fijos en pesos	Valores fijos x coef.	RL: Valores fijos x coef.
			GC: Facturación x alícuota

Ref.: RG: Régimen General, RE: Rég. especial, GC: Grandes contribuyentes, RS: Rég. simplificado, RL: Rég. de liquidación

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanzas Municipales vigentes 2024-2026.

Tasa 3. Tasas municipales aplicadas a comercios de la región

Tasas municipales	Contraprestación	Pinamar	Gesell	Madariaga	La Costa
TISH	Control de salubridad y seguridad en comercios	✓	✓	✓	✓
Servicios Urbanos Generales	Alumbrado, residuos, barrido, conservación vía pública	✓	✓	✓	✓
Tasa de Seguridad	Servicios de protección y prevención del delito	✓	✓	✓	✓
Tasa de Salud	Servicios de hospitalarios y asistenciales	✓	✓	✓	✓
Tasa de Bomberos	Bomberos voluntarios	✓	✓	—	✓
Promoción Turística	Publicidad, difusión y mejora de la calidad turística	✓	✓	—	✓
Gestión de Residuos (Específica)	Servicios de recolección grandes residuos	✓	✓	—	✓
Tasa de Cementerio	Servicios de funcionamiento de la necrópolis municipal	✓	✓	✓	✓
Fondo de Infraestructura	Obras públicas, equipamiento, maquinaria vial pesada	—	✓	✓	✓
Tasa de Seguridad en Playa	Servicio de guardavidas y seguridad en el frente costero	—	✓	—	—
Servicios Sanitarios	Servicio municipal de agua corriente	—	✓	—	—

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanzas Municipales vigentes 2024-2026 y relevamiento de facturación comercial en la región

Tabla 4. Tasa de servicios Urbanos/Servicios Generales

Jurisdicción	Tasa / Tributo	Hecho Imponible	Base Imponible
Pinamar	TSU	Alumbrado, barrido, riego, residuos y conservación de espacios	Valuación Fiscal Municipal
Villa Gesell	TSU	Alumbrado, limpieza, riego y conservación	Superficie terreno/edificio x coeficiente
Madariaga	TSG	Alumbrado, recolección, barrido, riego y conservación de calles	Valuación fiscal x coeficiente
La Costa	TSG	Alumbrado, residuos, barrido, salud, educación y monitoreo.	Valuación Fiscal

Ref.: TSU: Tasa de servicios urbanos, TSG: Tasa de servicios generales

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanzas Municipales vigentes 2024-2026

Tabla 5. Tasas en la factura municipal de los inmuebles comerciales

Concepto / Tasa	Pinamar	Villa Gesell	Gral. Madariaga	La Costa
Servicios Urbanos / Generales	✓ (TSU)	—	✓ (TSU)	✓ (Tasa 1)
Limpieza / Barrido y Limpieza	(Incl. en TSU)	✓	✓ (Incl. en Serv. Grales)	(Incl. en Tasa 1)
Alumbrado Público	(Incl. en TSU)	✓	✓ (Incl. en Serv. Grales)	(Incl. en Tasa 1)
Tasa de Salud	✓ (40% s/TSU)	✓	✓	✓
Tasa de Seguridad	✓ (20% s/TSU)	✓	✓	✓
Tasa de Bomberos	—	✓	—	✓
Inspección Seguridad e Higiene	✓ (TISH)	(Liquidación anual)	—	✓ (Tasa 8)
Conservación de la Vía Pública (CVP)	—	✓	—	—
Tasa de Cementerio	—	✓	—	—
Tasa Turística	—	✓	—	—
Gestión de Residuos	—	✓	—	—
Seguridad en Playas	—	✓	—	—
Agua Corriente	—	✓	—	—
Fondo Equipamiento Comunitario (FEC)	—	—	—	✓
Tasa de Gran Contribuyente (MO)	—	—	—	✓

Fuente: Elaboración propia en base a facturas de servicios de luz, gas y agua obtenidas en la investigación de comerciantes de la región

Tabla 6. Simulación de costos de habilitación en 3 modelos de negocio

Rubro	Pinamar	Villa Gesell	Madariaga	La Costa
Librería (25 m2)				
Tasa de Habilitación	\$354.000	\$174.000	\$835.996	\$39.000
TISH	\$70.800	\$45.675	\$167.199	\$21.125
Cafetería (50 m2)				
Tasa de Habilitación	\$354.000	\$348.000	\$607.860	\$322.000
TISH	\$70.800	\$91.350	\$121.572	\$36.400
Supermercado (100 m2)				
Tasa de Habilitación	\$2.065.000	\$928.000	\$835.996	\$196.875
TISH	\$413.000	\$243.600	\$167.199	\$400.000

Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanzas Municipales vigentes 2024-2026

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Amaya, J. (2023). El concepto de tasa y la crisis de las tasas municipales. *Derecho y Debates*, 5(2), 1-18.
2. Bulit Goñi, E. (2021). *Derecho tributario municipal*. Ad-Hoc.
3. Casás, J. O. (2022). *Derecho tributario sustantivo*. Facultad de Derecho, Universidad de Buenos Aires. https://codigo.rec.uba.ar/libro_viii_derecho/libro-viii-facultad-de-derecho/titulo-10-maestrias/capitulo-p-en-derecho-tributario-y-financiero/
4. Constitución de la Nación Argentina. (1994). Reforma constitucional. *Boletín Oficial* N.º 28.040. <https://www.rpba.gob.ar/files/Normas/Leyes/CNA-1994.pdf>
5. Corte Suprema de Justicia de la Nación. (1989, marzo 21). Rivademar, Ángela D. B. c. Municipalidad de Rosario. *Fallos*, 312, 326. <https://biglieri.org/wp-content/uploads/2016/08/Rivademar.pdf>
6. Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2009, junio 23). Laboratorios Raffo S.A. c. Municipalidad de Córdoba. *Fallos*, 332, 1503. <http://servicios.csjn.gov.ar/confal/ConsultaFallos.do?method=verFallo&id=642054>
7. Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2020). Esso S.A.P.A. c. Municipalidad de Quilmes s/ acción declarativa de certeza. *Fallos*, 343, 123. <https://www.csjn.gov.ar/archivo-cij/nota-38538-Resoluci-n-de-la-Corte-Suprema-de-Justicia-de-la-Naci-n-en-causa-CSJ-1533-2017-RH1--Esso-Petrolera-Argentina-S.R.L.-y-otro-c--Municipalidad-de-Quilmes-s--acci-n-contencioso-administrativa-.html>
8. Corte Suprema de Justicia de la Nación. (2021). Esso Petrolera Argentina S.R.L. c. Municipalidad de Quilmes s/ acción declarativa de certeza. *Fallos*, 344, 2123. <https://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/documentos/verDocumentoByIdLinksJSP.htm?idDocumento=7665715>
9. Croce, M. P. (2022). *Presión fiscal subnacional y su impacto en las PyMEs argentinas* [Tesis de Licenciatura, Universidad Abierta Interamericana]. Repositorio Institucional UAI. <https://dspaceapi.uai.edu.ar/server/api/core/bitstreams/861b8815-eef4-40dd-82e9-acfd4be9006c/content>

10. Fernández, M. L. (2020). *Impacto de la Tasa Vial Municipal en jurisdicciones subnacionales* [Tesis de Grado, Universidad Nacional de La Plata]. Repositorio Institucional UNLP.
11. Goday, L., & Collino, F. (Comps.). (2025). *Administración financiera municipal en la Provincia de Buenos Aires: una homogeneidad exitosa en un territorio heterogéneo*. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata (EDULP).
<http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/183061>
12. Heredia, M. E., & Nieve Bensabath, C. J. (2024). Tasas municipales: aspectos controvertidos en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. *Revista de Estudio de Derecho Tributario, Contabilidad y Auditoría | Universidad Blas Pascal*, 2(2), 189–196.
<https://revistas.ubp.edu.ar/index.php/derechotrib/article/view/557/593>
13. Hernández, A. M. (2019). *Derecho municipal*. Depalma.
http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/Derecho_Municipal_Parte_General_AMHernandez_UNAM_PDF.pdf
14. Honorable Concejo Deliberante de General Juan Madariaga. (2025a). *Ordenanza Fiscal para el ejercicio 2026* (Ordenanza N.º 3084/25).
15. Honorable Concejo Deliberante de General Juan Madariaga. (2025b). *Ordenanza Impositiva para el ejercicio 2026* (Ordenanza N.º 3085/25).
16. Honorable Concejo Deliberante de Pinamar. (2022). *Código Tributario del Partido de Pinamar* (Ordenanza N.º 6324/2022, con actualizaciones hasta la Ordenanza N.º 7159/2025).
17. Honorable Concejo Deliberante de Villa Gesell. (2008). *Código Tributario del Partido de Villa Gesell* (Ordenanza N.º 2156/08, texto actualizado 2025).
18. Honorable Concejo Deliberante del Partido de La Costa. (2023a). *Ordenanza Fiscal Ejercicio 2024* (Ordenanza N.º 5239/23).
19. Honorable Concejo Deliberante del Partido de La Costa. (2023b). *Ordenanza Impositiva Ejercicio 2024* (Ordenanza N.º 5240/23).
20. Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires. (s.f.). *Portal institucional*. <https://www.htc.gba.gov.ar/>
21. Instituto Argentino de Análisis Fiscal [IARAF]. (2012). *Una constelación de tasas municipales en Argentina*. Informe Especial N.º 45.

22. Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). *Informe técnico: Valorización mensual de la canasta básica alimentaria y total* (Vol. 7, n.º 12). <https://www.indec.gob.ar/>
23. Jarach, D. (1996). *Finanzas públicas y derecho tributario* (3ª ed.). Abeledo Perrot. https://www.academia.edu/38884378/Dino_Jarach_Finanzas_Publicas_y_Derecho_Tributario
24. Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley 6.769/1958). (1958, mayo 30). <https://normas.gba.gob.ar/documentos/OVG48SW0.html>
25. Locurscio, B., & Afonso, S. (2023). Costos indirectos del cumplimiento tributario en Argentina: Hallazgos de un relevamiento. *Cuadernos del CEDEOP*, 1(23), 4–37. <https://sc.econ.uba.ar/cedeop/article/view/2694>
26. Ministerio de Economía de la Nación. (2024, 4 de noviembre). *El Ministerio de Economía publicó el portal de Transparencia Tributaria Municipal*. Argentina.gob.ar. <https://www.argentina.gob.ar/noticias/el-ministerio-de-economia-publico-el-portal-de-transparencia-tributaria-municipal>
27. Municipalidad de General Madariaga. (2026). *Ordenanza fiscal anual*. Honorable Concejo Deliberante. <https://www.madariaga.gob.ar/gobierno/hcd/ordenanzas>
28. Municipalidad de Pinamar. (2026). Incentivos de contratemporada en Pinamar. Portal Oficial de Gobierno. <https://pinamar.gob.ar/beneficiosfiscales26/>
29. Pais, P. A. (2020, 29 de septiembre). *Digitalización para la gobernabilidad municipal*. Informe Digital Metropolitana (IDM). Fundación Metropolitana. <https://metropolitana.org.ar/idm/digitalizacion-para-la-gobernabilidad-municipal/>
30. Rezzoagli, L. C. (2011). El principio de capacidad contributiva: alcance y manifestación en los tributos. *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas*. <https://bibliotecadigital.unl.edu.ar/>
31. Sabatto, D. (2021). Los mecanismos de distribución de recursos federales: criterios, parámetros y desafíos. *Estado abierto: Revista sobre el Estado, la administración y las políticas públicas*, 5(3), 95–143. <https://publicaciones.inap.gob.ar/index.php/EA/article/view/284>
32. Sanguinetti, P., Sanguinetti, J. y Tommasi, M. (2001). *La conducta fiscal de los gobiernos municipales en la Argentina* [Documento de Trabajo N.º 12]. Centro de Estudios para el Desarrollo Institucional (CEDI).

33. Tarsitano, A. (s.f.). *El principio de capacidad contributiva como fundamento de la constitución financiera*.
34. Villegas, H. B. (2003). *Curso de finanzas, derecho financiero y tributario* (8ª ed.). Astrea. <https://es.scribd.com/document/519527507/Curso-de-Finanzas-Derecho-Financiero-Y-Tributario-Villegas-10ma-Ed#page=90>
- Herramienta: <https://docs.google.com/spreadsheets/d/1oa2LfoBknPvROJnbgMd2k-3pJcQnhlj3vvf516WUY7U/edit?usp=sharing>