

**VISTO:**

La Ley Nacional de Catastro N° 26209 y la Ley Provincial N° 3778.  
La gran demanda de pedidos de Valuaciones Fiscales presentadas por los interesados y requeridas por las entidades públicas, para cumplir con las nuevas exigencias fiscales de la provincia y atento a lo establecido por el artículo 69 de la ley provincial N° 3778.

**CONSIDERANDO:**

**Que** ante el crecimiento de las zonas urbanas, suburbanas y rurales en todo el territorio provincial y el vacío existente de variables, para determinar sus valuaciones, que dificultan el control y cobro de los impuestos correspondientes;

**Que** a consecuencia del re empadronamiento territorial llevado adelante por la Provincia a través de la Dirección General de Ingresos Provinciales, esta Dirección General de Catastro ha podido verificar que hay parcelas que no cuentan con una actualización de su valuación fiscal desde el año 2.017;

**Que** en consecuencia, resulta menester el dictado de un Acto Administrativo de carácter normativo, que reglamente el procedimiento a seguir en los casos arriba indicados, para su aplicación en la provincia;

**Que** el plexo de competencias que la Ley Nacional N° 26209 reconoce a los organismos de Catastro Provincial y de la Ciudad de Buenos Aires, la administración los datos relativos a los objetos territoriales con la finalidad de elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos y determinar la valuación parcelaria entre otros;

**Que** dicha normativa prescribe en su artículo 14° que los organismos de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales;

**Que** en consonancia con la legislación nacional, la ley provincial N° 3778 en su artículo 2°/1 Inc. c) establece que los Objetivos fundamentales de la Dirección General de Catastro son, entre otros: De orden económico: Establecer la valuación que sirva de base para la determinación del impuesto inmobiliario, en correspondencia con el estado parcelario; conocer la riqueza territorial y su distribución, recopilar y elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;

**Que** la finalidad es este Catastro es el de optimizar los valores de las propiedades inmobiliarias en lo que respecta a la actualización de los valores fiscales, congruentes con el valor de mercado; dicho proceso se implementará de manera progresiva el cual impactará directamente en el impuesto inmobiliario, que fue perdiendo incidencia dentro de la recaudación provincial por falta de adecuación de los referidos valores;

**POR todo ello** y en uso de las facultades conferidas por la Ley Nacional N° 26209 y provincial N° 3778,

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

DISPONE:

**ARTICULO 1°:** Apruébese el PLANO DE VALORES DE LA TIERRA Y DE LAS MEJORAS, que se adjunta mediante anexo que conforma la presente, a todos los efectos, para las parcelas urbanas y suburbanas de la Provincia de La Rioja.

**ARTICULO 2°:** Proceder a la PUBLICIDAD DE LA VALUACIONES, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XII, de la LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 3778. A este efecto y con la finalidad de otorgarle la más amplia difusión se procederá a establecer en la página Web oficial de la DIRECCION GENERAL DE CATASTRO, el espacio específico en la misma para que se formulen las consultas pertinentes.

**ARTICULO 3°:** Comuníquese, Regístrese y Archívese.

ANEXO

CALCULO VALUACION DE LA TIERRA

a) Parcelas Urbanas

Fórmula para el cálculo de la valuación de la tierra libre de mejoras en las parcelas urbanas:

**VALUACIÓN TIERRA = SUPERFICIE DE TIERRA x Valor m2 según ZONA x COEFICIENTE DE REDUCCIÓN DE SUPERFICIE**

El siguiente cuadro muestra el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras determinado por Zona.

ZONAS	VALOR VENAL	VALOR AL 70%
	Valor de la tierra libre de mejora 100%	Valor de la tierra libre de mejora 70%
ZONA 1	\$ 12.000	\$ 8.400
ZONA 2	\$ 7.500	\$ 5.250
ZONA 3	\$ 2.900	\$ 2.030
ZONA 4	\$ 2.100	\$ 1.470
ZONA 5	\$ 1.600	\$ 1.120
ZONA 6	\$ 1.400	\$ 980
ZONA 7	\$ 900	\$ 630
ZONA 8	\$ 700	\$ 490
ZONA 9	\$ 550	\$ 385
ZONA 10	\$ 450	\$ 315
ZONA 11	\$ 300	\$ 210
ZONA 12	\$ 220	\$ 154
ZONA 13	\$ 160	\$ 112

**Tabla de Coeficientes de Ajuste de tierra**

Hasta 399 el coeficiente es 1

Superficie de Terreno	Coeficiente de Ajuste
Mayor o igual a 400 m2 y menor a 1000 m2	0,88
Mayor o igual a 1.000 m2 y menor a 2.000 m2	0,71
Mayor o igual a 2.000 m2 y menor a 3.500 m2	0,62
Mayor o igual a 3.500 m2 y menor a 5.000 m2	0,56
Mayor o igual a 5.000 m2 y menor a 7.000 m2	0,53
Mayor o igual a 7.000 m2 y menor a 10.000 m2	0,48
Mayor o igual a 10.000 m2 y menor a 15.000 m2	0,44
Mayor o igual a 15.000 m2 y menor a 25.000 m2	0,41
Mayor o igual a 25.000 m2 y menor a 40.000 m2	0,38
Mayor o igual a 40.000 m2 y menor a 60.000 m2	0,35
Mayor o igual a 60.000 m2 y menor a 90.000 m2	0,33
Mayor o igual a 90.000 m2 y menor a 130.000 m2	0,31
Mayor o igual a 130.000 m2 y menor a 180.000 m2	0,29
Mayor o igual a 180.000 m2 y menor a 240.000 m2	0,28
Mayor o igual a 240.000 m2 y menor a 320.000 m2	0,27
Mayor o igual a 320.000 m2 y menor a 500.000 m2	0,25
Mayor o igual a 500000	0,24

**b) Parcelas Suburbanas**

Fórmula para el cálculo de la valuación de la tierra libre de mejoras en las parcelas suburbanas:

**VALUACIÓN TIERRA = SUPERFICIE DE TIERRA x Valor m2 según ZONA x COEFICIENTE DE REDUCCIÓN DE SUPERFICIE x 0,25 (Constante Suburbana)**

El siguiente cuadro muestra el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras determinado por Zona.

ZONAS	VALOR VENAL	VALOR AL 70%
	Valor de la tierra libre de mejora 100%	Valor de la tierra libre de mejora 70%
ZONA 1	\$ 12.000	\$ 8.400
ZONA 2	\$ 7.500	\$ 5.250
ZONA 3	\$ 2.900	\$ 2.030
ZONA 4	\$ 2.100	\$ 1.470
ZONA 5	\$ 1.600	\$ 1.120
ZONA 6	\$ 1.400	\$ 980
ZONA 7	\$ 900	\$ 630
ZONA 8	\$ 700	\$ 490
ZONA 9	\$ 550	\$ 385
ZONA 10	\$ 450	\$ 315
ZONA 11	\$ 300	\$ 210
ZONA 12	\$ 220	\$ 154
ZONA 13	\$ 160	\$ 112

**Tabla de Coeficientes de Ajuste de tierra**

**Hasta 399 el coeficiente es 1**

Superficie de Terreno	Coeficiente de Ajuste
Mayor o igual a 400 m2 y menor a 1000 m2	0,88
Mayor o igual a 1.000 m2 y menor a 2.000 m2	0,71
Mayor o igual a 2.000 m2 y menor a 3.500 m2	0,62
Mayor o igual a 3.500 m2 y menor a 5.000 m2	0,56
Mayor o igual a 5.000 m2 y menor a 7.000 m2	0,53
Mayor o igual a 7.000 m2 y menor a 10.000 m2	0,48
Mayor o igual a 10.000 m2 y menor a 15.000 m2	0,44
Mayor o igual a 15.000 m2 y menor a 25.000 m2	0,41
Mayor o igual a 25.000 m2 y menor a 40.000 m2	0,38
Mayor o igual a 40.000 m2 y menor a 60.000 m2	0,35
Mayor o igual a 60.000 m2 y menor a 90.000 m2	0,33
Mayor o igual a 90.000 m2 y menor a 130.000 m2	0,31
Mayor o igual a 130.000 m2 y menor a 180.000 m2	0,29
Mayor o igual a 180.000 m2 y menor a 240.000 m2	0,28
Mayor o igual a 240.000 m2 y menor a 320.000 m2	0,27
Mayor o igual a 320.000 m2 y menor a 500.000 m2	0,25
Mayor o igual a 500000	0,24

**CALCULO VALUACION DE LA MEJORA**

Al valor de la tierra libre de mejoras, se le debe sumar el valor de las mejoras, de corresponder, para obtener el valor final de Valuación.

$$\text{Valuación Mejora} = \text{Superficie de la Mejora} \times \text{Valor punto por Categoría}$$

**El valor de las mejoras**

El valor de las mejoras cubiertas se determinará multiplicando su superficie por el valor unitario básico que le corresponda de acuerdo al tipo de edificación, características constructivas y demás aspectos que incidan sobre su valor.

Para la determinación del valor unitario básico de las mejoras cubiertas se procederá de la siguiente forma:

- Se tomará el setenta por ciento (70%) del valor de costo de la construcción por metro cuadrado de una vivienda tipo que determinan los organismos oficiales;
- El valor unitario del metro cuadrado cubierto determinado en el punto anterior se dividirá por sesenta y cuatro (64) para obtener el valor punto por metro cuadrado de construcción;
- El valor unitario básico de la mejora cubierta se calculará multiplicando el valor punto por el puntaje que corresponda a la construcción en función de su tipología, características constructivas y demás aspectos que incidan en su valor.

El valor de las mejoras cubiertas resultará de multiplicar el valor unitario básico por la superficie de la construcción.

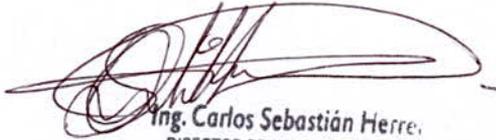
Anualmente la Dirección General de Catastro en base a lo establecido en el presente artículo, aprobará el valor por metro cuadrado a nuevo de las construcciones, que registrá a partir del año siguiente.

La siguiente tabla muestra el valor unitario básico de la mejora en función de las características constructivas:

VALOR EN PUNTOS	CATEGORIA	VALOR DEL M2 DE CONSTRUCCION 100%(70%)	VALOR DEL M2 DE CONSTRUCCION 50%(35%)	Valor del m2 de construcción 25% (18%)
68	CB	\$ 7.288,75	3644,4	1822
64	C	\$ 6.860,00	3430,0	1715
50	CD	\$ 5.359,38	2679,7	1340
40	DC	\$ 4.287,50	2143,8	1072
32	D	\$ 3.430,00	1715,0	858

Los valores unitarios básicos de la tierra urbana libre de mejoras y de las mejoras, serán determinados por la Dirección General de Catastro en ocasión de cada revalúo general o en oportunidad de establecer nuevos valores, según corresponda, de acuerdo a los sistemas que se anuncian en la ley.

Para parcelas urbanas que no pertenecen a la ciudad de la Rioja, el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras y el valor unitario básico de las mejoras se establecerán por comparación de los valores unitarios básicos utilizados para determinar el valor en las parcelas de la Ciudad de la Rioja.

  
**Ing. Carlos Sebastián Herre,**  
 DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO  
 SECRETARIA DE TIERRAS