

DISPOSICIÓN N°.....027303

LA RIOJA 21 MAYO 2024

**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° 3.778.

**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 2.020.

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.

*MG*  
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 de 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°/1Inc. 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 de la Dirección General de 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 Ley Provincial N° 3778;

027303

CDE. DISPOSICIÓN N°.....**EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO****DISPONE:**

**ARTÍCULO 1º.- 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:

**ARTÍCULO 2º.- Proceder** a la Publicidad de las valuaciones, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XII, de la Ley Provincial de Catastro N° 3. 778. A este efecto y con la finalidad de otorgarle la más amplia difusión se procederá a establecer en la página Web oficial de la Dirección General de Catastro, el espacio específico en la misma, para que se formulen las consultas pertinentes.

**ANEXO****CALCULO DE LA VALUACION DE LA TIERRA****a) Parcelas Urbanas**

Fórmula para el cálculo de la valuación de la Tierra Libre de mejoras en las parcelas urbanas:

**VALUACION TIERRA (VT)=SUPERFICIE DE TIERRA (ST) x VALOR m2  
SEGÚN ZONA x COEFICIENTE DE REDUCCION DE SUPERFICIE**

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

ZONAS	VALOR DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORA (x m2)
1	\$137.216,43
2	\$96.874,29
3	\$21.000
4	\$18.900
5	\$17.010
6	\$16.274,29
7	\$15.309
8	\$13.778,10
9	\$12.400,29
10	\$11.160,26
11	\$10.044,23
12	\$9.039,81
13	\$8.135,83

027303

CDE. DISPOSICION N° .....

Tabla de Coeficientes de Ajuste de Tierra

COEFICIENTE AJUSTE X M2	
HASTA 400	1
400 - 1000	0.88
1000 - 2000	0.71
2000 - 3500	0.62
3500 - 5000	0.56
5000 - 7000	0.53
7000 - 10000	0.48
10000 - 15000	0.44
15000 - 20000	0.41
20000 - 250000	0.25
MAYOR A 250000	0.1

b) Parcelas Sub Urbanas Sup > 20.000m<sup>2</sup> y Sup < 250.000 m<sup>2</sup>

Fórmula para el cálculo de la valuación de la Tierra Libre de mejoras en las parcelas suburbanas:

**VALUACION TIERRA (V T)=SUPERFICIE DE TIERRA (ST) x VALOR m<sup>2</sup> SEGÚN ZONA x COEFICIENTE DE**

**REDUCCION DE SUPERFICIE x 0.25 (Constante Suburbana)**

c) Parcelas Sub Urbanas Sup. >=250.000 m<sup>2</sup>

Fórmula para el cálculo de la valuación de la Tierra Libre de mejoras en las parcelas suburbanas:

**VALUACION TIERRA (V T)=SUPERFICIE DE TIERRA (ST) x VALOR m<sup>2</sup> SEGÚN ZONA x COEFICIENTE DE**

**REDUCCION DE SUPERFICIE x 0.1 (Constante Suburbana)**

**CÁLCULO 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 la Valuación.-

**VALUACION MEJORA= SUPERFICIE DE LA MEJORA (m<sup>2</sup>) x VALOR PUNTO POR CATEGORIA x COEFICIENTE DEPRECIACION**



027303

CDE. DISPOSICION N° .....El valor de las mejoras

CATEGORIA	VALOR DEL M2 DE CONSTRUCCION ACTUALIZADO EN BASE A ICC CORDOBA (MARZO 2024)
CB	\$ 235.496,50
C	\$ 200.172,02
CD	\$ 170.146,21
DC	\$ 144.624,24
D	\$122.930,64

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 u 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.-

Cálculo de la Valuación Unidades Funcionales (PH)

VALUACIÓN UNIDAD FUNCIONAL (VUF) =

*He* (SUPERFICIE TOTAL UF \* VALOR M2 SEGÚN ZONA \* PORCENTAJE VALOR) +  
(SUPERFICIE CUBIERTA \* VALOR CATEGORÍA) +  
(SUPERFICIE SEMICUBIERTA \* VALOR CATEGORÍA \* 0.5) +  
(SUPERFICIE COMÚN \* VALOR CATEGORÍA \* 0.3)



**Tabla de Coeficientes de Ajuste de la Depreciación por Antigüedad**

TABLA DE DEPRECIACIÓN	
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	COEFICIENTE
1	1
3	0.99
5	0.98
7	0.97
9	0.96
11	0.95
13	0.94
15	0.93
17	0.92
19	0.91
21	0.9
23	0.89
25	0.88
27	0.87
29	0.86
31	0.85
33	0.84
35	0.83
37	0.82
39	0.81
41	0.8
43	0.79
45	0.78
47	0.77
49	0.76
51	0.75
53	0.74
55	0.73
57	0.72
59	0.71
61	0.7
63	0.69
65	0.68

*74*

**ARTÍCULO 3 °.-** Incorpórese el plano de referencia y copia de las presentes actuaciones al **REGISTRO DE MENSURAS.-**

**ARTÍCULO 4 °.-** Comuníquese, Regístrese y Archívese.-

**COPIA FIEL**

Livia Miryam Rivero  
JORDINIZADORA ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO  
LA RIOJA

*[Signature]*  
Lic. Agr. Carlos José Herrera  
Director General de Catastro  
Sec. de Tierra - La Rioja