



DISPOSICIÓN N°..... 0 2 7 1 2 9

LA RIOJA 21 FEB. 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;

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°/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 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;

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

DISPONE:

ARTÍCULO 1 °.- Apruébese el Cuadro de Valores de la Tierra y 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 determinado por Zona

Zonas	Valor de la Tierra Libre de Mejora
Zona 1	\$76.272
Zona 2	\$47.670
Zona 3	\$18.432,40
Zona 4	\$13.347,60
Zona 5	\$10.169,60
Zona 6	\$8.898,40
Zona 7	\$5.720,40
Zona 8	\$4.449,20
Zona 9	\$3.495,80
Zona 10	\$2.860,20
Zona 11	\$1.906,80
Zona 12	\$1.398,32
Zona 13	\$1.016,96

Tabla de Coeficientes de Ajuste de Tierra

Hasta 399 m2 el coeficiente es 1

Superficie del terreno	Coeficiente
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

////////.-

TABLA DE COEFICIENTES DE AJUSTE DE LA DEPRECIACION POR ANTIGUEDAD

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



////////.-

b)- Parcelas Sub Urbanas sup. > 20.000m2 y sup. < 250.000 m2

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

$$\text{VALUACION TIERRA (V T)} = \text{SUPERFICIE DE TIERRA (ST)} \times \text{VALOR m2 SEGÚN ZONA} \times \text{COEFICIENTE DE}$$

$$\text{REDUCCION DE SUPERFICIE} \times 0.25 \text{ (Constante Suburbana)}$$
c)- Parcelas Sub Urbanas sup \geq 250.000 m2

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

$$\text{VALUACION TIERRA (V T)} = \text{SUPERFICIE DE TIERRA (ST)} \times \text{VALOR m2 SEGÚN ZONA} \times \text{COEFICIENTE DE}$$

$$\text{REDUCCION DE SUPERFICIE} \times 0.1 \text{ (Constante Suburbana)}$$

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.

$$\text{VALUACION MEJORA} = \text{SUPERFICIE DE LA MEJORA (m2)} \times \text{VALOR PUNTO POR CATEGORIA} \times \text{COEFICIENTE DEPRECIACION.}$$

EL VALOR DE LAS MEJORAS

CATEGORIA	VALOR DEL M2 DE CONSTRUCCION ACTUALIZADO EN BASE A ICC CORDOBA (ENERO 2023)
CB	\$ 122.105,49
c	\$ 114.922,84
CD	\$ 89.783,53
DC	\$ 71.826,74
D	\$ 57.461,42

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.-

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese, Regístrese y Archívese.-

COPIA FIEL

Livia Miryam Rivero
COORDINADORA ADMINISTRATIVA/
DIRECCIÓN GRAL. DE CATASTRO
LA RIOJA

[Firma]
Ing. Az. Carlos José Herrera
Director General de Catastro
Sec. de Tierra - La Rioja