



GOBIERNO DE ENTRE RÍOS

Decreto

Número:

Referencia: Expte N° 3367286 - MESP - Valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras de las parcelas urbanas y subrurales 2026

VISTO:

Lo establecido en los Artículos 7°, 8°, 9° incisos a) y b), 10°, 11°, 12°, 13° y 17° inciso e) de la Ley N° 8672 de Valuaciones Parcelarias, la Ley N° 10353 y la Ley N° 11193; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 8672 establece que la valuación parcelaria es el justiprecio de los bienes inmuebles, obtenidos mediante un conjunto de actos administrativos dispuestos para tal fin, que sirve de base para la determinación de los montos imponibles de aquellas obligaciones fiscales que expresamente lo establecieren;

Que a los efectos de fijar las valuaciones parcelarias, se deben considerar de manera independiente los valores de la tierra libre de mejoras y toda otra mejora o construcción realizada sobre el inmueble;

Que así también, la norma establece la metodología a seguir para la determinación de estos valores, disponiendo aplicar para las mejoras, el método de costos de reposición y costos medios, los cuales posteriormente serán corregidos por coeficientes de depreciación según antigüedad y estado del bien;

Que resulta necesario actualizar para el año 2026 los valores vigentes de las parcelas urbanas y subrurales que fueron fijados para el período fiscal 2025, conforme DTO-2025-831-E-GER-GOB;

Que la Dirección de Catastro de la Administradora Tributaria de Entre Ríos (ATER) ha realizado los respectivos estudios técnicos para la determinación de los valores por metro cuadrado de construcción para

cada una de las Categorías Constructivas, calculados a partir de cómputos métricos y relevamiento de precios de materiales;

Que mediante los Artículos 4°, 5° y 6° del DTO-2025-831-E-GER-GOB se establecieron topes máximos en el monto del Impuesto Inmobiliario Urbano para el ejercicio fiscal 2025;

Que resulta conveniente mantener, para aquellas parcelas que durante el año 2025 no registraron incrementos en sus avalúos por razones distintas a los aumentos de los valores básicos que determine el Poder Ejecutivo, topes máximos tomando como base el impuesto determinado para el año anterior;

Que la Ley N° 10353 autoriza al Poder Ejecutivo a disponer la modificación de las Tablas de Tramos aplicables para la determinación del Impuesto Inmobiliario, a los efectos de actualizar los valores inmobiliarios resultantes de aplicar los criterios de valuaciones establecidos en la Ley N° 8672;

Que la Ley Impositiva N° 9622 (t.o. 2022) y sus modificatorias, establece un Impuesto Mínimo Anual Inmobiliario y faculta al Poder Ejecutivo a actualizar dicho monto en el Artículo 46°;

Que el Artículo 64° del Código Fiscal (t.o. 2022) modificado por el Artículo 1° de la Ley N° 11193, faculta al Poder Ejecutivo a establecer descuentos de hasta el Cincuenta por Ciento (50%) en el Impuesto Inmobiliario correspondiente a inmuebles por los cuales se haya tributado correctamente el impuesto del período fiscal anterior o como beneficio por pago anticipado y cumplimiento en término en el año fiscal en curso, o para promover acciones de administración tributaria;

Por ello;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A:

ARTÍCULO 1°.- Apruébense los nuevos valores básicos por metro cuadrado de construcción para las mejoras de las plantas que presenten este concepto con vigencia para el Período Fiscal 2026, conforme al siguiente esquema:

Categoría 1 \$ 580.414,19

Categoría 2 \$ 418.531,81

Categoría 3 \$ 217.761,27

Categoría 4 \$ 158.728,28

Categoría 5 \$ 84.789,25

Categoría 6 \$ 42.322,76

ARTÍCULO 2°.- Aplíquese un coeficiente de actualización del Uno coma Treinta y Siete (1,37) sobre los valores unitarios básicos vigentes de la tierra libre de mejoras tanto en parcelas urbanas como en parcelas suburales.

ARTÍCULO 3°.- Establécese en Pesos Catorce Mil (\$14.000) el importe del Artículo 7° de la Ley Impositiva N° 9622 (t.o. 2022).

ARTÍCULO 4°.- Dispónese un beneficio mediante la aplicación del tope del Treinta por Ciento (30%), en el monto del impuesto básico determinado para el período 2026 respecto del impuesto básico determinado

en el período 2025 del Impuesto Inmobiliario Urbano, para las siguientes plantas y tramos:

Planta 1 - Terrenos baldíos: Tramos I a V

Planta 2 - Urbano Edificado: Tramos I al VI

Planta 3 - Urbano Edificado en Propiedad Horizontal: Tramos I a VI.

ARTÍCULO 5°.- Dispónese un beneficio mediante la aplicación del tope del Treinta por Ciento (30%), en el monto del impuesto básico determinado para el período 2026 respecto del impuesto básico determinado en el período 2025 del Impuesto Inmobiliario Urbano, o el Quince por Ciento (15%) del impuesto básico del año corriente, el que fuera menor, para las plantas y tramos que se especifican:

Planta 2 - Urbano Edificado: Tramos VII y VIII

Planta 3 -Urbano Edificado en Propiedad Horizontal: Tramos VII y VIII

ARTÍCULO 6°.- Dispónese un beneficio mediante la aplicación del tope del Treinta por Ciento (30%), en el monto del impuesto básico determinado para el período 2026 respecto del impuesto básico determinado en el período 2025 del Impuesto Inmobiliario Urbano, o del Diez por Ciento (10%) del impuesto básico del año corriente, el que fuera menor, para las plantas y tramos que se especifican:

Planta 2 - Urbano Edificado: Tramos IX y X

Planta 3 -Urbano Edificado en Propiedad Horizontal: Tramos IX y X

ARTÍCULO 7°.- Dispónese que los topes establecidos en los Artículos 4°, 5° y 6° del presente no serán de aplicación para aquellas partidas que durante el período fiscal 2025 o durante el transcurso del período fiscal 2026 registren incrementos en sus avalúos por razones distintas al aumento de los valores básicos que determine el Poder Ejecutivo en parcelas urbanas.

ARTÍCULO 8°.- Dispónese que en caso que, por aplicación de los topes referidos en el Artículos 4°, 5° y 6° de la presente, el importe del Impuesto Inmobiliario no alcance el monto que contempla el Artículo 7° de la Ley Impositiva N° 9622 (t.o. 2022), actualizado por el Artículo 3° del presente, será de aplicación este último.

ARTÍCULO 9°.- Modifíquese las Tablas de Tramos fijadas en el Artículo 2°, incisos a), b) y c) de la Ley N° 9.622 (t.o. 2022), para el Período Fiscal 2026, los que quedarán de la siguiente manera:

a) Inmuebles urbanos no edificados:

Tramos de Valuación Fiscal	Desde	Hasta	Cuota Fija \$	Alícuota S/ Excedente	S/ Excedente de \$
I	\$ 0,00	\$ 988.803,00	\$ 29.636	-	-
II	\$ 988.803,00	\$ 1.977.557,00	\$ 29.636	0,038	\$ 988.803,00
III	\$ 1.977.557,00	\$ 5.932.727,00	\$ 67.233	0,042	\$ 1.977.557,00

IV	\$ 5.932.727,00	\$ 9.887.853,00	\$ 233.316	0,045	\$ 5.932.727,00
V-Más de	\$ 9.887.853,00	-	\$ 411.227	0,055	\$ 9.887.853,00

b) Inmuebles urbanos edificados:

Tramos de Valuación Fiscal	Base imponible		Cuota Fija \$	Alícuota S/ Excedente	S/ Excedente de \$
	Mayor a	Menor o Igual a			
I	\$ 0,00	\$ 988.803,00	\$ 19.768	-	-
II	\$ 988.803,00	\$ 1.977.557,00	\$ 19.768	0,006	\$ 988.803,00
III	\$ 1.977.557,00	\$ 3.955.171,00	\$ 25.690	0,012	\$ 1.977.557,00
IV	\$ 3.955.171,00	\$ 5.932.727,00	\$ 49.416	0,015	\$ 3.955.171,00
V	\$ 5.932.727,00	\$ 9.887.853,00	\$ 79.096	0,018	\$ 5.932.727,00
VI	\$ 9.887.853,00	\$ 15.820.559,00	\$ 150.297	0,020	\$ 9.887.853,00
VII	\$ 15.820.559,00	\$ 23.730.855,00	\$ 268.967	0,024	\$ 15.820.559,00
VIII	\$ 23.730.855,00	\$ 39.551.448,00	\$ 458.777	0,028	\$ 23.730.855,00
IX	\$ 39.551.448,00	\$ 59.327.146,00	\$ 901.781	0,032	\$ 39.551.448,00
X	\$ 59.327.146,00	-	\$ 1.534.601	0,035	\$ 59.327.146,00

c) Inmuebles Urbanos Edificados en Propiedad Horizontal:

Tramos de Valuación Fiscal	Base imponible		Cuota Fija \$	Alícuota S/ Excedente	S/ Excedente de \$
	Mayor a	Menor o Igual a			

I	\$ 0,00	\$ 988.803,00	\$ 19.768	-	-
II	\$ 988.803,00	\$ 1.977.557,00	\$ 19.768	0,006	\$ 988.803,00
III	\$ 1.977.557,00	\$ 3.955.171,00	\$ 25.690	0,012	\$ 1.977.557,00
IV	\$ 3.955.171,00	\$ 5.932.727,00	\$ 49.416	0,015	\$ 3.955.171,00
V	\$ 5.932.727,00	\$ 9.887.853,00	\$ 79.096	0,018	\$ 5.932.727,00
VI	\$ 9.887.853,00	\$ 15.820.559,00	\$ 150.297	0,020	\$ 9.887.853,00
VII	\$ 15.820.559,00	\$ 23.730.855,00	\$ 268.967	0,024	\$ 15.820.559,00
VIII	\$ 23.730.855,00	\$ 39.551.448,00	\$ 458.777	0,028	\$ 23.730.855,00
IX	\$ 39.551.448,00	\$ 59.327.146,00	\$ 901.781	0,032	\$ 39.551.448,00
X	\$ 59.327.146,00	-	\$ 1.534.601	0,035	\$ 59.327.146,00

ARTÍCULO 10º.- Dispónese que las modificaciones establecidas en el presente Decreto, serán de aplicación para el Ejercicio Fiscal 2026.

ARTÍCULO 11º.- Dispónese para el Período Fiscal 2026, la aplicación de un descuento del Quince por Ciento (15%) en concepto de Buen Pagador, para los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario que hubiesen ingresado en término las cuotas del impuesto correspondiente al Período Fiscal 2025.

ARTÍCULO 12º.- Dispónese un descuento del Diez Por Ciento (10%) para los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario, que hayan optado por el “Pago Anual” en el Período Fiscal 2026, hasta las fechas que la Administradora Tributaria de Entre Ríos establezca como vencimiento.

ARTÍCULO 13º.- La Administradora Tributaria de Entre Ríos (ATER), arbitrará los procedimientos necesarios para la aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 14º.- El presente Decreto será refrendado por el Señor MINISTRO SECRETARIO DE ESTADO DE ECONOMÍA Y SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 15º.- Regístrese, comuníquese, publíquese, archívese y pasen las actuaciones a la Administradora Tributaria de Entre Ríos (ATER), a sus efectos.

