

	<p style="text-align: center;">ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA</p> <p style="text-align: center;">DEPARTAMENTO ECONOMICO</p> <p style="text-align: center;">Proceso Registración de datos</p>	<p style="text-align: right;">IT-REG-AUV-10</p> <p style="text-align: right;">Auto valuación</p> <p style="text-align: right;">Revisión: 1</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Objetivo Ø

Actualizar el Avalúo Fiscal de parcelas ***definidas por ley.**

Contar con un registro actualizado del valor ***mercado aproximado** de las parcelas, como base imponible para el impuesto inmobiliario.

2. Alcance

Dirección General de Catastro: Departamento Económico.

Tecnología de la Información.

Departamento de Patrimoniales.

Notificaciones.

Comisión para el Avalúo Fiscal.

Fiscalización.

Mesa de Entradas de ATM.

Convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudios o Colegios. Profesionales.

Organismos públicos.

Organismos privados.

Archivo.

Delegaciones.

Auditoría y control.

3. Definiciones Ø

ATM: Administración Tributaria Mendoza.

S.I.T: Sistema de información catastral.

***DDJJ: Declaración Jurada.**

Sistema de auto-avalúo: Sistema ***(SISEFI)** que le permite al contribuyente declarar fácilmente el valor de mercado de su inmueble de manera digital, sin necesidad de concurrir a las oficinas de A.T.M. Lo cual se tomara el ***porcentaje de valor que la Ley de Avalúos vigente le asigne en relación al** valor declarado como base imponible para el impuesto inmobiliario.

Parcelas especiales: son aquellas que por sus características, uso o destino no pueden ser valuadas satisfactoriamente utilizando las formulas polinómicas.

Auto-declaración de valuación: es la presentación hecha con carácter de Declaración jurada, a cargo del propietario, (titular del inmueble), con aval de Profesional habilitado para realizar tasaciones, en la que conste la valuación de mercado de la propiedad de su dominio.

Método Comparativo, con Homogeneidad de antecedentes y Coeficientes Correlativos: es el método utilizado para determinar el Valor Unitario de la Tierra libre de Mejoras.

	<p style="text-align: center;">ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA</p> <p style="text-align: center;">DEPARTAMENTO ECONOMICO</p> <p style="text-align: center;">Proceso Registración de datos</p>	<p style="text-align: right;">IT-REG-AUV-10</p> <p style="text-align: right;">Auto valuación</p> <p style="text-align: right;">Revisión: 1</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Método de Equivalencia de Costos Dominantes: para la determinación del Valor Unitario de la Construcción se utiliza la planilla correspondiente.

Valor de Mercado: suele ser un valor fluctuante, en la medida en que depende de diversas variables que se encuentran en constante alteración. Es interdependiente con el devenir de una economía en particular, por ejemplo, los valores de inflación y devaluación.

Vut: valor unitario del terreno libre de mejoras.

Vuc: valor unitario de la construcción.

4. Documentación de referencia

Ley de avalúo vigente (artículos referido a la auto valuación).

Ley de Avalúo N° 7637/2007.

Resolución N° 138/2007 (tasaciones).

Resolución N° *16/2018

Ley impositiva (Código 551).

Planillas y manual de instrucciones de tasación (portal de A.T.M: www.atm.mendoza.gov.ar/portaldgr#navigator).

5. Responsabilidades

Responsable de la tarea: comprometido en el Control de la presentación y análisis de los datos y valores consignados Registración del proceso de tasación.

Subdirector de Inteligencia Catastral: Se encarga de supervisar el tratamiento permanente del proceso y el mantenimiento de los datos, debiendo emitir tantos informes como le sean requeridos por la autoridad superior. Agilizar la vinculación con las diferentes áreas involucradas.

Agentes administrativos: Se encargan de entrar al tratamiento particularizado de casos con elaboración de informes conforme sean solicitados por el Subdirector de Inteligencia Catastral. Realizar las vinculaciones con los agentes del área de sistemas elevando los pedidos de modificaciones al sistema que sean necesarios y vinculando sus tareas con el área de rentas (patrimoniales) a los efectos de verificar la continuidad del tratamiento de casos.

6. Desarrollo Ø

ATM dictará la reglamentación pertinente, estableciendo responsabilidades, plazo, procedimiento y demás formalidades a cumplimentar

El inicio del proceso de *la DDJJ es a través del portal de A.T.M. (vía web).

6.1 Declaración - Sistema de Auto avalúo Inmobiliario: Podrá acceder al sistema toda persona que esté registrada en la Oficina Virtual a través de la página institucional de la Administración Tributaria Mendoza.

6.1.1 Acceso a La Oficina Virtual con CUIT y Clave Fiscal: En un navegador se ingresa



ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA

DEPARTAMENTO ECONOMICO

Proceso Registración de datos

IT-REG-AUV-10

Auto valuación

Revisión: 1

la dirección www.atm.mendoza.gov.ar para acceder a la oficina virtual con la CUIT y Clave Fiscal. Si aún no se ha registrado, se puede hacer ingresando los datos requeridos en la sección "Crear Cuenta".



6.1.2 Ingreso al Sistema de Auto declaración de Avalúo Inmobiliario: Al ingresar a la Oficina Virtual, se observan los diversos servicios disponibles. Hacer click en el acceso Auto avalúo Inmobiliario.

Lista de Sistemas

ESTADO CUMPLIMIENTO Panel de estado de cuenta de objetos e impuestos. Generación de comprobantes de pago como Inventario Fiscal. Generación de planes de pago de impuestos. Visualización de situación fiscal de objetos e inscripciones.	SISTEMA DE DECLARACIÓN JURADA DE MEJORAS INMUEBLES Sistema de Declaración Jurada de Mejoras Inmuebles.	SINCERAMIENTO FISCAL Declaración Jurada de Sinceramiento Fiscal.
COMPENSACIÓN DOCENTE Sistema de compensación de radio docente por impuestos patrimoniales de agentes DCE.	DOMICILIO FISCAL ELECTRÓNICO Sistema de notificaciones electrónicas para el contribuyente.	CERTIFICADO CATASTRAL Emisión de Solicitud de Certificado Catastral.
	AUTOAVALÚO INMOBILIARIO Sistema de Autoavalúo Inmobiliario	CONSTANCIA INGRESOS BRUTOS Imprimir constancia de inscripción de Ingresos brutos del contribuyente.

ATM Administración Tributaria Mendoza
Declaración de Avalúo Inmobiliario

30-7777777-3 CUIT DE REPRUEBA (SMITH, SMITH S.A.) ...? 14/05/2017 21:55 Cerrar Sesión

DECLARACIONES DE AVALÚO INMOBILIARIO

Nueva Autodeclaración | Modificar Autodeclaración

Periodo	Fecha	Inmueble	Destino	Avalúo Declarado	Fecha de Presentación
---------	-------	----------	---------	------------------	-----------------------

Régimen de Autodeclaración del Valor de Inmuebles Especiales

Ley 8922
Resolución General (ATM) N° 21/2017
[Preguntas Frecuentes](#)

MESA DE AYUDA
Contact Center
0800 800 28692

Departamento de Catastro Económico
4492463

Mail de contacto
autodeclaracion2017@mendoza.gov.ar

	<p style="text-align: center;">ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA</p> <p style="text-align: center;">DEPARTAMENTO ECONOMICO</p> <p style="text-align: center;">Proceso Registración de datos</p>	<p style="text-align: right;">IT-REG-AUV-10</p> <p style="text-align: right;">Auto valuación</p> <p style="text-align: right;">Revisión: 1</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.1.3 Auto declaración de un Avalúo Inmobiliario: Una vez ingresado al sistema de Auto avalúo Inmobiliario, observará una pantalla de inicio que guía las acciones que pueden realizarse.

A través de cuatro sencillos pasos se completa la declaración del avalúo y su posterior presentación definitiva.

6.1.3.1 PASO 1: Nueva auto declaración: Para iniciar el proceso de declaración, presione el botón Nueva Auto declaración como se indica en la siguiente imagen:



Régimen de Autodeclaración del Valor de Inmuebles Especiales

Ley 8922
Resolución General (ATM) Nº 21/2017
[Preguntas Frecuentes](#)

MESA DE AYUDA
Contact Center
0800 800 28692

Departamento de Catastro Economico
4492463

Mail de contacto
autodeclaracion2017@mendoza.gov.ar

Todos los campos marcados con *son de llenado obligatorio, por lo cual no podrá finalizar el proceso hasta que todos ellos estén cargados.

El sistema le mostrará el formulario donde deberá ingresar los datos requeridos.



DJ Avalúo Inmueble

LOS CAMPOS IDENTIFICADOS CON * SON OBLIGATORIOS

Padrón *

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Nomenclatura Catastral:

Nro. de Padrón:

Padrón Municipal:

Ubicación del Inmueble:

Titular Registral:

Cuit del Titular:

Superficie Terreno:

Superficie Cubierta:

AUTODECLARACIÓN DE AVALÚO

Valor Total de Mercado Autodeclarado
(valor expresado en pesos argentinos): *

Archivos

Adjuntar

Archivo

Destino del inmueble *

CONTACTO

E-mail *

Teléfono de contacto *

OBSERVACIONES

Observaciones. (En caso de que alguno de los datos anteriores fuera erróneo o inexactos, por favor aclárelo aquí.)

Guardar como Borrador

6.1.3.2 PASO 2: Guardar como borrador: Una vez completados todos los datos requeridos por el formulario, debe presionar el botón Guardar como Borrador.

La Declaración Jurada quedará provisoriamente cargada, con la posibilidad de ser modificada y corregidos todos sus datos.

Para corregir o modificar datos guardados como borrador deberá hacer click en la declaración que desee modificar y luego presionar el botón Modificar Auto declaración donde le mostrará los datos guardados previamente con la opción de modificar el campo que desee.

	ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA DEPARTAMENTO ECONOMICO Proceso Registración de datos	IT-REG-AUV-10 Auto valuación Revisión: 1
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

6.1.3.3 PASO 3: Presentar auto declaración: Sólo podrá presentar definitivamente las Declaraciones Juradas que hubieran sido guardadas como “Borrador”. Para la presentación, desde la pantalla del menú principal donde se desplegarán todas las Declaraciones Juradas en estado de “Borrador”, debe hacer click en el botón Presentar Auto declaración.

A partir de su presentación, se podrá ***rectificar** la Declaración Jurada a través del Sistema.

Sólo con la Presentación se dará cumplimentada la obligación conforme Resolución General N° ***16/2018**.

6.1.3.4 PASO 4: Constancia de presentación: Una vez que fueron presentados los datos como Declaración Jurada se dispone de la opción de generar la constancia de presentación, presionando el botón Imprimir Presentación. Los datos se mostrarán en formato .pdf, y se dispone de la opción de Guardar o Imprimir la Constancia, que contendrá un número de validación.

Para su correcta visualización en pdf deberá tener instalado el programa Adobe Reader. (formulario 01– Constancia de Presentación).

***6.1.3.5 PASO 5: Emisión de Boleto: Impactados los datos en cuenta, el sistema automáticamente re-liquida el impuesto y emite el boleto por las diferencias, al que se le agrega la leyenda que se defina para estos casos.**

6.2 Recepción: Vencido el plazo de la presentación de la Declaración Jurada, se elabora un análisis e informe respecto de los casos presentados identificándose claramente entre: quienes presentaron, quienes no presentaron, quienes presentaron pero no se encontraban alcanzados por la norma.

El informe deberá contener como mínimo los siguientes datos: Nombre del obligado, nomenclatura catastral, monto de avalúo registrado, monto de avalúo declarado, diferencia de avalúos, determinación del impuesto que tributa y determinación del impuesto que debería haber tributado.

6.3 Control: A través del Sistema se procede a identificar las declaraciones que se presentaron ***las cuales se analizan por casos y grupos**.

6.4 Identificación de casos: Se trabaja con la identificación de casos a los que puede dar lugar el momento de “Control” (punto 6.3). Del control pueden surgir diferentes casos a considerar y por lo tanto diferentes medidas a adoptar en cada uno.

6.4.2 Declarados Inconsistentes:

a- valor igual.

b- valor menor al avalúo fiscal catastral registrado multiplicado por 3 veces su valor.

6.4.2.1 Expediente Administrativo: Se inicia pieza administrativa requiriendo a los sujetos que hubieren presentado la Declaración Jurada la presentación por escrito de la ***documentación** que avale el valor de mercado declarado, en un plazo de diez (10) días

	ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA DEPARTAMENTO ECONOMICO Proceso Registración de datos	IT-REG-AUV-10 Auto valuación Revisión: 1
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

desde la fecha en que son notificados. La Dirección General de Catastro por el Departamento de Económico determina la necesidad de solicitar alguna otra medida que se entienda pertinente a los efectos de identificar claramente el valor real de mercado para cada caso en particular.

6.4.2.2. Elaboración de informe: Recabada la información conforme las medidas ordenadas, se elabora un informe fundado respecto de la diferencia o no surgida de la comparación entre lo presentado y lo obtenido.

6.4.2.3 Resolución – Notificación: Identificada la diferencia se procede a emitir Resolución determinativa haciendo referencia a la “inconsistencia”, y a notificar al investigado de lo resuelto, intimando en el mismo acto al pago de las diferencias surgidas del proceso, junto a las multas a las que hubieran dado lugar.

6.4.3 No Declarados: *Multa.

6.4.3.1 Expediente Administrativo Genérico: El Departamento de Catastro Económico genera un expediente administrativo que contenga un detalle de los sujetos que no se presentaron, el mismo debe contener CUIT, nombre, NC y domicilio.

Se emite una resolución de modo individual a cada contribuyente y debe contener:

Multa: que contenga la aplicación por incumplimiento formal para cada caso contemplado en la norma.

Presentación de DDJJ: emplazamiento al contribuyente a que comparezca a presentar la declaración jurada omitida con el plazo para el cumplimiento.

Determinación de Oficio: emplazamiento para la apertura del proceso de determinación de oficio si correspondiere.

Notificadas las resoluciones de modo individual puede pasar que:

-Impugne la Resolución: Generación de expediente de impugnación de “multa auto valuación”, tomando como antecedente el expediente administrativo genérico que le dio origen a la multa.

-Presentación ante la intimación: Puede pasar que:

* *Pagar la multa presentar la DDJJ:* el tratamiento a darle es el de una declaración presentada y se cierra el proceso.

* *No pagar la multa y presentar DDJJ:* en este caso se iniciara proceso de apremios para el cobro de la multa *una vez que se encuentre firme el procedimiento.*

* *Pagar multa y no presentar DDJJ:* se iniciara el proceso de apertura del proceso de determinación de oficio.

6.4.3.2 Patrimoniales: Recibe el expediente, analiza los casos y datos del mismo y previa verificación registra la aplicación de la multa al sistema a cada cuenta.

Datos de Entrada

Web (valor de la tasación).

Valores de mercado actualizados por el personal de Económico donde las variables más significativas son: vut, vuc.

Se consultan las salidas del Proceso: “Valores Unitarios” realizados en este



ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA

DEPARTAMENTO ECONOMICO

Proceso Registración de datos

IT-REG-AUV-10

Auto valuación

Revisión: 1



Administración
Tributaria Mendoza

Constancia de Presentación

F-DJAA

Fecha de Impresión del Comprobante

Fecha de Presentación

Presentante

CUIT

DATOS DEL INMUEBLE

NRO. PADRÓN

NOMENCLATURA CATASTRAL

PADRÓN MUNICIPAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

TITULAR REGISTRAL

CUIT DEL TITULAR

SUPERFICIE TERRENO

SUPERFICIE CUBIERTA

DESTINO

VALOR TOTAL DE MERCADO DECLARADO

DATOS DECLARANTE

E-MAIL

TELÉFONO DE CONTACTO

CÓDIGO DE VALIDACIÓN

	ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA DEPARTAMENTO ECONOMICO Proceso Registración de datos	IT-REG-AUV-10 Auto valuación Revisión: 1
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

9. Historial

PUNTO IT	TEXTO	REVISIÓN
1.Objetivo	Las Denominadas especiales real	0
3.Definiciones	40% del ellas son: a) Inmuebles sobre los cuales se desarrollen actividades hidrocarburíferas o petroleras (refinerías, destilerías y similares) y de expendio de combustibles líquidos/gas por estaciones de servicios. b) Inmuebles destinados a actividades bancarias, financieras, de seguros y/o cambiarias. c) Inmuebles destinados al uso de supermercados, hipermercados, paseos de compras y centros comerciales. d) Salones Comerciales de quinientos metros cuadrados (500 m2) o más, de superficie cubierta. e) Cementerios Privados. f) Conjuntos inmobiliarios. g) Derechos superficiarios. h) Parcelas especiales: identificadas como tales por ATM en razón a que por sus características, usos o destinos, no puedan ser valuadas de manera satisfactoria aplicando las fórmulas polinómicas de la presente ley. el cual surge por la aplicación de este método.	
4.Documentación de referencia	21/17.	
6.Desarrollo	Tasación ya no modificar 21/2017. Autorizados, el sistema es verificado por la Dirección de Tecnología de la información. “Autorización de Auto valuación” procediendo a autorizar aquellas que representen un mayor valor de diferencia de avalúo en relación al registrado en el sistema. 6.4.1 Parcelas Declaradas: Se procede por el área de patrimonial es a liquidar impuesto y en el boleto se le hace saber que esta “sujeto a revisión” 6.4.1.1 Validación: La Dirección de Tecnología de la Información, valida los casos identificados por el Departamento Económico, bajando al “Banco de información Catastral” y al “Sistema de Información Territorial” los mismos, procede a identificar cada parcela con el código “T16” a los efectos que queden claros que inmuebles han sido presentado con declaración jurada. El Avalúo Fiscal registrado en cada parcela, que reservado como antecedente para consultas posteriores o análisis posteriores. 6.4.1.2 Registración en Cuenta: Impactados los datos en las bases informáticas, se procede a emitir las diferencias que hubieran surgido conforme la modificación de la base imponible del impuesto inmobiliario (avalúo), se registra la diferencia en la cuenta corriente procediendo inmediatamente a iniciar el proceso de emisión del boleto. El registro corresponde a nuevas cuotas que se generan además de las habituales identificadas y conforme los futuros vencimientos proyectados para el restante de las cuotas. 6.4.1.3 Emisión de Boleto: Impactados los datos en cuenta, se procede a hacer la emisión masiva de estos casos identificados. Se emite el boleto virtual y papel separado de los ya entregados al contribuyente con la diferencia de liquidación que se calcule con la Leyenda: - LIQUIDACIÓN COMPLEMENTARIA - “SEÑOR CONTRIBUYENTE: EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA SUJETO AL RÉGIMEN DE AUTODECLARACIÓN DE AVALÚO (LEY DE AVALÚO 8922 RG ATM N° 21/2017). RECUERDE QUE EL VALOR DECLARADO Y EL IMPORTE DEL IMPUESTO INMOBILIARIO CONSIGNADO EN ESTE BOLETO SE ENCUENTRAN SUJETOS A VERIFICACIÓN”. (Leyenda en el Boleto) “SEÑOR CONTRIBUYENTE: LA PRESENTE LIQUIDACIÓN ADJUNTA, REFLEJADA EN EL BOLETO CONTIENE UN RECÁLCULO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO DEL AÑO 2017 EN CUOTAS 6° Y 7° CON VENCIMIENTO A 15/09/2017 Y 17/11/2017 RESPECTIVAMENTE EN BASE AL VALOR POR USTED DECLARADO EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE AVALÚO 8922 (RG ATM N° 21/2017). RECUERDE QUE, EN CONSECUENCIA, EL MONTO DEL IMPUESTO DETERMINADO SE ENCUENTRA SUJETO A VERIFICACIÓN.” (Leyenda en el papel adjunto al boleto).	



ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA

DEPARTAMENTO ECONOMICO

Proceso Registración de datos

IT-REG-AUV-10

Auto valuación

Revisión: 1

6.4.1.4 Entrega de Boleto: Se procede a remitir el boleto al contribuyente el que lo recibirá en modo digital a través de la oficina virtual y en modo papel vía correo oficial.

Tasación.

El sistema de autovaluación fue incorporado por Ley de Avaluos vigente para el año 2006, Ley 7482 (Cap. V art. 35 "Parcelas Especiales"), siendo traslado el concepto de presentación de declaración jurada de inmuebles por las normas anuales de avaluos posteriores, en función de contemplar determinados inmuebles, características determinadas.

El producto de la aplicación de la norma solo tuvo efectos para el año 2006, sin modificaciones sustanciales en el padrón de inmuebles.

Para el año 2015 se contaba con 61 parcelas que presentaron autodeclaración y durante ese ejercicio se procedió a registrar los datos denunciados cuando tuvieran diferencia en más en relación al valor fiscal registrado.

Para el año 2016 se procedió a ajustar los conceptos para la aplicación pero lo procedimientos de impacto existentes no permitieron dejar registrado los datos obtenidos por este sistema.

En 2017, se realizaron las modificatorias a la normativa y se creó un sistema informático que agilizar la recepción y análisis de las declaraciones que se presentaran; habiendo en esa oportunidad incorporado la cantidad de 1800 parcelas al régimen.

Para el ejercicio 2018 en curso, se aprobó una modificación normativa en el alcance de las parcelas alcanzadas abriendo el padrón a un total de 7800 parcelas aproximadamente.

CONFECCIONÓ	REVISÓ	APROBÓ	FECHA
Angel Andrés Di Luca Departamento Económico	Guillermo Bianchi Subdirección Gestión Tributaria	Jimena Luzuriaga Dirección General de Catastro	06/08/2018