

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE  
MENDOZA,  
SANCIONAN CON FUERZA DE**

**L E Y:**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1°-** El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras.

La Administración Tributaria Mendoza -ATM-, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza, de acuerdo a la operatoria que se establece en la presente ley.

**Art. 2°-** Apruébense los Anexos, según el siguiente detalle.

Anexo I: Valuación de propiedades urbanas, suburbanas, rurales menores de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) y secanas turísticas menores a 5.000m<sup>2</sup>.

Anexo II: Valuación de unidades de propiedad horizontal.

Anexo III: Valuación de propiedades rurales mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), y secano con cultivo. El avalúo fiscal para aquellas propiedades rurales cultivadas que para el ejercicio fiscal 2015 su valuación hubiera sido igual o superior a los cuarenta y cinco mil pesos (\$ 45.000) se ajustará por el coeficiente corrector rural (CCR), detallado en Anexo III, para la parte cultivada, que se aprueba por la presente, siendo este criterio el predominante para el cálculo de avalúo.

El avalúo fiscal para aquellos titulares de propiedades rurales o secanas cultivadas cuya sumatoria de superficie parcelaria en caso de parcelas rurales, superficie cultivada en caso de parcelas secanas, considerando la parte proporcional en caso de condominio según título, sea mayor o igual a veinte hectáreas (20 ha), se ajustará por el porcentaje del coeficiente corrector rural (CCR) que se aprueba por la presente, según la siguiente tabla:

Superficie parcelaria	Porcentaje CCR
50 ha o más	100%
de 40 a 49 ha	70%
de 30 a 39 ha	50%
de 20 a 29 ha	10%

Para las parcelas cuya superficie sea inferior a 20 ha el Ccr será igual a uno (1).

El avalúo fiscal resultante de la aplicación de este artículo, no podrá ser inferior al avalúo fiscal del ejercicio anterior, exceptuando cuando se hayan incorporado mejoras. Si por la aplicación de los porcentajes detallados precedentemente se obtuviera un índice corrector inferior o igual a uno (1), se aplicará el menor índice corrector indicado en el Anexo III, uno con cinco decimos (1,05).

Anexo IV: Valuación de cultivos, vasijas, tanques y otros.

La Administración Tributaria Mendoza podrá incorporar a las valuaciones fiscales aquellas vasijas destinadas a la contención de caldos no vínicos fijando el valor que correspondiere mediante resolución.

Anexo V: Determinación del valor unitario de otras mejoras.

Planilla para determinar porcentaje de avance de obra de edificios en construcción y de mejoras adicionales.

Anexo VI: Valores unitarios de la tierra urbana, libre de mejoras.

Cuando dos o más secciones contengan en el citado anexo, más de un valor, será la Administración Tributaria Mendoza la que asignará a cada una de las parcelas, el valor unitario de ellas, según sus características intrínsecas.

La Administración Tributaria Mendoza podrá solicitar a la Comisión para el Avalúo Fiscal, durante el transcurso del presente ejercicio fiscal con comunicación a la Honorable Legislatura Provincial, incluir loteos o fraccionamientos de acceso restringido o destinados a conjuntos inmobiliarios, en la medida en que se vayan incorporando, como así también, podrá realizar la modificación del avalúo de aquellos loteos o fraccionamientos, incluidos en este anexo, cuando cambia la condición de acceso restringido.

**Art. 3°-**

El valor unitario de las mejoras edilicias se determinará a partir de:

- a) El valor de una vivienda tipo de setenta y dos (72) puntos, será de un mil quinientos pesos el metro cuadrado (\$ 1.500/m<sup>2</sup>), para aquellas propiedades que en el ejercicio fiscal 2015 tuvieron un avalúo fiscal igual o superior a los trescientos mil pesos (\$ 300.000). Tendrán igual valor las propiedades horizontales cuyo puntaje sea superior a ciento seis (106) puntos y las unidades de propiedad horizontal cuyo puntaje oscile entre los ochenta y seis (86) puntos y los ciento cinco (105) puntos que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) cubiertos.
- b) Para el resto de las parcelas, el valor unitario de las mejoras edilicias será de un mil doscientos cincuenta pesos por metro cuadrado (\$ 1.250/ m<sup>2</sup>).
- c) El valor unitario de la construcción de las propiedades que no sean de setenta y dos (72) puntos, estará diferenciado por la aplicación del Coeficiente Relativo de la Construcción contenido en el Anexo I de la presente ley.

d) El valor de las mejoras edilicias en construcción se determinará teniendo en cuenta: a) la superficie a construir; b) el porcentaje de avance de obra que certifique bajo su responsabilidad el profesional actuante y, c) su valor unitario será de Pesos setecientos cincuenta el metro cuadrado (\$ 750 /m<sup>2</sup>) cuando el avance de la obra sea de hasta el cincuenta por ciento (50%) o de Pesos un mil doscientos cincuenta el metro cuadrado (\$1250 /m<sup>2</sup>) cuando el porcentaje de avance de la obra supere el cincuenta por ciento (50%). su valor unitario será de pesos un mil doscientos cincuenta el metro cuadrado (\$ 1250 / m<sup>2</sup>).

**Art. 4°-** Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral en el curso del período fiscal 2.016, se valuarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo.

**Art. 5°-** A los efectos valuativos, se establece que la curva de nivel correspondiente a los un mil quinientos (1.500) metros sobre el nivel del mar, trazado en el plano a escala 1:500.000 de la Provincia de Mendoza, constituye el límite de demarcación, entre la zona de secano y la zona de alta montaña.

**Art. 6°-** Los espacios comunes destinados a circulación se asignarán proporcionalmente al porcentaje de dominio que corresponda a cada unidad funcional de un Conjunto Inmobiliario. Igual criterio se aplicará para los pasajes comuneros existentes, siendo paulatina su adecuación.

**Art. 7°-** El avalúo fiscal correspondiente a los denominados espacios comunes destinados a otros usos, se determinará conforme a las normas generales descriptas en la presente ley.

**Art. 8°-** Los valores especificados en los anexos enunciados en los artículos precedentes, serán aplicados conforme los anexos correspondientes para la determinación del avalúo fiscal de todas las parcelas que hasta el día 31 de diciembre del año 2.015 figuren registradas en el Banco de Información Territorial y, para las que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el ejercicio fiscal 2.016. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el ejercicio fiscal 2.016. Salvo que se detecten modificaciones susceptibles de ser incorporadas.

## **CAPÍTULO II INCORPORACIÓN, MODIFICACIÓN Y BAJA DE LOS DATOS QUE INCIDAN SOBRE LA VALUACIÓN**

**Art. 9°-** La Administración Tributaria Mendoza, mediante el medio que reglamente, notificará a los contribuyentes de:

- a) Los datos físicos de la parcela que determinan la valuación del terreno y de las mejoras.
- b) El avalúo fiscal total.

**Art. 10°-** La superficie cubierta de las bodegas se determinará considerando comprendidas, únicamente, las mejoras que existan en su interior correspondientes a Vasijas Vinarias, Básculas, Laboratorios, Lagares, Molinos y Escurreidores. La superficie cubierta precedentemente descripta se identifica con Código Nueve (9), a las cuales se les asigna convencionalmente cero (0.00) \$/m<sup>2</sup>, como valor unitario de la construcción. En el caso de existir otro tipo de construcciones a las indicadas, tales como viviendas, oficinas, destilerías, depósitos, plantas de fraccionamiento, salas de calderas, talleres relacionados con la actividad, deberán ser categorizadas en los formularios BIC 7 y BIC 8 vigentes. La enumeración anterior no es taxativa. Las construcciones deberán ser valuadas en función del puntaje resultante, su superficie cubierta y antigüedad.

Las modificaciones en el padrón de avalúos tendrán efecto impositivo según lo prevén los arts. 145°, 146° y CC. del Código Fiscal.

### **CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES**

**Art. 11°-** La Administración Tributaria Mendoza –ATM- podrá establecer un régimen de autodeclaración de valuación para las propiedades que se detallan a continuación:

- 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 500 m<sup>2</sup> o más, de superficie cubierta.
- e) Cementerios Privados.
- f) Conjuntos inmobiliarios.
- g) Derechos superficiales.
- 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.

En su caso, ATM dictará la reglamentación pertinente, estableciendo responsables, plazo, procedimiento y demás formalidades a cumplimentar.

Asimismo, ATM podrá disponer de oficio las tasaciones correspondientes a las propiedades enunciadas en el primer párrafo del presente, a través de convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudios o Colegios Profesionales o a quien designe a tal efecto, con cargo al responsable de la parcela.

En su caso, los profesionales actuantes deberán ajustarse a las Normas Provinciales de Tasación aprobadas por la Ley N° 7637.

Cuando ATM defina que la parcela queda comprendida dentro del procedimiento de tasación previsto en este artículo, para la determinación del Impuesto Inmobiliario deberá considerar la valuación del ejercicio 2015 con más un veinticinco por ciento (25%), importe que ingresará como pago a cuenta de dicho impuesto.

Si de la declaración o de la tasación resultare un monto mayor al registrado a la fecha de la tasación, el contribuyente deberá abonar la diferencia a partir de su notificación con más multas y accesorios que correspondan.

**Art. 12°-** Cuando el cuarenta por ciento (40%) del valor declarado en la escritura traslativa de dominio de alguna propiedad, o el que figure en la inscripción en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia, fuere mayor al que se calcula por aplicación de la presente ley, se adecuará el avalúo fiscal de dicha parcela al cuarenta por ciento (40%) del valor declarado y/o registrado en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia.

**Art. 13°-** Cuando corresponda modificar datos de la propiedad en el Banco de Información Territorial que directa o indirectamente incidan en la valuación fiscal del bien inmueble, el solicitante deberá acompañar las constancias o certificaciones emitidas por la entidad pública centralizada, descentralizada o autárquica nacional, provincial o municipal pertinente, conforme al detalle siguiente:

- a) Cuando se trate de dar de baja parte de la superficie de terreno, por donación, expropiación, o cualquier otro caso particular, se solicitará al contribuyente constancia de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia que demuestre que dicha superficie ha sido transferida de dominio, o bien copia de la ordenanza municipal o del organismo público que acredite la efectiva aceptación o desposesión del bien por parte de la comuna o de dicho organismo.
- b) Cuando se trate de modificar el dato preexistente de la superficie cubierta, se solicitará al responsable fiscal de la propiedad, el certificado y el plano o croquis aprobado de la municipalidad que demuestre que las correspondientes mejoras han sufrido variación.
- c) Cuando se trate de dar de baja datos referidos a la capacidad de almacenamiento vínico, se solicitará al interesado constancia expedida por el Instituto Nacional de Vitivinicultura, en el que deberá constar la

fecha de la baja correspondiente. Para el caso de Vasijas no vínicas, dicha constancia deberá expedirla la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía Infraestructura y Energía.

- d) Cuando se solicite la baja del Banco de Información Territorial de datos referidos a la superficie cultivada, se solicitará al contribuyente constancia respecto a que dicho cultivo ha dejado de existir en el respectivo bien inmueble, expedida por el profesional competente al efecto.

Las constancias indicadas son las únicas consideradas aptas y válidas para fundamentar la modificación de la información contenida en los registros del Banco de Información Territorial.

**Art. 14°-** El avalúo fiscal de las mejoras edilicias de un bien inmueble se determinará por la sumatoria del avalúo fiscal que para cada una de ellas resulte, según su puntaje, antigüedad y, la superficie, de acuerdo a las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate.

**Art. 15°-** Fíjese para el año 2.016 el avalúo fiscal para la parcela individualizada con nomenclatura catastral 06-04-88-2300- 420023-0000-3, padrón territorial N° 06-21658/4, en pesos ochocientos cincuenta y dos millones seiscientos quince mil seiscientos veinticinco (\$852.615.625.-) siendo su avalúo de terreno igual a pesos tres millones seiscientos sesenta y seis mil doscientos cuarenta y siete (\$3.666.247.-) y avalúo mejoras de pesos ochocientos cuarenta y ocho millones novecientos cuarenta y nueve mil trescientos setenta y ocho (\$848.949.378.-) y el impuesto anual para el año 2016 en pesos ocho millones trescientos sesenta y tres mil novecientos noventa y nueve (\$8.363.999.-), salvo que por aplicación del régimen del Artículo 11 de la presente Ley resultare un impuesto mayor.

#### **CAPÍTULO IV DE LA COMISIÓN PARA EL AVALÚO FISCAL**

- Art. 16°-** Serán funciones de la Comisión para el Avalúo Fiscal las siguientes:
- a) Proponer la actualización de valores unitarios contenidos en la presente ley, cuando en el transcurso de un ejercicio fiscal se detecte que los especificados en esta norma legal se encuentran por debajo del treinta por ciento (30%) de los valores de mercado, para ser modificados en la ley del ejercicio fiscal siguiente.
  - b) Dictaminar, a pedido de la Administración Tributaria Mendoza, sobre los recursos de revocatoria interpuestos por el contribuyente.
  - c) Modificar los valores unitarios de la tierra o construcción contenidos en la presente ley, por reclamos presentados ante la Administración Tributaria Mendoza, siempre que se demuestre que por las características particulares de una parcela, dichos valores superan el

cuarenta por ciento (40%) de los valores de mercado, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 4.

En los recursos interpuestos contra resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Fiscal, se realizará el mismo procedimiento que en los casos de recursos de apelación, debiendo ser interpuestos y resueltos ante y por el Tribunal Administrativo Fiscal.

**Art. 17°-** La Comisión para el Avalúo Fiscal, de carácter permanente, creada por la Ley N° 4.062, estará integrada por la Administración Tributaria Mendoza a través del Director General de Catastro, quien la presidirá, un Subdirector y el Jefe del Departamento Económico; un representante de la Asociación de Viñateros; un representante del Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza; un representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Mendoza; un representante del Consejo Profesional de Ingenieros y Geólogos de la Provincia de Mendoza; un representante de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza; un representante de la Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Ciencias Agrarias; un representante del Centro de Estudios de Valores Inmobiliarios; tres técnicos de la Administración Tributaria Mendoza –Dirección General de Catastro-, un técnico del Departamento General de Irrigación.

Los miembros de la Comisión se distribuirán en dos salas, una de ellas tendrá a su cargo lo relativo a los avalúos de inmuebles urbanos y suburbanos y la otra de los rurales y secanos.

Cada sala contará con un secretario. Los miembros y los secretarios de la Comisión serán retribuidos en la forma establecida para los integrantes de organismos colegiados. Las reuniones de la Comisión tendrán una frecuencia mensual, como mínimo, debiendo confeccionarse un acta de cada una de ellas.

Cada secretario expondrá los asuntos tratados en su respectiva sala, y elevará a consideración de la totalidad de los miembros reunidos en plenario, la propuesta que de cada tema haga la sala respectiva.

La resolución que se adopte, se decidirá por simple mayoría de votos. En caso de empate, el voto del presidente será doble.

La Comisión podrá invitar a las reuniones al o los representantes municipales que correspondan a la ubicación de la parcela en estudio.

**Art. 18°-** La Administración Tributaria Mendoza, tendrá la facultad, mediante resolución, de designar y remover los miembros de esta Comisión, y/o solicitar a los organismos integrantes la sustitución de sus representantes, la que deberá ser debidamente fundada, previo a determinar las causales del reemplazo.

## **CAPÍTULO V OBLIGACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES**

- Art. 19°-** Créase la figura de agente de información catastral quien deberá suministrar información sobre las edificaciones que se construyan por los particulares dentro del territorio de la Provincia.  
Dicha información deberá ser presentada en soporte magnético por la vía y con las formalidades y requisitos informáticos que la Administración Tributaria Mendoza dicte a tal efecto.  
Serán agentes de información catastral los Consejos o Colegios Profesionales de Ingeniería, Agrimensura, Arquitectura y Maestros Mayores de Obra, quienes deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza, de acuerdo a la resolución de la Dirección General de Catastro, que dicte a tal efecto, listados de las labores profesionales de obra nueva, ampliación, refacción o demolición, de la totalidad de los matriculados en el mismo.
- Art. 20°-** Los agentes de información que no cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior, serán pasibles de las sanciones establecidas en el artículo 21° de la presente norma legal.
- Art. 21°-** Los incumplimientos a los deberes formales y obligaciones de hacer o no hacer comprendidos en la presente ley, serán pasibles de las sanciones establecidas por el artículo 56° y CC. del Código Fiscal.
- Art. 22°-** Invitase a los municipios a adherir al avalúo fiscal y adoptar la metodología de las Normas Provinciales de Tasación, prevista en la presente ley.  
Los municipios deberán informar, trimestralmente, a la Administración Tributaria Mendoza las novedades sobre las modificaciones introducidas a los bienes inmuebles comprendidos en su ejido, cumpliendo las formalidades que determine la Administración Tributaria Mendoza. A tal efecto el Intendente de cada municipio designará a un responsable que será el encargado de efectuar la entrega de la documentación, dentro de los sesenta (60) días de producida la modificación.
- Art. 23°-** La Administración Tributaria Mendoza deberá dictar las disposiciones necesarias para el adecuado ejercicio de sus facultades previstas en la Ley 8521, art. 4°, inc. b), respecto a los derechos reales incorporados por el CC y C, Libro Cuarto –arts. 1882 a 2276 -.
- Art. 24°-** En los casos de los derechos reales previstos por el CC y C, Libro Cuarto –arts. 1882 a 2276-, la Ley 4341 será de aplicación supletoria hasta tanto se dicte la normativa específica referida en el artículo precedente, u otra Ley que la sustituya y/o modifique.”.
- Art. 25°-** Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.016.
- Art. 26°-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.