



MINISTERIO HACIENDA Y FINANZAS
Ley N° 9495

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,

SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y :

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º- El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es el 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. La ATM podrá referenciar los avalúos fiscales de los inmuebles a los precios de mercado inmobiliario, conforme se autoriza en la presente norma.

Art. 2º- Apruébense los Anexos, según el siguiente detalle:

Anexo I. a: Valuación de propiedades urbanas y suburbanas.

Anexo I. b: Valuación de propiedades rurales menores de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), secanas con cultivo o irrigadas menores a diez mil metros cuadrados (10.000m2) y secanas turísticas.

Anexo II: Valuación de unidades en propiedad horizontal.

Anexo III: Valuación de propiedades rurales mayores o iguales a diez mil metros cuadrados (10.000m2), secanas (exceptuando las contempladas en Anexo I).

Anexo IV: Valuación de cultivos, vasijas y otras mejoras.

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

En el caso de mejoras no enumeradas en el presente anexo, será la Administración Tributaria Mendoza por resolución la que asignará dicho valor.

Anexo VI: Mapa de valores genéricos unitarios (M.V.G.U.) actualizados por valuación masiva. Representativo valor de mercado inmobiliario, actualizable por métodos de valuación masiva. El que puede ser consultado en la dirección: <https://www.atm.mendoza.gov.ar/datos-de-interes/observatorio-de-valores/>



Art. 3º- El valor unitario de las mejoras edilicias se determinará a partir de:

a) El valor unitario de la construcción de una vivienda tipo de setenta y dos (72) puntos, será de pesos de treinta y un mil ochocientos treinta el metro cuadrado (\$31.830/m²). Ya sean urbanas, sub-urbanas, rurales y secanas.

b) 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.

c) El valor de las mejoras edilicias en construcción se determinará teniendo en cuenta: a) Superficie a construir, b) El destino constructivo, c) el porcentaje de avance de obra que certifique bajo su responsabilidad el profesional actuante, de no especificarlo se realizará estudio previo y, d) su valor unitario será conforme lo dispuesto en inciso a y b, según sea el caso. Siendo la antigüedad y coeficiente relativo de la construcción igual a 1.

Art. 4º- Las parcelas urbanas y sub-urbanas que deban ser incorporadas al Nuevo Sistema de Información Territorial en el curso del período fiscal 2.024 o parcelas que modifiquen su zona, el valor unitario de la tierra libre de mejora se determinará conforme lo previsto en el anexo correspondiente de la presente norma.

Art. 5º- A los efectos valuativos, se establece que la curva de nivel correspondiente a los un mil quinientos metros sobre el nivel del mar (1.500 m s.n.m.), 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. 6º- 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. El avalúo fiscal correspondiente a los determinados espacios comunes destinados a otros usos, se determinará conforme a las normas generales descriptas en la presente Ley.

Art. 7º- En los inmuebles afectados total o parcialmente a los derechos reales de superficie se determinarán por separado la valuación fiscal del terreno y la correspondiente a la superficie que se trate. En ningún caso el avalúo del derecho de superficie podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del avalúo total del inmueble sobre el que asiente, salvo que el derecho de superficie se extienda sobre un porcentaje de terreno inferior al referido.

Art. 8º- 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 2.023 figuren registradas en el Nuevo Sistema de Información Territorial y, para las que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el ejercicio fiscal 2.024. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el ejercicio fiscal 2.024. Salvo que se detecten modificaciones susceptibles de ser incorporadas.

CAPITULO II

INCORPORACIÓN, MODIFICACIÓN Y BAJA DE LOS DATOS QUE INCIDAN SOBRE LA



VALUACIÓN

Art. 9º- La Administración Tributaria Mendoza, pondrá a disposición de los contribuyentes, en su sitio web, los datos físicos del inmueble registrado en su base catastral y el avalúo fiscal total.

Art. 10º- Las bodegas deberán ser categorizadas según formularios y leyes vigentes. Salvo las superficies que cubran las Vasijas que se identifica con código nueve (9) o material de destino bodega, a las cuales se les asigna convencionalmente cero pesos por metro cuadrado (S/m² 0.00) como valor unitario de la construcción. Exceptúase aquellas superficies que además de cubrir las Vasijas, realicen otra actividad. En el caso de existir construcciones tales como viviendas, oficinas, destilerías, depósitos, plantas de fraccionamiento, salas de calderas, talleres relacionados con la actividad, enumeración no taxativa, las construcciones deberán ser valuadas en función del puntaje resultante, su superficie cubierta y antigüedad (BIC 7 -8) . Las modificaciones en el padrón de avalúos tendrán efecto impositivo según lo prevén los artículos 151º, 152º y CC. del Código Fiscal.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE AUTODECLARACIÓN DE INMUEBLES

Art. 11º- Institúyese un régimen optativo de Auto-declaración del Valor de plaza 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 m² o más, de superficie cubierta.
- e) Cementerios Privados.
- f) Derechos superficarios.

La auto-declaración deberá efectuarse ante la Administración Tributaria Mendoza mediante el procedimiento y en los plazos que ésta reglamente. Dicho organismo quedará facultado para determinar el valor catastral del inmueble a través de los métodos de valuación masiva vigente.

Las parcelas que resulten o fueron alcanzadas por el Régimen de Auto-declaración deberán abonar el impuesto inmobiliario que resulte en la forma que la Ley Impositiva disponga y hasta la pauta aplicable al resto de las parcelas de la Provincia. Del avalúo fiscal total se considera el 30% para avalúo de terreno y 70% para avalúo de mejora, y en aquellas parcelas que no posean mejoras el avalúo fiscal del terreno será igual al avalúo total.

CAPÍTULO IV



OTRAS DISPOSICIONES

Art. 12º- Cuando el valor de una parcela, declarado en escritura traslativa de dominio, o el que figure en la inscripción de Registros Públicos 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 cincuenta por ciento (50%) del valor declarado.

Art. 13º- Cuando corresponda modificar datos de la propiedad en el Nuevo Sistema 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 u otras mejoras, se solicitará al responsable fiscal de la propiedad: certificados, planos, croquis aprobado de la municipalidad o cualquier otro medio donde 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 y la identificación del inmueble 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 o entidades competentes.

d) Cuando se solicite la baja del Nuevo Sistema 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 u otro medio que se crea conveniente.

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

Art. 14º- 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 superficie, de acuerdo a las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate.

Art. 15º- Autorízase a la Dirección General de Catastro, para aquellas parcelas que se encuentren comprendidas en planes sociales de regulación del dominio, provenientes del estado nacional, provincial o municipal, donde el titular registral de la parcela sea el Estado Nacional, Provincial, Municipal o el Instituto Provincial de la Vivienda, a emitir certificado catastral con planos de



mensura registrado, sin necesidad de proceder a su actualización. En tales casos la escribana actuante deberá dejar constancia de esta situación en la solicitud del certificado.

Art. 16º- Fijase para el año 2.024 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 diecisiete mil cuatrocientos ochenta y siete millones quinientos ocho mil cuatrocientos cuarenta (\$17.487.508.440). Siendo su avalúo de terreno de pesos dos mil cuatrocientos setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y ocho (\$2.474.484.458) y avalúo de mejoras de pesos quince mil trece millones veintitrés mil novecientos ochenta y tres (\$15.013.023.983).

CAPÍTULO V

DE LA COMISIÓN PARA EL AVALÚO FISCAL

Art. 17º- Serán funciones de la Comisión para el Avalúo Fiscal las siguientes:

- a) Proponer los valores unitarios contenidos en la presente Ley, referidos al mercado, 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. Además de proceder con la colaboración del mapa de valores genéricos unitarios (Anexo VI).
- 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 mejoras 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 cincuenta por ciento (50%) de los valores de mercado, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 4.
- d) Adoptar Valores Unitarios de la tierra aportados por el Observatorio de Valores.
- e) Elaborar propuestas de revalúos generales de los inmuebles de la Provincia orientadas a valores del mercado. Contra las resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Fiscal, se seguirá por el procedimiento recursivo previsto en el Código Fiscal.

Art. 18º- 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 de la Dirección General de Catastro; 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; un técnico del Departamento General de Irrigación; cuatro técnicos de la Administración Tributaria Mendoza - Dirección General de Catastro - y un informático de la A.T.M - Dirección de Modernización e Innovación - Los miembros de la Comisión contarán con dos secretarios, uno encargado de los inmuebles urbanos y suburbanos y el otro de los rurales y



secanos. 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 y elevará a consideración de la totalidad de los miembros reunidos en plenario, la propuesta que de cada tema haga.

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 u organismos competentes, que correspondan a la ubicación de la parcela en estudio. Como así también solicitar para casos en particular la intervención de personal técnico de algún área específica de la Administración Tributaria Mendoza.

Art. 19º- 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.

CAPITULO VI

OBLIGACIONES

Art. 20º- 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 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 Agrimensura, Ingeniería, Arquitectura, Maestros Mayores de Obra y Observatorio de Valores, quienes deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza un listado de las labores profesionales de obra nueva, ampliación, refacción o demolición, de la totalidad de los matriculados y de acuerdo a resolución reglamentaria emitida por la Dirección General de Catastro, que confeccionará en caso de resultar necesario.

Art. 21º- Invítase a los municipios, gobiernos locales a adherir al avalúo fiscal como base para determinar y adoptar la metodología de las Normas Provinciales de Tasación prevista en la presente Ley. Los municipios deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza, periódicamente, 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 información, dentro de los sesenta (60) días de producida la modificación. Además el Observatorio de Valores deberá informar en forma mensual a la Administración Tributaria Mendoza, los valores obtenidos, cumpliendo las formalidades que le determinen.

Art. 22º- Las disposiciones de la presente Ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.024.

Art. 23º- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA, en Mendoza, a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

MARIO ENRIQUE ABED

LIC. ANDRÉS LOMBARDI

PROC.JORGE DAVID SAEZ

DRA. MARÍA CAROLINA LETTRY

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este Aviso Oficial se publican en el siguiente link: [Anexo](#) o podrán ser consultados en la edición web del Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza www.boletinoficial.mendoza.gov.ar

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
01/12/2023	31999