



ANEXOS

Definiciones

Propiedades urbanas: Toda la superficie del territorio provincial en que se verifique la presencia de todas o algunas de las siguientes situaciones: servicios de agua potable, saneamiento, electricidad y gas, servidos por entes prestatarios provinciales, municipales o privados y con incidencia de servicios sociales comprensivos de salud, seguridad, educación y transporte; siendo estos elementos meramente enunciativos.

Estas propiedades se identificarán con Nomenclatura Catastral, 04-02-15..., cuyo segundo y tercer par de números sea distinto de ochenta y ocho (88) y noventa y nueve (99). O con el C.U.I.C. (Código Único de Identificación Catastral).

Propiedades suburbanas: La superficie de territorio que por su tamaño, ubicación al radio cercano de la Ciudad, servicios y explotación, no se la identifica netamente como urbana ni rural. Se ubica en pequeños conglomerados ocupacionales de vivienda intercalados con otros pequeños estados parcelarios de ocupación agrícola o industrial. Se desarrollan actividades complementarias y necesarias con características propias y de multifuncionalidad, por lo cual son áreas de organización compleja y de transición.

La transformación en el tiempo se produce siempre desde un estado rural hacia un estado urbano.

Estas parcelas se las identifica con una Nomenclatura Catastral 04-99-12..., dónde el primer y tercer par de números serán distinto de cero cero (00) y el segundo par igual a noventa y nueve (99). O con el C.U.I.C. (Código Único de Identificación Catastral).

Todas las variables utilizadas toman los mismos significados determinados en la descripción hecha al definir el avalúo de las propiedades urbanas comunes.

Los valores unitarios de la tierra libre de mejoras para zonas urbana y suburbana serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local.



Propiedades rurales: Toda la superficie del territorio provincial, fuera de la planta urbana, con acceso a riego por cualquier medio que sea. En general de baja densidad poblacional y de escasas edificaciones masivas, el uso es de explotación generalmente agrícola, pero pasible de incorporación de otro tipo de servicios como el turismo o actividades relacionadas al agro.

Estas parcelas se las identifica con una Nomenclatura Catastral: 04-99-00..., dónde el primer par de números es distinto de cero cero (00), el segundo igual a noventa y nueve (99) y el tercero igual a cero cero (00). O con el C.U.I.C. (Código Único de Identificación Catastral).

El valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación:

Rurales menores a 10.000 m2	
Departamento	VUT \$/m2
Las Heras	357
Guaymallén	530
Luján de Cuyo	530
Maipú	530
San Martín	530
Junín	414
Rivadavia	414
Santa Rosa	284
La Paz	284
Lavalle	304
Tupungato	530
Tunuyán	453
San Carlos	347
San Rafael	530
General Alvear	347
Malargüe	284

Propiedades secanas: Toda la superficie provincial que no tiene derecho riego sostenido y permanente, por cualquier medio que lo genere. Con poca intervención por parte del hombre. Manteniendo en su fisonomía recursos naturales escasos. Ubicadas en zonas desérticas, montañosas y turísticas de nuestra Provincia.

Estas parcelas se las identifican con la Nomenclatura Catastral, la cual es 04-01-88..., o sea que en el tercer par de dígitos figura el código ochenta y ocho (88). O con el C.U.I.C. (Código Único de Identificación Catastral).

En esta clase de propiedades se pueden distinguir cinco tipos de propiedades distintas a saber:



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

1

-) Propiedades secanas comunes.
- 2) Propiedades secanas de alta montaña.
 - 3) Propiedades secanas turísticas.
 - 4) Propiedades secanas con cultivos o con superficie irrigadas.
1. **Propiedades secanas comunes:** Responden púramente a las características y definiciones planteadas.
 2. **Propiedades secanas de alta montaña:** Cuando la ubicación de la propiedad se encuentre en zona con cota media superior a los 1.500 metros sobre el nivel del mar, siempre que no posea desarrollo que pueda caer en otra clasificación de secano descripta.
 3. **Propiedades secanas turísticas:** Parcelas que si bien se encuentran físicamente ubicadas en este tipo de zonas, han logrado por algún medio el desarrollo turístico y poseen una superficie menor a 5.000m². El valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación:

Distrito	VUT \$/m²
Potrerillos	885
El Manzano	867
El Nihuil	510
Las Leñas	2089
Penitentes	945
El Challao	510
Uspallata	457
Los Molles	453
El Carrizal	453
Valle Grande	545
Los Reyunos	545
Blanco Encalada	867
Sierra Encalada	867
Las Compuertas	885
Villavicencio	867

4. **Propiedades secanas con cultivos o con superficie irrigada:** Parcelas que si bien se encuentran físicamente ubicadas en este tipo de zonas, han logrado por algún medio obtener el acceso al riego, posibilitando el desarrollo de algún tipo de cultivo. Tendrán un valor unitario de la tierra libre de mejoras igual al de las propiedades rurales, incluidos en el Anexo III de la presente Ley. El resto de su superficie sin cultivos adoptará el valor asignado para las parcelas de secano.



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

Nomenclaturas Catastrales: Número único para cada parcela de 21 dígitos. El mismo está conformado de la siguiente manera:

Código departamento – cordenadas X e Y – subparcelas – dígito verificador.

- 1) Los dos primeros parámetros identifican el departamento donde se ubica la parcela, siendo el siguiente:

01	Capital
03	Las Heras
04	Guaymallén
05	Godoy Cruz
06	Luján
07	Maipú
08	San Martín
09	Junín
10	Rivadavia
11	Santa Rosa
12	La Paz
13	Lavalle
14	Tupungato
15	Tunuyán
16	San Carlos
17	San Rafael
18	General Alvear
19	Malargüe

- 2) Coordenadas X e Y: coordenadas ubicadas en el baricentro de la parcela:
Cordenada X: 2XXXXXX.
Cordenada Y: XXXXXXX.



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

- 3) Subparcelas: Para parcelas comunes, el mismo será 0000. Para parcelas en propiedad horizontal el número inicial, matriz, será 0000 y se incrementará hasta las unidades de parcelas que genere.
- 4) Dígito verificador: Número que va del 0 a 9 generado automáticamente.



ANEXO I. a

VALUACIÓN DE PROPIEDADES URBANAS Y SUBURBANAS

Fórmula de cálculo

$$AT = (St \cdot Vut) + (Sc \cdot Vuc \cdot Ca \cdot Crc \cdot Cdc) + (Cv \cdot Vuv) + (SCu \cdot VuCu) + \text{Otras Mejoras} + (Sca \cdot Ao)$$

Valor terreno Valor construcción Valor vasija Valor cultivo Avance de obra

El valor de la construcción, vasijas, cultivos, otras mejoras y avance de obra de parcelas existentes en el registro catastral se mantienen fijos para el cálculo del avalúo 2025 ajustados por la pauta aplicable al resto de las tablas de la presente norma.

Durante la vigencia de la presente ley en aquellas parcelas que se detecten modificaciones en los parámetros mencionados se actualizará el avalúo por la fórmula de estilo.

AT: avalúo total.

Vuc: Valor unitario de la construcción.

A los efectos determinativos de este valor, la Administración Tributaria Mendoza, podrá por resolución ajustar el mismo a un porcentaje de valor de mercado del metro cuadrado construido que no puede exceder del diez por ciento (10%).

St: superficie del terreno, el cual se consignará según antecedentes considerando el siguiente orden de mérito:

- 1) según mensura.
- 2) según catastro.
- 3) según título.

Vut: valor unitario del terreno urbano o suburbano por metro cuadrado, correspondiente en hasta un diez por ciento (10%) del valor de mercado que determinen los modelos de valuación masiva, cuyos resultados constan en los Mapas de Valores Genéricos Unitarios (MVGU) para las zonas urbanas y suburbanas de la Provincia (Anexo VI).



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

Otras

Mejoras: según artículo 2° de la presente ley – Anexo IV -. Únicamente se incorporará a través de expediente iniciado en la D.G.C., por operativo especial, o a pedido de la parte interesada cuando el contribuyente pretenda la eliminación del adicional al baldío.

Sca: superficie cubierta a construir

Ao: porcentaje de avance de obra

Sc: superficie cubierta de la construcción. Se la define como las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate. Pueden existir más de un tipo de construcción, en este caso tendrá tantos términos como categorías, puntajes o años de construcción existan o las variables que sea establecidas por resolución.

Crc: coeficiente relativo de construcción, el cual depende exclusivamente de la calidad de los materiales que intervienen, fijándose una escala de puntaje que varía, entre 0 y 120 puntos, los cuales se determinan mediante el uso del formulario del Anexo V de la presente ley.

Vuc: valor unitario de la construcción. Establecido en función del puntaje de categorización determinado en los formularios BIC 7 y BIC 8 que forman parte de la presente Ley, y según la tabla siguiente:

Puntos	Vivienda ladrillo	Vivienda adobe	Galpón ladrillo	Galpón adobe
	Crc	Crc	Crc	Crc
120	2,70	0,78		
119	2,67	0,77		
118	2,65	0,76		
117	2,63	0,75		
116	2,62	0,74		
115	2,60	0,73		
114	2,55	0,72		
113	2,50	0,71		
112	2,45	0,70		
111	2,40	0,69		
110	2,35	0,68	1,01	0,50
109	2,30	0,67	1,00	0,50
108	2,25	0,66	0,99	0,50
107	2,20	0,65	0,98	0,50
106	2,15	0,64	0,97	0,49
105	2,10	0,63	0,96	0,49
104	2,05	0,62	0,95	0,49
103	2,00	0,61	0,94	0,48
102	1,95	0,60	0,93	0,48
101	1,90	0,59	0,92	0,48



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

Puntos	Vivienda ladrillo	Vivienda adobe	Galpón ladrillo	Galpón adobe
	Crc	Crc	Crc	Crc
100	1,85	0,58	0,91	0,47
99	1,80	0,57	0,90	0,47
98	1,75	0,56	0,89	0,47
97	1,70	0,56	0,88	0,46
96	1,65	0,55	0,86	0,45
95	1,62	0,55	0,84	0,44
94	1,60	0,54	0,82	0,43
93	1,57	0,53	0,82	0,42
92	1,55	0,52	0,82	0,41
91	1,52	0,51	0,82	0,40
90	1,50	0,50	0,80	0,39
89	1,48	0,49	0,78	0,38
88	1,45	0,48	0,76	0,37
87	1,42	0,47	0,74	0,36
86	1,40	0,46	0,72	0,35
85	1,30	0,45	0,70	0,34
84	1,20	0,44	0,69	0,34
83	1,18	0,43	0,68	0,33
82	1,16	0,42	0,67	0,33
81	1,14	0,41	0,66	0,32
80	1,12	0,41	0,65	0,32
79	1,10	0,41	0,64	0,32
78	1,08	0,40	0,64	0,32
77	1,07	0,40	0,62	0,30
76	1,06	0,40	0,62	0,30
75	1,05	0,40	0,61	0,30
74	1,04	0,39	0,61	0,30
73	1,02	0,39	0,60	0,28
72	1,00	0,39	0,60	0,28
71	0,98	0,39	0,59	0,28
70	0,95	0,39	0,59	0,28
69	0,93	0,38	0,57	0,26
68	0,90	0,38	0,57	0,26
67	0,87	0,38	0,56	0,26
66	0,85	0,38	0,56	0,26
65	0,83	0,38	0,55	0,26
64	0,80	0,37	0,55	0,25
63	0,77	0,37	0,54	0,25
62	0,75	0,37	0,54	0,25
61	0,72	0,37	0,53	0,25
60	0,70	0,37	0,53	0,25
59	0,67	0,37	0,52	0,24
58	0,65	0,36	0,52	0,24
57	0,63	0,36	0,51	0,24
56	0,61	0,36	0,51	0,24
55	0,60	0,36	0,51	0,24
54	0,58	0,36	0,51	0,23
53	0,57	0,36	0,50	0,23
52	0,56	0,36	0,50	0,23
51	0,55	0,35	0,48	0,22
50	0,54	0,35	0,48	0,22
49	0,53	0,35	0,46	0,22



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

Puntos	Vivienda ladrillo	Vivienda adobe	Galpón ladrillo	Galpón adobe
	Crc	Crc	Crc	Crc
48	0,52	0,35	0,46	0,22
47	0,51	0,32	0,44	0,20
46	0,50	0,32	0,42	0,20
45	0,49	0,30	0,40	0,20
44	0,48	0,30	0,38	0,20
43	0,47	0,28	0,38	0,19
42	0,46	0,26	0,36	0,19
41	0,45	0,24	0,36	0,19
40	0,44	0,22	0,36	0,19
39	0,43	0,22	0,34	0,18
38	0,42	0,22	0,34	0,18
37	0,41	0,22	0,32	0,18
36	0,40	0,22	0,32	0,17
35	0,39	0,20	0,32	0,17
34	0,38	0,20	0,30	0,17
33	0,37	0,20	0,30	0,16
32	0,36	0,20	0,30	0,16
31	0,35	0,18	0,30	0,16
30	0,34	0,18	0,30	0,16

Para el caso de las construcciones que tengan menos de 30 puntos según el formulario BIC 7 y BIC 8, el valor unitario de los mismos será igual a cero. Y conforme a lo reglamentado en la presente ley.

Ca: coeficiente de antigüedad, surge de aplicación de la fórmula siguiente.

$$Ca = 1 - \{ 0.5 * CVr * [(A / V) + (A^2 / V^2)] \}$$

a: antigüedad de la construcción, a partir de 2.020.

V: Vida útil probable.

Vivienda: 70 años

Galpones: 80 años

Cvr: Coeficiente de valor residual.

Vivienda y galpones de ladrillo: 0.80

Vivienda y galpones de abobe: 0.92

Cv: Capacidad de la vasija.

Vuv: Valor unitario de la vasija por hectolitro.

Scu: Superficie cultivada.

VuCu: Valor unitario del cultivo

Cdc: coeficiente que determina la especificidad de la construcción que se analiza, y que está dado en función del destino constructivo que tiene la parcela y que viene dado por la siguiente tabla.



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

Destino	Cdc
Antena telefónica, Central telefónica, Televisoras y radiodifusoras.	1.00
Polo tecnológico, informático y comunicaciones.	1.00
Auditorio, salas, salones, sedes.	1.00
Baulera, Cochera, Depósito, Comedor, Refugio.	1.00
Baldío, Baldío con mejoras, Plazas.	1.00
Banco, Banco - Financiera	1.35
Bares – Restaurantes – Boliches – Pub.	1.00
Biblioteca, Museo.	1.00
Matriz de propiedad horizontal.	1.00
Bomberos, Comisaria, Cárceles – Penitenciarias.	1.00
Corrales – Caniles – Porqueriza, Criadero.	1.00
Propiedad urbana, Propiedad rural.	1.00
Calle, Rutas, Callejones, Pasajes, Pasillos, Servidumbres.	1.00
Camping, Campo de deporte, Cancha de futbol.	1.00
Estadios – Establecimientos – Campos de deporte.	1.00
Espacios de equipamiento – Reservados – Verdes.	1.00
Bodega.	1.00
Vivienda, Comercio, Oficina, Galpón, Cabaña, Quincho, Taller, Vivero.	1.00
Cementerios – Parques descansos – Crematorios.	1.10
Centro cívico, Centro de jubilados, Centro de salud, Centro médico, Club social.	1.00
Hospitales – Clínicas.	1.00
Fundaciones – Instituciones - Organismos	1.00
Empresa, Fabrica, Frigorífico, Industria, Plantas de emvasado.	1.00
Embajadas – Consulados – Sede diplomáticas.	1.00
Escuelas – Institutos, Universidad.	1.00
Estación de servicio, Estación transformadora.	1.20
Estación ferroviaria.	1.00
Explotación petrolíferas – Pozos – Afines, Refinería industrial petrolera.	1.30
Garitas – Portales de ingreso.	1.00
Geriátricos – Hogar de adultos – Residencias.	1.00
Guardería infantiles – Jardín de infantes.	1.00
Hoteles – Hospedaje – Alojamiento turísticos.	1.20
Moteles – Alberge / Alojamiento Transitorio.	1.20
Iglesias – Templos – Capillas.	1.00
Mercados – Ferias.	1.10
Shopping.	1.50
Supermercados – Hipermercados.	1.40
Pozos – Reservorios – Cisternas – Lagunas – Canales – Represas.	1.00
Playa de estacionamiento.	1.00
Solo a los fines fiscales.	1.00



ANEXO Ib.

VALUACIÓN DE PROPIEDADES RURALES MENORES A 10.000M2, SECANAS
CON CULTIVOS O IRRIGADAS MENORES DE 10.000 M2 Y SECANAS
TURISTICAS

Fórmula de cálculo

$$AT = (St \cdot Vut \cdot Cff) + (Sc \cdot Vuc \cdot Ca \cdot Crc \cdot Cdc) + (Cv \cdot Vuv) + (SCu \cdot VuCu) + \text{Otras Mejoras} + (Sca \cdot Ao)$$

Valor terreno Valor construcción Valor vasija Valor cultivo Avance de obra

El valor de la construcción, vasijas, cultivos, otras mejoras y avance de obra de parcelas existentes en el registro catastral se mantienen fijos para el cálculo del avalúo 2025 ajustados por la pauta aplicable al resto de las tablas de la presente norma.

Durante la vigencia de la presente ley en aquellas parcelas que se detecten modificaciones en los parámetros mencionados se actualizará el avalúo por la fórmula de estilo.

Vut: valor unitario del terreno por metro cuadrado, teniendo en cuenta el emplazamiento de la propiedad, jerarquía de la zona, servicios, etc.

Cff: Coeficiente frente fondo, según la superficie se aplicara la siguiente tabla.

Igual o Mayor de (m2)	Menores de (m2)	Cff
0	500	1.00
500	1.000	0.85
1.000	3.000	0.70
3.000	5.000	0.50
5.000	10.000	0.40
10.000	20.000	0.30
20.000	30.000	0.20
30.000	40.000	0.15
40.000	50.000	0.10
Mayor o igual de 50.000		0.05

Ducto: En el caso que la parcela haga uso de cualquier tipo de ducto, el valor tierra se incrementará un 20%.



ANEXO II VALUACIÓN DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedades horizontales de una sola planta

El avalúo de las unidades de propiedad horizontal de una sola planta se los asemejará a las propiedades comunes, según la siguiente fórmula:

$$ATS = \frac{(St*Vut*Cc)}{\text{Valor terreno}} + \frac{(Sc*Vuc*Ca*CrC*Cdc)}{\text{Valor construcción}} + \frac{(Cv*Vuv)}{\text{Valor vasija}} + \text{Otras Mejoras} + \frac{(Sca*Ao)}{\text{Avance de obra}}$$

Teniendo cada uno de los coeficientes indicados en las fórmulas anteriores el mismo significado que para las propiedades urbanas comunes.

El valor de la construcción, vasijas, cultivos, otras mejoras y avance de obra de parcelas existentes en el registro catastral se mantienen fijos para el cálculo del avalúo 2025 ajustados por la pauta aplicable al resto de las tablas de la presente norma.

Durante la vigencia de la presente ley en aquellas parcelas que se detecten modificaciones en los parámetros mencionados se actualizará el avalúo por la fórmula de estilo.

St: superficie de terreno total de la parcela.

Sc: superficie cubierta propia de la unidad analizada. Existirán tantos términos como polígonos existan en la parcela.

Cc: coeficiente de copropiedad de la subparcela, fijado en las escrituras traslativas de dominio.

Propiedades horizontales de más de una planta.

Fórmula de cálculo de avalúo de la parcela

$$AT = \frac{(St*Vut)}{\text{Valor terreno}} + \frac{Vut* [(0.85*Sc) - St]}{\text{Rendimiento}} + \frac{(Sc*Vuc*Cmc*Ca*CrC)}{\text{Valor construcción}} + \frac{(Cv*Vuv)}{\text{Valor vasija}} + \text{Otras Mejoras} + \frac{(Sca*Ao)}{\text{Avance de obra}}$$

El valor de la construcción, vasijas, cultivos, otras mejoras y avance de obra de parcelas existentes en el registro catastral se mantienen fijos para el cálculo del avalúo 2025 ajustados por la pauta aplicable al resto de las tablas de la presente norma.



Durante la vigencia de la presente ley en aquellas parcelas que se detecten modificaciones en los parámetros mencionados se actualizará el avalúo por la fórmula de estilo.

R: rendimiento que soporta un edificio en función de las unidades construidas, o sea, la relación entre la superficie construida y la del terreno. Este término se tendrá en cuenta solamente cuando la superficie construida sea igual o mayor que la superficie del terreno.

Cmc: coeficiente de mayor costo de construcción, el cual depende de la altura del edificio, y que varía de la siguiente manera:

Plantas	CMC
Hasta 3	1,08
Hasta 6	1,12
Hasta 10	1,16
Más de 10	1,18

Avalúo de la subparcela

ATS = (At * Ce).

Ce: coeficiente equivalente, el cual depende del porcentaje de copropiedad, del piso en que se encuentra ubicada y la superficie de cada unidad, cuya fórmula es:

$$Ce = Cc * Cai * Cs * Cdc$$

Cc: coeficiente de copropiedad indicado en la escritura traslativa de dominio.

Cai: coeficiente de altura, que depende del piso donde se encuentra ubicada la unidad y cuyos valores son:



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

Piso	Ca
PB	1
Entre Piso	0,97
1° piso	0,97
2° piso	0,95
3° piso	0,93
4° piso	0,91
5° piso	0,90
6° piso	0,89
7° piso	0,88
8° piso	0,87
9° piso	0,86
10° piso	0,85
A partir del 11° piso	0,80
1° subsuelo	0,80
2° subsuelo	0,75
3° subsuelo	0,70
A partir del 4° subsuelo	0,65

Cs: coeficiente que depende de la superficie cubierta de la unidad, y cuyos valores son los siguientes:

Desde (m2)	Hasta (m2)	CS
0	30	1,20
30,01	50	1,10
50,01	100	1,00
100,01	150	0,90
150,01	200	0,80
más de 200		0,70



ANEXO III
VALUACIÓN DE PROPIEDADES RURALES MAYORES O IGUALES A
10.000M² Y SECANAS

Fórmula de cálculo

$$AT = (St * Vut1 * Cs) + (SI * Vut1 * Ccr * Cs * Ir) + (Sc * Vuc * Crc * Ca * Cdc) + (Cv * Vuv) + (SCu * VuCu) + \text{Otras Mejoras} + (Sca * Ao)$$

VT1 VT2 Valor construcción Valor vasija Valor cultivo Avance de obra

El valor de la construcción, vasijas, cultivos, otras mejoras y avance de obra de parcelas existentes en el registro catastral se mantienen fijos para el cálculo del avalúo 2025 ajustados por la pauta aplicable al resto de las tablas de la presente norma.

Durante la vigencia de la presente ley en aquellas parcelas que se detecten modificaciones en los parámetros mencionados se actualizará el avalúo por la fórmula de estilo.

AT: avalúo total de la propiedad.

VTt: valor total de la tierra sin derecho de riego.

St: superficie total de la parcela, en hectáreas.

Vut1: valor unitario de la tierra (por hectárea) libre de mejoras, expresadas en pesos por hectárea sin derecho de riego de acuerdo al distrito en que se ubica la parcela.

Vt2: diferencia del valor de la tierra por el derecho de riego de acuerdo al distrito en que se encuentra ubicada la parcela.

Si: superficie irrigada o cultivada en hectáreas, la que sea mayor. Se entiende por superficie irrigada a la superficie con derecho de riego o a la superficie irrigada por pozo. En el caso de pozo, se considerará de 26 ha. de superficie irrigada por cada uno de ellos, pero ésta no se sumará a la superficie con derecho de riego, cuando el pozo sea refuerzo de aquella.

Ir: índice de riego, que se calcula de la siguiente manera.



$$I_r = (V_{ut2} / V_{ut1}) - 1$$

Vut2: valor unitario de la tierra con derecho de riego de acuerdo al distrito en el que se encuentra la parcela, expresado en pesos por hectárea.

El avalúo fiscal 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 o irrigadas cuya sumatoria de superficie parcelaria en caso de parcelas rurales, superficie cultivada o irrigada en caso de parcelas secanas, considerando la parte proporcional en caso de condominio según título, se ajustará por el porcentaje del coeficiente corrector rural (Ccr) que se aprueba por la presente, según la siguiente tabla:

Superficie Parcelaria	Porcentaje Ccr
Mayor o igual a 50 ha.	100%
Mayor o igual a 40 ha. y menor a 50 ha.	70%
Mayor o igual a 30 ha. y menor a 40 ha.	50%
Mayor o igual a 20 ha. y menor a 30 ha.	Adopta 1,05
Menores a 20 ha.	Adopta 1,00

Vucu: valor unitario del cultivo.

Cv: capacidad de la vasija.

Vuv: valor unitario de la vasija.

Cs: coeficiente de superficie, dependiendo éste del tamaño de cada parcela:

Desde (ha.)	Hasta (ha.)	CS
0	10	1.00
10	15	0,95
15	25	0,90
25	50	0,85
50	150	0,75
150	500	0.70
más de 500		0.65



**VALORES UNITARIOS DE LA TIERRA PARA ZONAS RURALES Y SECANO
CON CULTIVOS O SUPERFICIE IRRIGADA EN \$/HA.**

Distrito	Nombre	Sin derecho (\$)	Con derecho (\$)	CCR
1	Ciudad	\$42.193	\$140.682	5.00
		Ciudad		
		Las Heras		
1	Capdevila	\$42.193	\$140.682	5.00
2	Borbollón	\$42.193	\$140.682	5.00
3	Algarrobal	\$45.732	\$211.015	5.00
4	El Resguardo	\$35.174	\$140.682	5.00
5	El Challao	\$49.246	\$246.232	5.00
6	Cieneguita	\$49.246	\$246.232	5.00
7	Panquehua	\$42.193	\$211.015	5.00
8	Las Heras	\$61.547	\$316.566	5.00
9	Plumerillo	\$38.702	\$211.015	5.00
10	Zapallar	\$38.702	\$211.015	5.00
11	El Pastal	\$42.193	\$140.682	5.00
12	Uspallata – Alta Montaña	\$42.193	\$140.682	5.00
16	Sierra Encalada	\$49.246	\$246.232	5.00
15	Las Cuevas	\$42.193	\$140.682	5.00
		Guaymallén		
3	Pedro Molina	\$80.863	\$457.257	5.00
4	Bermejo	\$70.334	\$246.232	5.00
5	Gral. Belgrano	\$80.863	\$457.257	5.00
6	Buena Nueva	\$77.396	\$386.914	5.00
8	Villa Nueva	\$80.862	\$457.257	5.00
10	San Francisco Monte	\$66.858	\$316.566	5.00
11	Jesús Nazareno	\$66.858	\$316.566	5.00
12	Rodeo de la Cruz	\$59.829	\$211.015	5.00
13	El Sauce	\$63.324	\$211.015	5.00
14	Colonia Segovia	\$63.324	\$211.015	5.00
15	Los Corralitos	\$59.829	\$211.015	5.00
16	Km 8	\$70.334	\$246.232	5.00
17	Km. 11	\$70.334	\$246.232	5.00
18	La Primavera	\$66.854	\$246.232	5.00
24	Capilla del Rosario	\$77.396	\$386.914	5.00
	Colonia Molina	\$59.829	\$211.015	5.00
1	Dorrego	\$80.863	\$457.257	5.00
9	Las Cañas	\$80.863	\$457.257	5.00
7	Nueva Ciudad	\$77.396	\$386.914	5.00
25	Puente de Hierro	\$59.829	\$211.015	5.00
2	San José	\$80.863	\$457.257	5.00
		Godoy Cruz		
4	Gobernador Benegas	\$42.193	\$140.682	5.00
1	Centro	\$42.193	\$140.682	5.00
3	Las Tortugas	\$42.193	\$140.682	5.00
	San Vicente	\$42.193	\$140.682	5.00



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

2	San Francisco del Monte	\$42.193	\$140.682	5.00
	Trapiche	\$42.193	\$140.682	5.00
5	Villa Marini	\$42.193	\$140.682	5.00
5	Villa Hipódromo	\$42.193	\$140.682	5.00
5	Villa del Parque	\$42.193	\$140.682	5.00
Luján de Cuyo				
1	Luján de Cuyo	\$91.445	\$492.417	1.25
2	La Puntilla	\$84.416	\$422.074	1.25
3	Chacras de Coria	\$84.416	\$422.074	1.25
4	Perdriel	\$87.969	\$281.392	4.55
5	Vistalba	\$84.416	\$351.716	1.80
6	Las Compuertas	\$77.396	\$351.716	1.80
9	Agrelo	\$84.416	\$281.392	5.00
10	El Carrizal	\$70.334	\$246.232	3.60
12	Mayor Drummond	\$84.416	\$281.392	4.55
14	Carrodilla	\$91.445	\$492.417	1.5
15	Ugarteche	\$77.396	\$246.232	9.60
17	Blanco Encalada	\$102.022	\$351.716	1.35
20	Industrial	\$70.334	\$246.232	3.60
	Potreriillos	\$42.193	\$140.682	5.00
16	Cacheuta	\$102.025	\$351.716	1.35
	Vertientes del Pedemonte	\$102.022	\$351.716	1.35
Maipú				
1	Maipú	\$161.812	\$457.257	3.00
2	General Gutiérrez	\$161.812	\$457.257	3.00
3	Coquimboto	\$116.104	\$386.914	3.00
4	Rodeo del Medio	\$94.998	\$316.566	3.00
5	Fray Luis Beltrán	\$73.901	\$246.232	4.80
6	San Roque	\$78.070	\$246.232	5.40
7	Russell	\$116.104	\$386.914	3.00
8	Cruz de Piedra	\$116.104	\$386.914	3.00
9	Barrancas	\$73.901	\$246.232	3.00
10	Lunlunta	\$116.104	\$386.914	3.21
11	General Ortega	\$116.104	\$386.914	2.95
14	Luzuriaga	\$161.812	\$457.257	3.00
San Martín				
1	San Martín	\$253.252	\$422.074	4.75
2	Palmira	\$66.858	\$246.232	4.85
3	Las Chimbas	\$77.396	\$246.232	4.75
4	Alto Salvador	\$98.479	\$316.566	4.79
5	Chapanay	\$94.998	\$316.566	4.85
6	Buen Orden	\$94.998	\$316.566	4.85
7	Alto Verde	\$77.396	\$246.232	4.75
8	El Espino	\$80.863	\$351.716	4.65
9	Chivilcoy	\$109.008	\$351.716	4.75
10	Montecaseros	\$77.396	\$246.232	7.80
11	Tres Porteñas	\$94.998	\$316.566	4.85
12	El Central	\$77.396	\$246.232	4.72
13	Nueva California	\$73.901	\$246.232	4.80
14	Divisadero	\$70.334	\$246.232	4.60



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

16	Ramblón	\$73.901	\$246.232	8.15
20	Ingeniero Giagnoni	\$91.445	\$351.716	4.65
Junín				
1	Junín	\$109.008	\$386.914	6.00
2	La Colonia	\$109.008	\$386.914	4.50
3	Los Barriales	\$66.858	\$246.232	4.50
4	Phillips	\$70.334	\$246.232	4.45
5	Medrano	\$91.445	\$351.716	4.65
6	Algarrobo Grande	\$91.445	\$351.716	4.65
8	Mundo Nuevo	\$66.858	\$246.232	4.50
9	Rodríguez Peña	\$66.858	\$246.232	4.50
10	Alto Verde	\$66.858	\$246.232	4.50
14	Ingeniero Giagnoni	\$91.445	\$351.716	4.65
Rivadavia				
1	Rivadavia	\$94.998	\$386.914	5.60
2	Medrano	\$80.863	\$316.566	4.65
3	La Central	\$84.416	\$316.566	4.75
4	Andrade	\$73.901	\$246.232	4.80
5	Los Campamentos	\$66.858	\$246.232	4.50
6	El Mirador	\$66.858	\$246.232	4.50
7	La Libertad	\$59.829	\$211.015	4.45
8	Los Arboles	\$73.901	\$246.232	4.80
9	Reducción	\$63.324	\$211.015	5.00
10	Santa María de Oro	\$63.324	\$246.232	4.50
11	Mundo Nuevo	\$59.829	\$211.015	4.40
18	Los Huarpes	\$59.829	\$211.015	4.35
17	San Isidro	\$59.829	\$211.015	4.35
Santa Rosa				
1	Ciudad de Santa Rosa	\$42.193	\$140.682	5.60
2	Las Catitas	\$42.193	\$140.682	4.35
3	La Dormida	\$42.193	\$140.682	4.00
5	12 de Octubre	\$42.193	\$140.682	5.60
16	Ñacuñán	\$42.193	\$140.682	5.60
17	El Mercado	\$42.193	\$140.682	5.60
La Paz				
1	La Paz Norte	\$38.703	\$140.682	3.60
1	La Paz Sur	\$38.703	\$140.682	3.60
2	Desaguadero	\$38.703	\$140.682	3.60
1	Villa Antigua	\$38.703	\$140.682	3.60
1	Villa Nueva (Cabecera) de la Paz	\$38.703	\$140.682	3.60
Lavalle				
1	Villa Tulumaya	\$42.193	\$140.682	4.00
2	Jocolí	\$35.174	\$123.119	4.00
3	La Asunción	\$31.698	\$105.527	4.00
4	El Chilcal	\$35.174	\$123.119	4.00
5	Las Violetas	\$35.174	\$123.119	4.00
6	La Pega	\$35.174	\$123.119	4.00
7	La Palmera	\$31.698	\$105.527	4.00
9	La Holanda	\$42.193	\$140.682	4.00
11	El Plumero	\$42.193	\$140.682	4.00



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

12	Paramillos	\$35.174	\$123.119	4.00
13	Colonia Italiana	\$42.193	\$140.682	4.00
14	Gustavo André	\$63.324	\$211.015	4.00
15	Costa de Araujo	\$63.324	\$211.015	4.00
18	El Vergel	\$42.193	\$140.682	4.00
21	Tres de Mayo	\$35.174	\$123.119	4.00
34	Jocolí Viejo	\$42.193	\$140.682	4.00
35	Alto del Olvido	\$42.193	\$140.682	4.00
33	El Carmen	\$42.193	\$140.682	4.00
	La Bajada	\$42.193	\$140.682	4.00
29	Lagunas del Rosario	\$31.698	\$105.527	4.00
32	San Francisco	\$42.193	\$140.682	4.00
31	San José	\$42.193	\$140.682	4.00
26	San Miguel	\$31.698	\$105.527	4.00
	Oscar Mendoza	\$35.174	\$123.119	4.00
Tupungato				
1	Tupungato	\$98.479	\$337.668	5.00
2	Villa Bastías	\$73.901	\$246.232	5.00
3	Zapata	\$59.829	\$211.015	5.00
5	San José	\$77.396	\$246.232	5.00
6	La Carrera	\$63.324	\$211.015	5.00
7	Gualtallary	\$66.858	\$211.015	5.00
11	El Peral	\$73.901	\$246.232	5.00
12	El Zampal	\$70.334	\$246.232	5.00
13	La Arboleda	\$66.858	\$246.232	5.00
17	Cordón del Plata	\$73.901	\$246.232	5.00
18	Zampalito	\$63.324	\$211.015	5.00
19	Anchoris	\$59.829	\$211.015	5.00
20	Santa Clara	\$73.901	\$246.232	15350
Tunuyán				
1	Tunuyán	\$175.856	\$386.914	5.00
2	Vista Flores	\$77.396	\$246.232	5.00
3	La Primavera	\$59.829	\$211.015	5.10
4	Colonia Las Rosas	\$77.396	\$246.232	5.10
5	Los Sauces	\$77.396	\$246.232	4.90
7	Las Pintadas	\$66.858	\$211.015	5.25
8	Campo Los Andes	\$73.901	\$246.232	5.00
9	Los Arboles	\$59.829	\$211.015	5.10
11	El Totoral	\$73.901	\$246.232	5.00
12	Villa Seca	\$63.324	\$211.015	5.00
10	El Algarrobo	\$66.858	\$211.015	5.25
15	Los Chacayes	\$73.901	\$246.232	5.00
San Carlos				
1	Villa San Carlos	\$87.969	\$281.392	5.45
2	La Consulta	\$87.969	\$281.392	5.45
3	Eugenio Bustos	\$77.397	\$246.232	5.30
4	Chilecito	\$63.324	\$211.015	5.50
5	Pareditas	\$63.324	\$211.015	5.30



*Honorable Legislatura
Provincia de Mendoza*

REGISTRADA

Bajo el N° **9596**

San Rafael				
1	San Rafael	\$119.580	\$386.914	7.65
2	25 de Mayo	\$70.334	\$246.232	4.30
3	Las Paredes	\$84.416	\$281.392	6.00
4	El Cerrito	\$70.334	\$246.232	7.75
5	Cuadro Nacional	\$73.901	\$246.232	7.50
6	Goudge	\$84.416	\$281.392	2.00
7	La Llave	\$70.334	\$246.232	2.85
8	Monte Comán	\$73.901	\$246.232	1.40
9	Real del Padre	\$73.901	\$246.232	1.90
10	Villa Atuel	\$84.416	\$281.392	5.00
11	Cañada Seca	\$98.479	\$316.566	7.25
12	Las Malvinas	\$73.901	\$246.232	2.50
13	Rama Caída	\$119.580	\$386.914	6.10
14	Cuadro Benegas	\$84.416	\$281.392	7.00
15	Jaime Prats	\$73.901	\$246.232	5.00
26	El Nihuil	\$84.416	\$281.392	7.00
	El Sosneado	\$84.416	\$281.392	7.00
16	Punta de Agua	\$73.901	\$246.232	5.00
General Alvear				
1	General Alvear	\$70.334	\$246.232	7.21
2	Colonia Alvear	\$70.334	\$246.232	6.65
4	Bowen	\$70.334	\$246.232	3.33
8	San Pedro del Atuel	\$66.858	\$211.015	1.99
Malargüe				
1	Malargüe	\$38.703	\$140.682	2.90
2	Agua Escondida	\$38.703	\$140.682	2.90
3	Rio Barrancas	\$38.703	\$140.682	2.90
4	Rio Grande	\$38.703	\$140.682	2.90



**VALORES UNITARIOS DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS ZONAS:
PAMPEANA, DESÉRTICA Y DE ALTA MONTAÑA (\$ / ha).**

Departamento	Pampeana	Desértica	Alta montaña
Capital	\$4.396	\$106	
Las Heras	\$885	\$106	\$149
Guaymallén	\$885	\$106	
Godoy Cruz	\$4.396	\$106	
Luján de Cuyo	\$885	\$106	\$149
Maipú	\$4.396	\$106	
San Martín	\$1.320	\$106	
Junín	\$1.320	\$106	
Rivadavia	\$885	\$106	
Santa Rosa	\$885	\$106	
La Paz	\$885	\$106	
Lavalle	\$885	\$106	
Tupungato	\$1.742	\$106	\$149
Tunuyán	\$1.742	\$106	\$149
San Carlos	\$1.742	\$106	\$149
San Rafael	\$1.320	\$106	\$149
General Alvear	\$1.320	\$106	
Malargüe	\$1.320	\$106	\$149

Ducto: En el caso que la parcela haga uso de cualquier tipo de ducto, el valor tierra se incrementará un 20%.

Secanas: En el caso que se explote o extraiga algún tipo de mineral de la parcela, el valor de la tierra se incrementará un 80%.



ANEXO IV
VALORES UNITARIOS DE CULTIVOS

Código	Cultivo	Coefficiente relativo	\$/Ha
A01	VIÑA	1	56.275
A02	PARRAL	1,6	90.048
A06	VIÑA Y FRUTALES VARIOS	1	56.275
A08	VIÑA Y OLIVO	1	56.275
A09	VIÑA Y CULTIVOS ANUALES	1	56.275
A10	VIÑA Y NOGALES	1	56.275
A11	VIÑAS, OLIVOS Y FRUTALES VARIOS	1	56.275
A12	PARRAL Y VIÑA	1,6	90.048
A13	PARRAL Y FRUTALES VARIOS	1,6	90.048
A14	PARRAL Y OLIVOS	1,6	90.048
A15	VIÑA, OLIVOS, CULTIVOS ANUALES	1	56.275
A16	VIÑA, PARRAL Y OLIVO	0	56.275
A17	VIÑA, FRUTALES Y CUL	1	56.275
B01	OLIVOS	1,35	75.976
B02	OLIVOS Y CULTIVOS ANUALES	1,35	75.976
B03	OLIVOS Y FRUTALES VARIOS	1,35	75.976
C09	NOGALES	1,84	103.548
C10	FRUTALES VARIOS	1,08	60.768
	FRUTALES VARIOS Y CULTIVOS		
C12	ANUALES	1,08	60.768
C13	CEREZO, NOGAL Y ALMENDRO	2,09	117.606
C14	MANZANO, PERA O DURAZNERO	1,35	75.976
C15	CIRUELO, DAMASCO O MEMBRILLO	1,08	60.768
D00	CULTIVOS ANUALES	0	4.984
	MENTA, GUINDA, ALFALFA,		
	OREGANO, ALCAUCILES,		
D27	ESPARRAGOS, ETC.	0,73	41.067
M00	FORESTALES	0,23	12.932
Z00	INCULTOS	0	0
D01	PARQUIZADO	0	0
N01	INCULTO CON DERECHO	0	0



VALORES UNITARIOS DE VASIJAS

Tipo	Unidad medida	Valor unitario (\$)
TONELES Y CUBAS (I-00)	hl	1.083
PILETAS DE HORMIGON (K-01, K-00) Y TANQUES	hl	736
TANQUES METALICOS (J-00)	hl	736
TANQUES DE ACERO INOXIDABLES	hl	1.083
TANQUES PETROLEROS	m3	20.125
PISCINAS (K04)	m2	28.140
RESERVORIOS (K05)	m2	1.257

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE OTRAS MEJORAS

Tipo de mejora	Unidad medida	Valor unitario
CISTERNAS DE MATERIAL	litro	284
CISTERNAS METÁLICAS	litro	457
CISTERNAS PLÁSTICAS	litro	110
TANQUES ELEVADOS CON COLUMNAS	10,000 litros	450.214
ALAMBRADO OLIMPICO	metro lineal	6.740
ALAMBRADO TIPO CAMPO	metro lineal	2.538
MUROS MAMPOSTERIA	metro lineal	28.140
MUROS PREMOLDEADOS	metro lineal	33.764
INSTALACION DEPORTIVA PASTO SINTÉTICO	metro2	5.600
INSTALACION DEPORTIVA VOLEY, ETC	metro2	56.275
INS. DEPORTIVA CANCHAS DE FÚTBOL	metro2	28.140
CESPED	metro2	1.667
PATIOS Y TERRAZAS	metro2	5.600
CESPED CON PLANTAS	metro2	2.234
ARBOLES	unidad	8.425
OTRAS PARQUIZACIONES (SINTÉTICO)	metro2	5.600
QUINCHOS	metro2	33.764
RIEGO POR ASPERSIÓN	metro2	5.600
ESTRUCTURA METALICA	metro2	5.773
OTRAS MEJORAS	Determinado por el departamento Económico	



ANEXO V
DETERMINACION PORCENTAJE AVANCE DE OBRA DE UN EDIFICIO EN
CONSTRUCCION Y DE MEJORAS ADICIONALES

PORCENTAJE AVANCE DE OBRA

Descripción del Item	Incidencia % sobre el Total	% de Avance por Item	% Avance sobre el Total
Movimiento de tierra- zanjeo	1		
Cimientos y aislaciones	2		
Estructura de columnas y vigas	4		
Mampostería	15		
Cubierta de techo	10		
Instalación sanitaria	5		
Instalación eléctrica y/o de gas	6		
Contrapiso	2		
Revoque grueso	3		
Carpintería	19		
Revestimiento fino interior	7		
Pisos y zócalos	7		
Vidrios	1,5		
Revestimiento baños y cocina	3		
Artefactos sanitarios	3		
Pintura	4,5		
Amoblamiento de Cocina	7		
Porcentaje Total	100		

El avance de obra se calculará sobre la superficie total proyectada, declarada en el plano Municipal de construcción.

Se adopta como arranque efectivo de la obra, al llenado de cimientos y como fecha de inicio la que certifique el libro de obra.

La planilla, porcentaje avance de obra, se aplica en construcciones que no se encuentren habitables, usadas o explotadas comercialmente.



Honorable Legislatura Provincia de Mendoza

REGISTRADA
Bajo el N° **9596**

PLANILLA DE CATEGORIZACION DE MEJORAS EDILICIAS – BIC 7

Nomenclatura	Dpto.	Dist.	Secc.	Manz.	Parc.	Subpar.
Catastral						

Ubicacion	Calle	N°
Propiedad		

Profes.	Nombre	Mat.
Actuante		

FRENTE	ESTRUCTURA RESIST. TECHOS	MAMOSTERIA MATERIAL	PISOS	TERMINACION MUROS INTER.	CIELORASO	COCINA	BAÑOS	INSTALAC.	CARPINTERIA	
De estilo, Revestim. totales. Cristales, Blindex, etc.	Cosas o cornisas espec. Góes. Luces y pend. Tejas, pizarras, etc.	Fórmig. armado visto. Ladrillos especiales.	Mármol. Emblazonados. Parquet de ira. Graníticos fabr. in situ	Revestim. de márm. o similar. Cerám. especiales. mayólica etc.	Vigas de márm. tratada. Yeso o ornamentac. Casetonados. Formas o mat. esp.	Arrosc. de madera fina o plást. esp. Revest. de mayólicas mármoles, etc. Despensas	Alpillas o mensiones. Revestim. mármol o mayólicas. Bauna, Hidromasajes	Aire acondicionado y calef. centr. Pileta de nataje. Telef. inter. Agua del otro. Chimeneas	Cóes. Luces. blindex. maderas talladas. bronces, etc. Vestidores	Cant.X 0 X 6 0
Rev. par. de mármol. piedra, madera, ladrillo visto ceram.	Cosas o alacenas. Góes. Luces. Machim. o tejas de luces mayores de 4mts.	Ladrillo de cerámica visto.	Parquet. Capaja de piedra pulida o mármol. Alombr. integrales. Baldosas de mármol o similar	Ladrillos vistos de maquina. Empapel. vinílicos. Piedra.	Machimol. común. Madera o aluminio suspendido. Placas de yeso suspendido.	Arrosc. metálicos con alacenas. Mesada de granito nat. o mármol. Revest. de azulej. o ceram. totales. Uesp.	Revestim. azulejo o cerámicos. Vanitons blancos con armat.	Aire acondicionado. Agua del otro. Chimeneas.	Cóes. Luces. márm. tinas lustradas. Puertas tabl. tira calcaid. Hacres lustrados	Cant.X 0 X 0 0
Ladrillos o ladrillo visto. Morteros enlucidos. Locales de piedra.	Cosas y alacenas. Machim. o tejas metálicas. Luces menores de 4 mts.	Ladrillo, ladrillos, ladrillos huecos.	Cerámicos y graníticos pulidos	Ladrillo visto común empapelado común. Pintura.	Yeso común.	Haceres y mesase. Mesada de granito o mármol rec. inst. o Acero inox. Revest. simesada.	Revestim. azulejo o cerámicos. Arretractos completos.	Calef. centr. o calef. a gas. Agua del otro. Calef. a gas.	Puertas. placas pint. Carpint. mad. buena calcaid. o aluminio. buena. lumn. Hacres pintados	Cant.X 0 X 4 0
Revoque, boiseado. Pintura, etc.	Machim. sin tejas y membranas. Chapas de cinc.	Bloques de cemento. Paneles prefabricados.	Candados. Plásticos	Boiseados. Revoq. con pintura.	Cartón prensado o telgopor.	sin alacenas. Muebles de alamo. Mesada de cerám. Revest. de baldosas o estucados	Arretractos completos sin revestimientos.	Agua del otro. Calef. eléctrico o petróleo	Puertas. placas comunes o tablero Carp. mad. o mat. Poca lum. Soblecar	Cant.X 0 X 3 0
Revoque sin pintura	Cala y calzo. Chapas de tioro. em. o plást.	Aluce. Madera	Cermentos alisados ladrillos.	Pintura a la cal sin revoques	Alpilleria o hielzo	Estantes de alamo. Mesada de márm. o cerám. estucado. Sin revest.	Instalacion. elemental. Letrinas, etc.	Coolle. econd. p. agua caliente	Puertas en lumn. y accesos unicamente	Cant.X 0 X 2 0
sin revoque	Rezagos	Rezagos	Rezagos	sin terminacion.	sin cieloraso.	sin mesada. Orugon. Sin revestim.	sin instalaciones.	sin instalaciones.	Rezagos	Cant.X 0 X 1 0

Datos de la Mejora	Superf. Cubierta	Puntaje	Año de Constr.	Estado Conser.	Tipo Mejora
	m2	0 puntos			

Dormitor.	Entre piso	Subsuelos	Bños	Dep.	Esor.	Gar.	Plan

Suma	0
Puntos	



Honorable Legislatura Provincia de Mendoza

REGISTRADA
Bajo el N° **9596**

PLANILLA DE CATEGORIZACION DE BODEGAS, INDUSTRIAS, DESTILERIAS Y GALPONES - BIC 8

Nomenclatura Catastral	Opto	Dist	Secc	Marz.	Parc.	Subpar	Ubicación Propiedad	Calle	N°	Profesional Actuante	Nombre	Mat.

FRENTE	ESTRUCTURA RESISTENTE DE TECHOS	MAMPOSTERIA MATERIAL	PISOS	TERMINACION MUROS INTER.	CIELORASO	COCINA	BANOS	INSTALACIONES	CARPINTERIA	PTJE.
Revesim. total o parc. de granito, marmol piedra o vitriada	Homigón con formas especiales, con cubiertas especiales, tejas, etc	Homigón total. Ladrillo.	Mosaicos graníticos. Cerámico. Adoquinado.	Aislación térmica o acústica. Madera. Azulejos.	Yeso o madera	Cocina y comedor con capacidad superior al 40% del personal. Comedor para jerárquicos	Mingitorios integrales, artefacto completos, 15% de inodoros, mármoles, azulejos, lavatorios en batería.	Aire acondicionado total. Calefacción en ofonías. Teléfonos internos, altavoces. Riego por aspersión. Ascensor, montacargas.	Madera de primera mano lustrada o encastrada. Chapa doblada de hierro o aluminio, grandes accesos con cierres especiales.	Cant.X 0 X 5
										0
Homigón visto, lgam. Revoque imitación piedra Ladrillo visto de máquina	Losa común apoyada sobre muros. Estereo estructuras metálicas con cubiertas especiales. Losetas, balboas.	Mixto ladrillo y chapas metálicas.	Balboas biseladas. Pisos plásticos. Parquet común.	Aislación de corcho, plástico, imitación madera.	Celintex o fibra prensada	Cocina y comedor con Capacidad inferior al 40% Del personal.	Mingitorios palangana con división, 10% inodoros, igual número de duchas opalinas.	Calefacción en ofonías. Timbres internos.	Maderas, puertas tablero, marcos en cierra, perfiles doble contacto.	Cant.X 0 X 4
										0
Ladrillo común con junta Formada - Revoque salpicado	Estereo estructuras. Chapas de hierro galvanizado. Material asfáltico.	Madera económica. Planchas de conglomerado.	Homigón armado con terminaciones esmeradas. Mosaicos calcáreos.	Ladrillos vistos con junta torneada biseados, revest. a la cal terminado al fieltro.	Metálico estampado	Buffet o comedor parcial Para ofonistas.	Mingitorios a canaleta, 5% inodoros estuosados.	Instalaciones aéreas. Extradores de aire simple.	Fuertes tablero de madera torneada, metálicas con perfiles simples. Portones simples. Luces reglamentarias.	Cant.X 0 X 3
										0
Revoque común ceram. Listones de madera	Estructuras simples, fibrocemento, chapas de plástico.	Sock de cemento, fibrocemento.	Cemento alisado. Homigón simple. Listones y madera económica.	Revoque a la cal. Cemento alisado	Madera torneada, telgopor.	Instalación precaria para Preparar refrigerios.	Instalaciones precarias.	Instalaciones precarias.	Luces menores de la reglamentaria. Portones de chapa de zinc.	Cant.X 0 X 2
										0
Sin terminar. Adobe.	Cartón alquitranado, caña y ruberoid.	Adobe, material de rezago.	Ladrillos. Tierra.	Revoque a la cal con terminación Precaria, sin revocos.	Liempo o arpillerá	Sin cocina.	Sin instalaciones.	Sin instalaciones.	Materiales de rezago, sin carpintería.	Cant.X 0 X 1
										0

Datos de la Mejora	Superficie Cubierta	Puntaje	Año de Construcc.	Estado Cons.	Tipo Mejora
		m2	0		

Dormitor.	Entrepiso	Subsuelos	Baños	Depend	Escritor	Garage	Plantas

Suma
0
Puntos



**ANEXO VI
MAPA DE VALORES GENÉRICOS UNITARIOS (MVGU) ACTUALIZADOS
POR VALUACIÓN MASIVA**

La Administración Tributaria Mendoza, aprobará anualmente por Resolución General el Mapa de Valores Genéricos Unitarios – MVGU- del terreno para las parcelas ubicadas en zonas urbanas y suburbanas de la Provincia.

El MVGU se conforma a partir de los datos sistematizados por el Observatorio del Mercado Inmobiliario de Mendoza (OMIM) correspondientes a precios de oferta publicados en sitios web y en el terreno, valores de transferencias efectivas, tasaciones particulares, entre otros.

El OMIM releva anualmente en torno a diez mil datos de mercado, los cuales se complementan con variables territoriales que permiten modelar la dinámica inmobiliaria. Estas variables son construidas a partir del procesamiento de la información geográfica generada o recopilada a través de análisis geospaciales de distancias, de pertenencia a un determinado sector, de densidades o mapas de calor, bien como intersecciones espaciales, interpolaciones, entre otras.

Las variables pueden ser de carácter cuantitativo (área del terreno, distancia a espacios verdes públicos, densidad de construcciones, entre otros), o cualitativo (estado de conservación del inmueble, acceso a servicios, entre otros).

VARIABLES DE LOCALIZACIÓN	Pertenencia a barrios cerrados, distancias a espacios de valor extremo alto, distancias a oficinas públicas, distancias a asentamientos informales, pertenencia a zonas servidas con gas natural, entre otras.
VARIABLES CATASTRALES	Intensidad de ocupación del suelo en el variable entorno, promedio de edificación por parcela en el entorno, tamaño promedio de las parcelas ubicadas en el entorno, entre otras.
VARIABLES SATELITALES	Promedio de índice de vegetación en el entorno de la parcela, promedio de cota ICN del entorno de la parcela, promedio del índice de edificación en el entorno de la parcela, entre otras.



Métodos y técnicas de valuación masiva utilizadas para la generación del Mapa de Valores

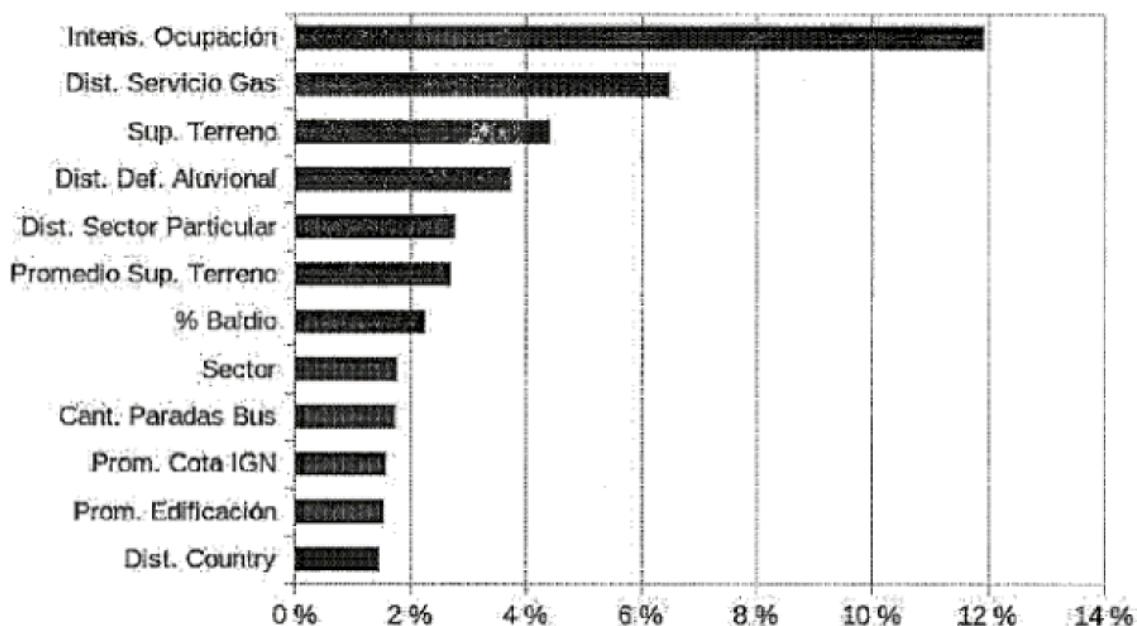
Los métodos de valuación masiva de inmuebles utilizados en la Provincia para la generación del MVGU surgido del OMIM, aplican técnicas de regresión lineal múltiple, geoestadística, y aprendizaje de máquina.

Métodos utilizados basados en inteligencia artificial.

El aprendizaje de máquina (machine learning) es una rama de la inteligencia artificial - IA que se encarga de estudiar métodos automatizados para generar modelos matemáticos, es decir, algoritmos y estadísticas que permitan resolver tareas de forma tal que el software descifre por sí mismo como resolverlo.

En la generación de los mapas de valores se utilizaron diversos algoritmos, CART, Randon Forest y XBoost, siendo este último el adoptado por haber presentado el mejor desempeño para el modelado del mercado inmobiliario de Mendoza.

Estos algoritmos traen asociados gráficos de importancia relativa y gráficos de dependencia parcial que contribuyen con la mejor comprensión de los modelos generados y el rol de cada variable en la formación del valor.



Generalmente, la importancia proporciona una puntuación que indica qué tan útil o valiosa fue cada atributo en la construcción de los árboles de decisión potenciados dentro del modelo. Cuanto más se utiliza un atributo para tomar decisiones clave con árboles de decisión, mayor es su importancia relativa.



Métricas y Medidas de desempeño.

La determinación del desempeño de los modelos valuatorios se realizó a través del la métrica denominada Error Porcentual Absoluto Medio - MAPE (*Mean Absolute Percentage Error*, por sus siglas en inglés):

$$MAPE = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{|y_i - \hat{y}_i|}{y_i} \right)}{n}$$

donde:

\hat{y}_i : es el valor estimado por el modelo para la observación.

i : cuando ésta se encuentra fuera de la muestra;

Y_i : es el valor real de la observación i y

n : es la cantidad de observaciones en la muestra.

Aprobados los mapas de valores, se procederá a la publicación en la página oficial de la Administración Tributaria, bajo las medidas de seguridad de protección de información. El proceso de aprobación y autorización de la publicación se efectuará por medio de un expediente electrónico referenciado con la etiqueta "mapas de valores" donde se firmarán digitalmente y certificarán en la blockchain garantizando así la veracidad de los mismos.

Para el caso de sufrir modificaciones en los valores durante el período mencionado, se aplicará igual procedimiento de aprobación y publicación.

Autorízase a la Administración Tributaria Mendoza a realizar una implementación paulatina de los modelos de valuación masiva, cuyos resultados constan en los Mapas de Valores Genéricos Unitarios (MVGU), con el fin de amortiguar el impacto del cambio de metodología sobre la determinación del impuesto inmobiliario por parcela.