



## **A.T.M. - ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA**

### **Resolución N° 87**

MENDOZA, 27 DE DICIEMBRE DE 2024

VISTO:

El Expte. N° EX-2024-09849481-GDEMZA-DGCAT\_ATM y la Ley de Avalúos N° 9596, y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 1° de la Ley N° 9596 establece que, el avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es el resultante del valor del terreno y de sus mejoras, para ello, la Administración Tributaria Mendoza, determinará los avalúos fiscales de las parcelas de la Provincia de Mendoza, de acuerdo a la operatoria que se establece en la mencionada norma legal, pudiendo referenciar los avalúos fiscales de los inmuebles a los valores del mercado inmobiliario.

Que asimismo establece que, debe entenderse por mejoras, en un sentido amplio, a las construcciones, vasijas, cultivos o aquellas otras no detalladas, que fueran incorporadas conforme se expresa en la citada norma legal.

Que el Artículo 3° de la Ley N° 8521 le otorga competencia exclusiva e indelegable a la Administración Tributaria Mendoza para la administración del catastro en los aspectos físicos, jurídicos y económicos.

Que definir el valor fiscal de los inmuebles es una tarea propia e inherente al catastro conforme las facultades otorgadas por la Ley N° 4131, en su artículo 2°, al determinar como finalidad del catastro el conocimiento de la riqueza territorial y la elaboración de datos económicos como base para la legislación tributaria. A los efectos de su realización y atendiendo a la magnitud de objetos a ser valuados, se recurre a metodologías y procedimientos de carácter masivo. Siendo el objetivo fijar los valores probables de la totalidad de las parcelas de la Provincia de Mendoza con aplicación de criterios de homogeneidad horizontal, razonabilidad y equidad, que sustentan, los tributos cuya base es el inmueble.

Que se relevaron valores de oferta y ventas de inmuebles edificados y baldíos de diversas fuentes, principalmente publicaciones web, periódicos, inmobiliarias, relevamientos in situ y tasaciones comerciales; datos que se registraron en el Observatorio del Mercado Inmobiliario de Mendoza (OMIM) creado por la Resolución Interna A.T.M. N° 12/2023, del que participan diversos actores privados y públicos, sistema que cuenta a la fecha con once mil quinientos dieciséis (11.516) datos, los que una vez procesados permitieron el estudio del valor de mercado de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras.

Que el modelado y la calidad de la estimación se realizó siguiendo estándares internacionales, basados en la relación estadística entre los valores predichos y los valores observados.

Que las variables estadísticamente más significativas que se consideraron en los modelos para la determinación del valor unitario de la tierra fueron:

1. Porcentaje de edificación, representa la suma de metros cuadrados edificados sobre el total de



metros cuadrados de terrenos en un entorno de 500 metros. Indica el grado de consolidación del entorno, de la disponibilidad de infraestructura urbana y del uso efectivo de la normativa de uso del suelo local,

2. Distancia al área servida por la red de gas,
3. Superficie del terreno,
4. Distancia a diques y defensas aluvionales,
5. Distancias a asentamientos informales,
6. Tamaño promedio de las parcelas ubicadas en un entorno de 500 metros. Indica el grado de subdivisión del suelo.
7. Porcentaje de baldíos. Proporción de parcelas baldías en relación a las parcelas entorno,
8. Zonas de procesamiento conformadas por agrupamientos de localidades,
9. Cantidad de paradas de transporte público en un entorno de 500 metros,
10. Altitud, determinadas a partir del modelo de elevaciones generado por el Instituto Geográfico Nacional (MDE-Ar),
11. Promedio de edificación, que corresponde a la superficie cubierta media en un entorno de 500 metros,
12. Distancia a barrios cerrados.

Que, en el caso de las Unidades Funcionales de Propiedad Horizontal, correspondientes en particular a departamentos en altura, del estudio realizado se detectaron de manera recurrente diferencias entre la determinación tradicional por vía del método separativo con los valores observados en el mercado, lo que justificaba estudiar la aplicación de un coeficiente de ajuste (llamado en la bibliografía “coeficiente de comercialización”) para lograr una mejor equidad horizontal en todas las valuaciones.

Que se han utilizado técnicas geoestadísticas y de aprendizaje automático (machine learning) y, en base a una instancia de validación cruzada y la construcción de indicadores de desempeño, se seleccionó el modelo de mejor calidad predictiva.

Que los resultados se sometieron adicionalmente a un control cualitativo y de consistencia espacial por parte del equipo técnico, que en algunos casos dio lugar a correcciones de valores particulares, el cual se encuentra detallado en el informe técnico que forma parte de las presentes actuaciones.

Que en consecuencia, corresponde aprobar el Mapa de Valores Genéricos Unitarios - MVGU y el listado parcelario anexo del terreno para las parcelas ubicadas en zonas urbanas y suburbanas de la Provincia, conformados a partir de los datos sistematizados por el Observatorio del Mercado Inmobiliario de Mendoza (OMIM), donde se toma como “Valor Unitario de Tierra” para



las zonas mencionadas, los valores unitarios homogeneizados de la tierra libre de mejoras, considerando el diez por ciento (10%) de los valores establecidos en el proceso de revalúo urbano y suburbano de la Provincia de Mendoza, y establecer su vigencia a partir del 1° de enero de 2025.

Por ello, y conforme a las atribuciones conferidas por la Ley N° 8521, las Leyes Nros. 9596, 4131 y 9003, y los Decretos Reglamentarios,

**EL ADMINISTRADOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA**

**RESUELVE:**

Artículo 1°- Apruébase el Mapa de Valores Genéricos Unitarios - MVGU del terreno y su listado parcelario anexo para las parcelas ubicadas en zonas urbanas y suburbanas de la Provincia, conformados a partir de los datos sistematizados por el Observatorio del Mercado Inmobiliario de Mendoza (OMIM), donde corresponde tomar como “Valor Unitario de Tierra” para las zonas mencionadas, los valores unitarios homogeneizados de la tierra libre de mejoras, considerando el diez por ciento (10 %) de los valores establecidos en el proceso de revalúo urbano y suburbano de la Provincia de Mendoza, con vigencia a partir del 1° de enero de 2025.

Artículo 2°- Dispóngase que los valores mencionados en el Artículo 1°, consten en los planos de valores unitarios homogeneizados de la tierra libre de mejoras firmados digitalmente, encontrándose publicados para su consulta, en “Observatorio de Valores” de la página web institucional de la Administración Tributaria Mendoza ([www.atm.mendoza.gov.ar](http://www.atm.mendoza.gov.ar)).

Artículo 3°- Publíquese en el Boletín Oficial y dése a conocimiento de las áreas de la Administración a través de la página web: [www.atm.mendoza.gov.ar](http://www.atm.mendoza.gov.ar). Cumplido, con constancias, archívese.

**CDOR. DONATI ALEJANDRO LUIS**

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
30/12/2024	32263