

**EL NIHUIL**  
VALORES DE SUELO URBANO  
LIBRE DE MEJORAS 2026

Referencias Ubicación

Hoja 76 / 78



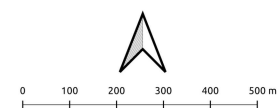
Referencias Cartográficas

VUT Urbano [\$/m<sup>2</sup>]

- 1.000 - 2.500
- 2.500 - 4.000
- 4.000 - 5.500
- 5.500 - 7.500
- 7.500 - 13.000
- 13.000 - 17.000
- 17.000 - 30.000
- 30.000 - 48.500

Objetos Territoriales

- Vía primaria
- Vía secundaria
- Ferrocarril
- Curso de agua
- Cuerpo de agua
- Espacio verde



Sistema de Referencia POSGAR 98  
Proyección Gauss-Krüger Faja 2 (-69°)

Información Metodológica

Los valores del suelo, libre de mejoras constructivas, están expresados en \$ (pesos) por m<sup>2</sup> para un lote tipo de 300 m<sup>2</sup>, de forma regular, al 10% del valor de mercado. Son orientativos y no aplicables a escala particular o predial, fueron determinados por métodos de valuación masiva entre los cuales se destacan técnicas de geoestadística y de aprendizaje automático (*machine learning*). Estos procesos, además, implicaron el uso de SIG y el procesamiento de imágenes satelitales.

Los datos para el estudio fueron levantados a través del Observatorio del Mercado Inmobiliario estructurado por la Administración Tributaria de Mendoza durante el año 2025. Corresponden a ofertas de inmuebles baldíos publicados en sitios de internet de inmobiliarias y empresas relacionadas con el mercado inmobiliario. Este documento forma parte de un estudio integral del mercado inmobiliario de la provincia de Mendoza.