



ATM

**Administración
Tributaria Mendoza**

MENDOZA, 14. ENE 2026

RESOLUCIÓN GENERAL A.T.M. N° 003

VISTO:

El Expte.N° EX-2025-10193596-GDEMZA-DGCAT_ATM y la Ley de Avalúos N° 9679, y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 1° de la Ley N° 9679 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.

Que las zonas urbanas y de interfaz, los valores del suelo, libre de mejoras constructivas, están expresados en pesos (\$) por metro cuadrado (m^2) para un lote tipo de trescientos metros cuadrados ($300 m^2$), de forma regular, al diez por ciento (10%) del valor de mercado.



Cont. ALEJANDRO LUIS DONATI
Administrador General
Administración Tributaria Mendoza



-2-

Que para la zona rural, los valores de inmuebles rurales están expresados en pesos (\$) por hectárea (Ha), para un inmueble tipo de una hectárea (1 Ha), con derecho de riego y de forma regular, al diez por ciento (10%) del valor de mercado.

Que los citados valores son orientativos y no aplicables a escala particular o predical, los cuales fueron determinados por métodos de valuación masiva, entre los cuales se han utilizado técnicas geoestadísticas y de aprendizaje automático (machine learning), como así también el uso de Sistema de Información Geográfica y el procesamiento de imágenes satelitales.

Que en consecuencia, corresponde aprobar el Mapa de Valores Genéricos generados por valuación masiva para inmuebles urbanos y de interfaz (MCGSUI) y el Mapa de Valores Genéricos de la tierra para inmuebles rurales (MVGTR), 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 urbanas y de interfaz, y el "Valor Unitario de Inmueble" para zona rural, considerando el diez por ciento (10%) del valor de mercado, y establecer su vigencia a partir del 1º de enero de 2026.

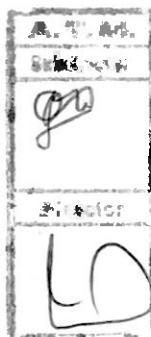
Por ello, y conforme a las atribuciones conferidas por la Ley N° 8521, las Leyes Nros. 9679, 4131 y 9003, y los Decretos Reglamentarios,

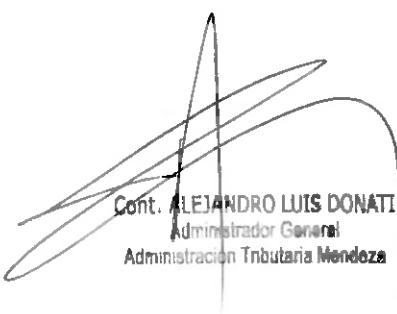
**EL ADMINISTRADOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA
RESUELVE:**

Artículo 1º- Apruébase el Mapa de Valores Genéricos generados por valuación masiva para inmuebles urbanos y de interfaz (MCGSUI) y el Mapa de Valores Genéricos de la tierra para inmuebles rurales (MVGTR), 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 urbanas y de interfaz, y el "Valor Unitario de Inmueble" para zona rural, considerando el diez por ciento (10%) del valor de mercado, con vigencia a partir del 1º de enero de 2026.

Artículo 2º- Dispóngase que los valores mencionados en el Artículo 1º, consten en los atlas de valores unitarios homogeneizados para las zonas urbanas, de interfaz y rural, 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).


Artículo 3º- 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. Cumplido, con constancias, archívese.




Cont. ALEJANDRO LUIS DONATI
Administrador General
Administración Tributaria Mendoza