



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



NOTA N° 66 L

MENDOZA, 05 de Octubre de 2023.

**A LA  
HONORABLE LEGISLATURA  
DE LA PROVINCIA DE MENDOZA**  
S / R

Tengo el honor de dirigirme a Ud. con el objeto de elevar a su consideración el Proyecto de Ley que se adjunta, el cual establece la metodología, valores y parámetros aplicables para la determinación del Avalúo Fiscal ejercicio 2.024, correspondiente a los bienes inmuebles ubicados en la Provincia.

El natural crecimiento de las zonas urbanas y la elevada tasa de clandestinidad observada en el desarrollo de las mejoras sobre las parcelas, exigen de la Dirección General de Catastro el desarrollo de acciones necesarias para la oportuna y adecuada registración de las novedades que se produzcan en el Catastro de la Provincia, cuya competencia sobre la administración del Nuevo Sistema de Información Territorial se encuentra prevista por la Ley N° 4131.

Las medidas de administración implementadas descriptas precedentemente, garantizan la equidad horizontal, dado que permiten la incorporación de esas mejoras a la base de imposición, en igualdad de condiciones a las voluntariamente declaradas y de características similares.

Como estrategia de Modernización e Innovación la Administración cambia el método catastral para la valuación masiva del valor unitario de tierra (VUT) de inmuebles urbanos y suburbanos a través de la aplicación de Mapas de Valores Generales producto del Observatorio del Mercado Inmobiliario de Mendoza (OMIM) para el levantamiento continuo y sistemático de datos del mercado inmobiliario, en busca de asegurar la sustentabilidad de manera eficaz y eficiente de las valuaciones.

**VICTOR FAYAD**  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

1

**DR. NORBERTO ALEJANDRO SUÁREZ**  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



Se ha desarrollado una aplicación disponible en una plataforma web, que sistematiza los datos georeferenciados y contempla nuevas metodologías que permiten mantener actualizados los valores de la tierra en el tiempo y en forma transparente.

La adecuación de las valuaciones a valores de mercado, permitirá mejorar la base imponible y la equidad tributaria de un impuesto menos distorsivo como el inmobiliario, con la finalidad de recuperar protagonismo en la recaudación tributaria provincial.

El Avalúo Fiscal resultante, constituye la base imponible del Impuesto Inmobiliario - año 2.024 - de los bienes objeto del gravamen, en el Impuesto de Sellos, y en la transferencia de los bienes raíces, que se celebren en el transcurso del período fiscal señalado.

Cabe destacar que este Proyecto de Ley, en razón a la especificidad y complejidad de la materia que regla, se ha configurado atendiendo a la aplicación de una técnica legislativa clara, sencilla y precisa a fin de facilitar al administrado su correcta interpretación.

Dios guarde a V.H.

  
  
**VICTOR FAYAD**  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

  
**DR. ROBERTO ALEJANDRO SUAREZ**  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,  
SANCIONAN CON FUERZA DE  
LEY:

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1°-** 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.

**Artículo 2°-** 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 m<sup>2</sup>), secanas con cultivo o irrigadas menores a diez mil metros cuadrados (10.000m<sup>2</sup>) 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 (10.000m<sup>2</sup>), 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.

  
VICTOR FAYAD  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

  
Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



**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: [www.atm.mendoza.gov.ar/datos-de-interes/observatorio-de-valores/](http://www.atm.mendoza.gov.ar/datos-de-interes/observatorio-de-valores/)

**Artículo 3°-** 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/m<sup>2</sup>). 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.

**Artículo 4°-** 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.

**Artículo 5°-** 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.



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



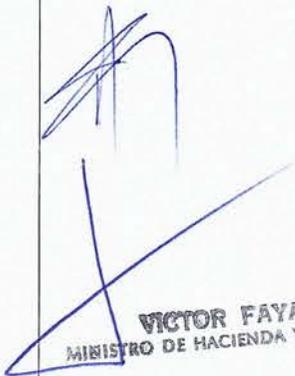
**Artículo 6°-** Los espacios comunes destinados a circulación se asignarán proporcionalmente al porcentaje de dominio que corresponda a cada unidad funcional de un Conjunto Inmobiliario. Igual criterio se aplicará para los pasajes comuneros existentes, siendo paulatina su adecuación. El avalúo fiscal correspondiente a los determinados espacios comunes destinados a otros usos, se determinará conforme a las normas generales descriptas en la presente ley.

**Artículo 7°-** 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.

**Artículo 8°-** 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.

## CAPÍTULO II INCORPORACIÓN, MODIFICACIÓN Y BAJA DE LOS DATOS QUE INCIDAN SOBRE LA VALUACIÓN

**Artículo 9°-** 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.

  
VICTOR FAYAD  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

3

  
Dr. ROGELIO ALEJANDRO SUÁREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



**Artículo 10-** Las bodegas deberán ser categorizadas según formularios y leyes vigentes. Salvo las superficies que cubran las Vasijas que se identifica con Código Nueve (9) ó material de destino bodega, a las cuales se les asigna convencionalmente cero pesos por metro cuadrado (\$/m<sup>2</sup> 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 151°, 152° y CC. del Código Fiscal.

### CAPÍTULO III RÉGIMEN DE AUTODECLARACIÓN DE INMUEBLES

**Artículo 11-** Institúyase 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 m<sup>2</sup> o más, de superficie cubierta.
- e) Cementerios Privados.
- f) Derechos superficiarios.

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

**Artículo 12-** Cuando el valor de una parcela, declarado en escritura traslativa de dominio, ó 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.

**Artículo 13-** 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.



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS

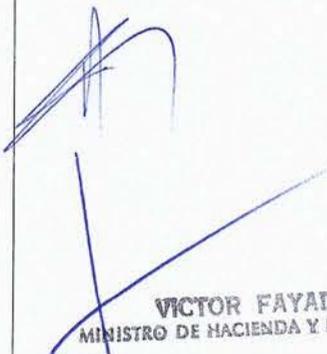


- c) Cuando se trate de dar de baja datos referidos a la capacidad de almacenamiento vínico, se solicitará al interesado constancia expedida por el Instituto Nacional de Vitivinicultura, en el que deberá constar la fecha de la baja y la identificación del inmueble correspondiente. Para el caso de Vasijas no vínicas, dicha constancia deberá expedirla la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía Infraestructura y Energía o entidades competente.
- 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.

**Artículo 14-** 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.

**Artículo 15-** 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.

  
**VICTOR FAYAD**  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

6

  
**R. ROSOLPO ALEJANDRO SERREZ**  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



**Artículo 16-** Fíjese 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**

**Artículo 17-** 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 de mercado.

  
**VICTOR FAYAD**  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



Contra las resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Fiscal, se seguirá por el procedimiento recursivo previsto en el Código Fiscal.

**Artículo 18-** 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 contará 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.

**Artículo 19-** 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.

8

  
VICTOR FAYAD  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

  
Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



**CAPÍTULO VI  
OBLIGACIONES**

**Artículo 20-** 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.

**Artículo 21-** Invitase 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.

**Artículo 22-** Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.024.

**Artículo 23-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
  
**VICTOR FAYAD**  
MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS

ÁREA MESA DE ENTRADA  
ENTRADAS  
Expte. N° 83942...Folio N° 81  
Fojas N° 44... Día 05/10/23... Hs. 10:30  
Fase a: OF LEG.  
Jun 17 2023  
Firma Responsable  
H. CÁMARA DE DIPUTADOS MENDOZA

  
Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



## 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 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..., donde 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).

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 serán asignados por la Dirección General de Catastro en función del estado del Mercado Inmobiliario local. 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	175
Guaymallén	260
Luján de Cuyo	260
Maipú	260
San Martín	260
Junín	203
Rivadavia	203
Santa Rosa	139
La Paz	139
Lavalle	149
Tupungato	260
Tunuyán	222
San Carlos	170
San Rafael	260
General Alvear	170
Malargüe	139



**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:

- 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 puramente 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 5.000m<sup>2</sup>. El valor unitario de la tierra libre de mejoras será el que se detalla a continuación:

Distrito o Localidad	Vut \$/m <sup>2</sup>
Potreriillos	434
El Manzano	425
El Nihuil	250
Las Leñas	1024
Penitentes	463
El Challao	250
Uspallata	224



Los Molles	222
El Carrizal	222
Valle Grande	267
Los Reyunos	267
Blanco Encalada	425
Sierra Encalada	425
Las Compuertas	434
Villavicencio	425

**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.

**Nomenclaturas Catastrales:** Número único para cada parcela de 21 dígitos. El mismo está conformado de la siguiente manera: Código departamento - cordenas X e Y - subparcelas - dígito verificador.

- 1) Los dos primeros parametros 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





**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).

Para aquellas parcelas cuyo VUT no esté disponible o en los casos en que no exista información suficiente para su cálculo, se utilizará como base el VUT 2023 actualizado por la variación interanual que registre el Salario Mínimo Vital y Móvil (S.M.V.M.) a diciembre de 2023.

**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 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.

**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	Vivienda adobe	Galpón	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
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



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



Puntos	Vivienda	Vivienda adobe	Galpón	Galpón adobe
	Crc	Crc	Crc	Crc
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
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.

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, Carceles - Penitenciarias.	1.00
Corrales - Caniles - Porqueriza, Criadero.	1.00
Propiedad urbana, Propiedad rural.	1.00



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



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 - Clinicas.	1.00
Fundaciones - Instituciones - Organismos	1.00
Empresa, Fabrica, Frigorifico, Industria, Plantas de embasado.	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 petroríferas - 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 I. b

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

Fórmula de cálculo

$$AT = \frac{(St * Vut * Cff) + (Sc * Vuc * Ca * Crc * Cdc) + (Cv * Vuv) + (SCu * VuC + Otras) + (Sca * Ao)}{u}$$

Mejoras  
as

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 2024 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.

**Cff:** Los coeficientes correctivos de frente y fondo (Cff) para las parcelas rurales menores a 10.000m2, secanas con cultivos menores a 10.000 m2 y secanas turísticas, según su superficie son los siguientes:

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

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



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:

$$ATS = (St * Vut * Cc + (Sc * Vuc * Ca * Crc * Cd + (Cv * Vuv + Otras Mejoras + (Sca * Ao))$$

Valor terreno      Valor construcción      Valor vasija      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 2024 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 actualizara 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

$$AT = (St * Vut + Vut * [(0.85 * Sc + (Sc * Vuc * Cmc * Ca + (Cv * Vu + Otras Mejoras + (Sca * Ao)) - St])$$

Valor terreno      Rendimiento      Valor construcción      Valor vasija      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 2024 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:



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



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 10.000M<sup>2</sup>  
Y SECANAS

Fórmula de cálculo

$$AT = (St * Vut + (SI * Vut1 * Cc + (Sc * Vuc * Crc + (Cv * Vu + (SCu * Vu + Otras + (Sca * A$$

=	1 * Cs)	r * Cs * Ir)	Ca * Cdc)	v)	Cu)	Mejoras	o)	Avance
	VT1	VT2	Valor	Valor	Valor			de
			construcción	vasija	cultivo			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 2024 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.

$$Ir = ( Vut2 / Vut1 ) - 1$$

**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:



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



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.

Dis- trito	Nombre	Sin derecho (\$)	Con derecho (\$)	CCR
<b>Ciudad</b>				
1	Ciudad	\$20.683	\$68.962	5.00
<b>Las Heras</b>				
1	Capdevila	\$20.683	\$68.962	5.00
2	Borbollón	\$20.683	\$68.962	5.00
3	Algarrobal	\$22.418	\$103.439	5.00
4	El Resguardo	\$17.242	\$68.962	5.00
5	El Challao	\$24.140	\$120.702	5.00
6	Cieneguita	\$24.140	\$120.702	5.00
7	Panquehua	\$20.683	\$103.439	5.00
8	Las Heras	\$30.170	\$155.179	5.00
9	Plumerillo	\$18.972	\$103.439	5.00
10	Zapallar	\$18.972	\$103.439	5.00
11	El Pastal	\$20.683	\$68.962	5.00
12	Uspallata - Alta Montaña	\$20.683	\$68.962	5.00
16	Sierra Encalada	\$24.140	\$120.702	5.00
15	Las Cuevas	\$20.683	\$68.962	5.00
<b>Guaymallén</b>				
3	Pedro Molina	\$39.639	\$224.146	5.00
4	Bermejo	\$34.477	\$120.702	5.00
5	Gral. Belgrano	\$39.639	\$224.146	5.00
6	Buena Nueva	\$37.939	\$189.664	5.00
8	Villa Nueva	\$39.639	\$224.146	5.00
10	San Francisco Monte	\$32.773	\$155.179	5.00



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



11	Jesús Nazareno	\$32.773	\$155.179	5.00
12	Rodeo de la Cruz	\$29.328	\$103.439	5.00
13	El Sauce	\$31.041	\$103.439	5.00
14	Colonia Segovia	\$31.041	\$103.439	5.00
15	Los Corralitos	\$29.328	\$103.439	5.00
16	Km 8	\$34.477	\$120.702	5.00
17	Km. 11	\$34.477	\$120.702	5.00
18	La Primavera	\$32.773	\$120.702	5.00
24	Capilla del Rosario	\$37.939	\$189.664	5.00
	Colonia Molina	\$29.328	\$103.439	5.00
1	Dorrego	\$39.639	\$224.146	5.00
9	Las Cañas	\$39.639	\$224.146	5.00
7	Nueva Ciudad	\$37.939	\$189.664	5.00
25	Puente de Hierro	\$29.328	\$103.439	5.00
2	San José	\$39.639	\$224.146	5.00
<b>Godoy Cruz</b>				
4	Gobernador Benegas	\$20.683	\$68.962	5.00
1	Centro	\$20.683	\$68.962	5.00
3	Las Tortugas	\$20.683	\$68.962	5.00
	San Vicente	\$20.683	\$68.962	5.00
2	San Francisco del Monte	\$20.683	\$68.962	5.00
	Trapiche	\$20.683	\$68.962	5.00
5	Villa Marini	\$20.683	\$68.962	5.00
5	Villa Hipódromo	\$20.683	\$68.962	5.00
5	Villa del Parque	\$20.683	\$68.962	5.00
<b>Luján de Cuyo</b>				
1	Luján de Cuyo	\$44.826	\$241.381	1.25
2	La Puntilla	\$41.380	\$206.899	1.25
3	Chacras de Coria	\$41.380	\$206.899	1.25
4	Perdriel	\$43.122	\$137.937	4.55
5	Vistalba	\$41.380	\$172.410	1.80
6	Las Compuertas	\$37.939	\$172.410	1.80
9	Agrelo	\$41.380	\$137.937	5.00
10	El Carrizal	\$34.477	\$120.702	3.60
12	Mayor Drummond	\$41.380	\$137.937	4.55
14	Carrodilla	\$44.826	\$241.381	1.05



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



15	Ugarteche	\$37.939	\$120.702	9.60
17	Blanco Encalada	\$50.011	\$172.410	1.35
20	Industrial	\$34.477	\$120.702	3.60
	Potreriillos	\$20.683	\$68.962	5.00
16	Cacheuta	\$50.011	\$172.410	1.35
	Vertientes del Pedemonte	\$50.011	\$172.410	1.35
<b>Maipú</b>				
1	Maipú	\$79.320	\$224.146	3.00
2	General Gutiérrez	\$79.320	\$224.146	3.00
3	Coquimbito	\$56.914	\$189.664	3.00
4	Rodeo del Medio	\$46.568	\$155.179	3.00
5	Fray Luis Beltrán	\$36.226	\$120.702	4.80
6	San Roque	\$38.270	\$120.702	5.40
7	Russell	\$56.914	\$189.664	3.00
8	Cruz de Piedra	\$56.914	\$189.664	3.00
9	Barrancas	\$36.226	\$120.702	3.00
10	Lunlunta	\$56.914	\$189.664	3.21
11	General Ortega	\$56.914	\$189.664	2.95
14	Luzuriaga	\$79.320	\$224.146	3.00
<b>San Martín</b>				
1	San Martín	\$124.143	\$206.899	4.75
2	Palmira	\$32.773	\$120.702	4.85
3	Las Chimbas	\$37.939	\$120.702	4.75
4	Alto Salvador	\$48.274	\$155.179	4.79
5	Chapanay	\$46.568	\$155.179	4.85
6	Buen Orden	\$46.568	\$155.179	4.85
7	Alto Verde	\$37.939	\$120.702	4.75
8	El Espino	\$39.639	\$172.410	4.65
9	Chivilcoy	\$53.435	\$172.410	4.75
10	Montecaseros	\$37.939	\$120.702	7.80
11	Tres Porteñas	\$46.568	\$155.179	4.85
12	El Central	\$37.939	\$120.702	4.72
13	Nueva California	\$36.226	\$120.702	4.80
14	Divisadero	\$34.477	\$120.702	4.60
16	Ramblón	\$36.226	\$120.702	8.15
20	Ingeniero Giagnoni	\$44.826	\$172.410	4.65



Junín				
1	Junín	\$53.435	\$189.664	6.00
2	La Colonia	\$53.435	\$189.664	4.50
3	Los Barriales	\$32.773	\$120.702	4.50
4	Phillips	\$34.477	\$120.702	4.45
5	Medrano	\$44.826	\$172.410	4.65
6	Algarrobo Grande	\$44.826	\$172.410	4.65
8	Mundo Nuevo	\$32.773	\$120.702	4.50
9	Rodríguez Peña	\$32.773	\$120.702	4.50
10	Alto Verde	\$32.773	\$120.702	4.50
14	Ingeniero Giagnoni	\$44.826	\$172.410	4.65
Rivadavia				
1	Rivadavia	\$46.568	\$189.664	5.60
2	Medrano	\$39.639	\$155.179	4.65
3	La Central	\$41.380	\$155.179	4.75
4	Andrade	\$36.226	\$120.702	4.80
5	Los Campamentos	\$32.773	\$120.702	4.50
6	El Mirador	\$32.773	\$120.702	4.50
7	La Libertad	\$29.328	\$103.439	4.45
8	Los Arboles	\$36.226	\$120.702	4.80
9	Reducción	\$31.041	\$103.439	5.00
10	Santa María de Oro	\$31.041	\$120.702	4.50
11	Mundo Nuevo	\$29.328	\$103.439	4.40
18	Los Huarpes	\$29.328	\$103.439	4.35
17	San Isidro	\$29.328	\$103.439	4.35
Santa Rosa				
1	Ciudad de Santa Rosa	\$20.683	\$68.962	5.60
2	Las Catitas	\$20.683	\$68.962	4.35
3	La Dormida	\$20.683	\$68.962	4.00
5	12 de Octubre	\$20.683	\$68.962	5.60
16	Ñacuñan	\$20.683	\$68.962	5.60
17	El Mercado	\$20.683	\$68.962	5.60
La Paz				
1	La Paz Norte	\$18.972	\$68.962	3.60
1	La Paz Sur	\$18.972	\$68.962	3.60
2	Desaguadero	\$18.972	\$68.962	3.60



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



1	Villa Antigua	\$18.972	\$68.962	3.60
1	Villa Nueva (Cabece- ra) de la Paz	\$18.972	\$68.962	3.60
<b>Lavalle</b>				
1	Villa Tulumaya	\$20.683	\$68.962	4.00
2	Jocolí	\$17.242	\$60.352	4.00
3	La Asunción	\$15.538	\$51.729	4.00
4	El Chilcal	\$17.242	\$60.352	4.00
5	Las Violetas	\$17.242	\$60.352	4.00
6	La Pega	\$17.242	\$60.352	4.00
7	La Palmera	\$15.538	\$51.729	4.00
9	La Holanda	\$20.683	\$68.962	4.00
11	El Plumero	\$20.683	\$68.962	4.00
12	Paramillos	\$17.242	\$60.352	4.00
13	Colonia Italiana	\$20.683	\$68.962	4.00
14	Gustavo André	\$31.041	\$103.439	4.00
15	Costa de Araujo	\$31.041	\$103.439	4.00
18	El Vergel	\$20.683	\$68.962	4.00
21	Tres de Mayo	\$17.242	\$60.352	4.00
34	Jocolí Viejo	\$20.683	\$68.962	4.00
35	Alto del Olvido	\$20.683	\$68.962	4.00
33	El Carmen	\$20.683	\$68.962	4.00
	La Bajada	\$20.683	\$68.962	4.00
29	Lagunas del Rosario	\$15.538	\$51.729	4.00
32	San Francisco	\$20.683	\$68.962	4.00
31	San José	\$20.683	\$68.962	4.00
26	San Miguel	\$15.538	\$51.729	4.00
	Oscar Mendoza	\$17.242	\$60.352	4.00
<b>Tupungato</b>				
1	Tupungato	\$48.274	\$165.523	5.00
2	Villa Bastías	\$36.226	\$120.702	5.00
3	Zapata	\$29.328	\$103.439	5.00
5	San José	\$37.939	\$120.702	5.00
6	La Carrera	\$31.041	\$103.439	5.00
7	Gualtallary	\$32.773	\$103.439	5.00
11	El Peral	\$36.226	\$120.702	5.00
12	El Zampal	\$34.477	\$120.702	5.00
13	La Arboleda	\$32.773	\$120.702	5.00



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



17	Cordón del Plata	\$36.226	\$120.702	5.00
18	Zampalito	\$31.041	\$103.439	5.00
19	Anchoris	\$29.328	\$103.439	5.00
20	Santa Clara	\$36.226	\$120.702	15350
<b>Tunuyán</b>				
1	Tunuyán	\$86.204	\$189.664	5.00
2	Vista Flores	\$37.939	\$120.702	5.00
3	La Primavera	\$29.328	\$103.439	5.10
4	Colonia Las Rosas	\$37.939	\$120.702	5.10
5	Los Sauces	\$37.939	\$120.702	4.90
7	Las Pintadas	\$32.773	\$103.439	5.25
8	Campo Los Andes	\$36.226	\$120.702	5.00
9	Los Arboles	\$29.328	\$103.439	5.10
11	El Totoral	\$36.226	\$120.702	5.00
12	Villa Seca	\$31.041	\$103.439	5.00
10	El Algarrobo	\$32.773	\$103.439	5.25
15	Los Chacayes	\$36.226	\$120.702	5.00
<b>San Carlos</b>				
1	Villa San Carlos	\$43.122	\$137.937	5.45
2	La Consulta	\$43.122	\$137.937	5.45
3	Eugenio Bustos	\$37.939	\$120.702	5.30
4	Chilecito	\$31.041	\$103.439	5.50
5	Pareditas	\$31.041	\$103.439	5.30
<b>San Rafael</b>				
1	San Rafael	\$58.618	\$189.664	7.65
2	25 de Mayo	\$34.477	\$120.702	4.30
3	Las Paredes	\$41.380	\$137.937	6.00
4	El Cerrito	\$34.477	\$120.702	7.75
5	Cuadro Nacional	\$36.226	\$120.702	7.50
6	Gouge	\$41.380	\$137.937	2.00
7	La Llave	\$34.477	\$120.702	2.85
8	Monte Comán	\$36.226	\$120.702	1.40
9	Real del Padre	\$36.226	\$120.702	1.90
10	Villa Atuel	\$41.380	\$137.937	5.00
11	Cañada Seca	\$48.274	\$155.179	7.25
12	Las Malvinas	\$36.226	\$120.702	2.50



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



13	Rama Caída	\$58.618	\$189.664	6.10
14	Cuadro Benegas	\$41.380	\$137.937	7.00
15	Jaime Prats	\$36.226	\$120.702	5.00
26	El Nihuil	\$41.380	\$137.937	7.00
	El Sosneado	\$41.380	\$137.937	7.00
16	Punta de Agua	\$36.226	\$120.702	5.00
<b>General Alvear</b>				
1	General Alvear	\$34.477	\$120.702	7.21
2	Colonia Alvear	\$34.477	\$120.702	6.65
4	Bowen	\$34.477	\$120.702	3.33
8	San Pedro del Atuel	\$32.773	\$103.439	1.99
<b>Malargüe</b>				
1	Malargüe	\$18.972	\$68.962	2.90
2	Agua Escondida	\$18.972	\$68.962	2.90
3	Rio Barrancas	\$18.972	\$68.962	2.90
4	Rio Grande	\$18.972	\$68.962	2.90

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

Departamento	Pampeana	Desérti- ca	Alta mon- taña
Capital	\$2.155	\$52	-
Las Heras	\$434	\$52	\$73
Guaymallén	\$434	\$52	-
Godoy Cruz	\$2.155	\$52	-
Luján de Cuyo	\$434	\$52	\$73
Maipú	\$2.155	\$52	-
San Martín	\$647	\$52	-
Junín	\$647	\$52	-
Rivadavia	\$434	\$52	-
Santa Rosa	\$434	\$52	-
La Paz	\$434	\$52	-
Lavalle	\$434	\$52	-
Tupungato	\$854	\$52	\$73
Tunuyán	\$854	\$52	\$73
San Carlos	\$854	\$52	\$73



San Rafael	\$647	\$52	\$73
General Alvear	\$647	\$52	-
Malargüe	\$647	\$52	\$73

**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	27.586
A02	PARRAL	1,6	44.141
A06	VIÑA Y FRUTALES VARIOS	1	27.586
A08	VIÑA Y OLIVO	1	27.586
A09	VIÑA Y CULTIVOS ANUALES	1	27.586
A10	VIÑA Y NOGALES	1	27.586
A11	VIÑAS, OLIVOS Y FRUTALES VARIOS	1	27.586
A12	PARRAL Y VIÑA	1,6	44.141
A13	PARRAL Y FRUTALES VARIOS	1,6	44.141
A14	PARRAL Y OLIVOS	1,6	44.141
A15	VIÑA, OLIVOS, CULTIVOS ANUALES	1	27.586
A16	VIÑA, PARRAL Y OLIVO	0	27.586
A17	VIÑA, FRUTALES Y CUL	1	27.586
B01	OLIVOS	1,35	37.243
B02	OLIVOS Y CULTIVOS ANUALES	1,35	37.243
B03	OLIVOS Y FRUTALES VARIOS	1,35	37.243
C09	NOGALES	1,84	50.759
C10	FRUTALES VARIOS	1,08	29.788
C12	FRUTALES VARIOS Y CULTIVOS ANUALES	1,08	29.788
C13	CEREZO, NOGAL Y ALMENDRO	2,09	57.650
C14	MANZANO, PERA O DURAZNERO	1,35	37.243
C15	CIRUELO, DAMASCO O MEMBRILLO	1,08	29.788



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



D00	CULTIVOS ANUALES	0	2.443
D27	MENTA, GUINDA, ALFALFA, OREGANO, ALCAUCI- LES, ESPARRAGOS, ETC.	0,73	20.131
M00	FORESTALES	0,23	6.339
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	531
PILETAS DE HORMIGON (K-01, K-00) Y TANQUES	hl	361
TANQUES METALICOS (J-00)	hl	361
TANQUES DE ACERO INOXIDABLES	hl	531
TANQUES PETROLEROS	m3	9.865
PISCINAS (K04)	m2	13.794
RESERVORIOS (K05)	m2	616

**DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE OTRAS MEJORAS**

Tipo de mejora	Valor unitario	Unidad medida
CISTERNAS DE MATERIAL	139	litro
CISTERNAS METÁLICAS	224	litro
CISTERNAS PLÁSTICAS	54	litro
TANQUES ELEVADOS CON COLUMNAS	220.693	10,000 litros
ALAMBRADO OLIMPICO	3.304	metro lineal
ALAMBRADO TIPO CAMPO	1.244	metro lineal
MUROS MAMPOSTERIA	13.794	metro lineal
MUROS PREMOLDEADOS	16.551	metro lineal
INSTALACION DEPORTIVA PASTO SIN- TÉTICO	2.745	metro2
INSTALACION DEPORTIVA VOLEY, ETC	27.586	metro2
INS. DEPORTIVA CANCHAS DE FÚTBOL	13.794	metro2
CESPED	817	metro2
PATIOS Y TERRAZAS	2.745	metro2
CESPED CON PLANTAS	1.095	metro2



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



ARBOLES	4.130	unidad
OTRAS PARQUIZACIONES (SINTÉTICO)	2.745	metro2
QUINCHOS	16.551	metro2
RIEGO POR ASPERSIÓN	2.745	metro2
ESTRUCTURA METALICA	2.830	metro2
OTRAS MEJORAS	Determinado por el departamento Económico	

ANEXO V  
DETERMINACIÓN PORCENTAJE AVANCE DE OBRA DE UN EDIFICIO EN  
CONSTRUCCIÓN 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		
<b>Porcentaje Total</b>	100		



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



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 aplicó en construcciones que no se encuentren habitables, usadas o explotadas comercialmente.







**MAPA DE VALORES GENÉRICOS UNITARIOS 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 geoespaciales 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).

<b>Variabes de localización</b>	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.
<b>Variabes catastrales</b>	Intensidad de ocupación del suelo en el entorno, promedio de edificación por parcela en el entorno, tamaño promedio de las parcelas ubicadas en el entorno, entre otras.
<b>Variabes satelitales</b>	Promedio de índice de vegetación en el entorno de la parcela, promedio de cota IGN 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**

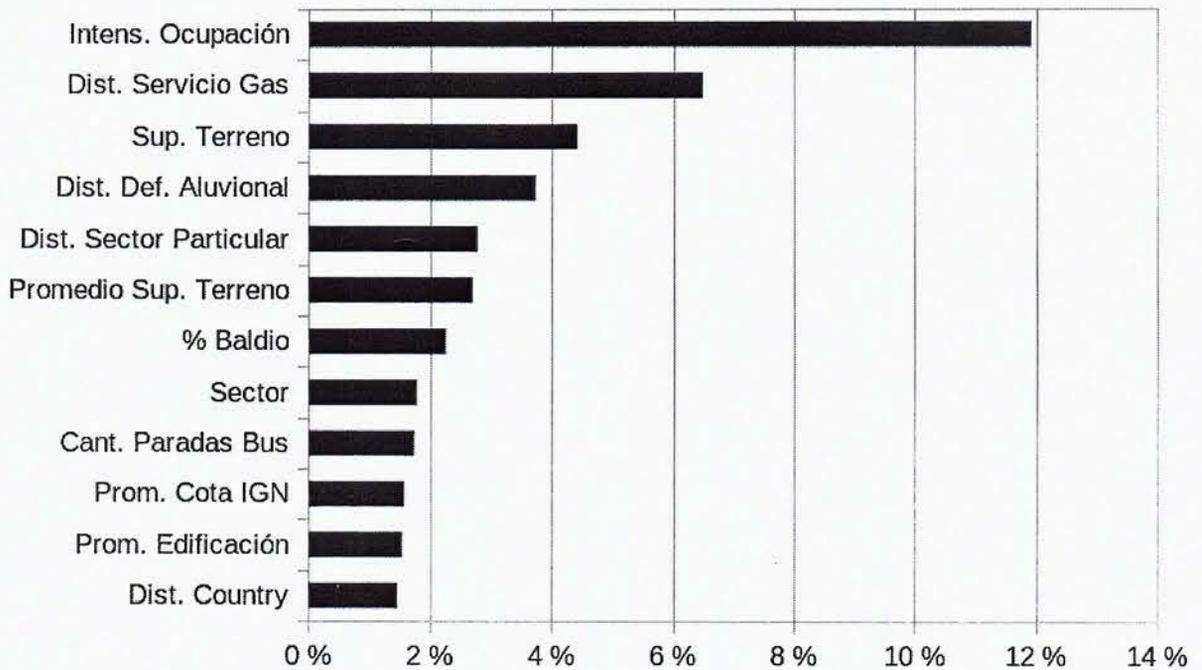
Los métodos de valuación masiva de inmuebles utilizados en la provincia para la generación del MVCU surgido del OMIM, aplican técnicas de regresión lineal múltiple, geoestadística, y aprendizaje de máquina.

### **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 que 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 de la métrica denominada Error Porcentual Absoluto Medio - MAPE (*Mean Absolute Percentage Error*, por sus siglas en inglés):

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

donde:

- $\hat{y}_i$  es el valor estimado por el modelo para la observación  $\hat{z}$ , cuando ésta se encuentra fuera de la muestra;
- $y_i$  es el valor real de la observación  $\hat{z}$  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



GOBIERNO DE MENDOZA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS



efectuará por medio de un expediente electrónico referenciado con la etiqueta "mapas de valores" donde se firmaran 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.

Para aquellas parcelas cuyo VUT no esté disponible o en los casos en que no exista información suficiente para su cálculo, se utilizará como base el VUT 2023 actualizado por la variación interanual que registre el Salario Mínimo Vital y Móvil (S.M.V.M.) a diciembre de 2023.

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.

Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUÁREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA