



LEY DE AVALUOS | 2015

SANCIONAN CON FUERZA DE L E Y :

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°- El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras.
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 presente ley.

Art. 2°- Apruébense los Anexos, según el siguiente detalle:

Anexo I: Valuación de Propiedades Urbanas, Suburbanas, Rurales menores de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y Secanas Turísticas.

Anexo II: Valuación de Unidades de Propiedad Horizontal.

Anexo III: Valuación de Propiedades Rurales y Secanas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²). El avalúo fiscal para aquellas propiedades rurales cultivadas que para el ejercicio fiscal 2014 su valuación hubiera sido igual o superior a los cuarenta y cinco mil pesos (\$ 45.000) se ajustará por el coeficiente corrector rural (Ccr) 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 cultivadas cuya sumatoria de superficie parcelaria sea mayor o igual a veinte hectáreas (20 ha), se ajustará por el porcentaje del coeficiente corrector rural (Ccr) que se aprueba por la presente, según la siguiente tabla:

Superficie Porcentaje Parcelaria De Ccr.

50 ha o más 100%

de 40 a 49 ha 70%

de 30 a 39 ha 50%

de 20 a 29 ha 10%

El avalúo fiscal resultante de la aplicación de este artículo, no podrá ser inferior al avalúo fiscal de ejercicio anterior, exceptuando las mejoras.

Si por la aplicación de los porcentajes detallados precedentemente se obtuviera un índice corrector inferior o igual a uno (1), se aplicará el menor índice corrector indicado en el Anexo III uno con cinco decimos (1,05). Para el resto de las parcelas el Ccr será igual a uno (1).

Anexo IV: Valuación de Cultivos, Vasijas, Tanques y Otros. 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: Determinación de valores unitarios de otras mejoras. Planilla de tasación de edificios en construcción y de mejoras adicionales.

Anexo VI: Valores Unitarios de la tierra libre de mejoras Propiedades Urbanas.

Cuando dos o más secciones contengan en el citado anexo, más de un valor, será la Administración Tributaria Mendoza la que asignará a cada una de las parcelas, el valor unitario de ellas, según sus características intrínsecas.

La Administración Tributaria Mendoza podrá solicitar a la Comisión para el avalúo fiscal, durante el transcurso del presente ejercicio fiscal con comunicación a la Honorable Legislatura Provincial. La Administración Tributaria Mendoza podrá incluir loteos o

fraccionamientos de acceso restringido, en la medida en que se vayan incorporando, como así también, podrá realizar la modificación del avalúo de aquellos loteos o fraccionamientos, incluidos en este anexo, cuando cambia la condición de acceso restringido.

- Art. 3°-** El valor unitario de las mejoras edilicias urbanas se determinará a partir de:
- El valor de una vivienda tipo de setenta y dos puntos (72), será de mil quinientos pesos/metro cuadrado (\$ 1.500/m²) para aquellas propiedades que en el ejercicio fiscal 2014 tuvieron un avalúo fiscal igual o superior a los trescientos mil pesos (\$ 300.000), y para las unidades de propiedad horizontal cuyo puntaje sea superior a ciento seis puntos (106) y las de puntajes que oscilen entre los ochenta y seis (86) y los ciento cinco (105) que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los ciento cincuenta metros cuadrados cubiertos (150 m² cubiertos).
Para el resto de las parcelas, el valor unitario de las mejoras edilicias será de mil doscientos cincuenta pesos por metro cuadrado (\$ 1.250,00/ m²).
 - El valor unitario de la construcción de las propiedades que no sean de setenta y dos puntos (72), estarán diferenciadas por la aplicación del Coeficiente Relativo de la construcción contenido en el Anexo I de la presente ley.
- Art. 4°-** Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral, en el curso del período fiscal 2.015, se valuarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo.
- Art. 5°-** A los efectos valuativos, se establece que la curva de nivel correspondiente a los mil quinientos (1.500) metros sobre el nivel del mar, trazada 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.
- Art. 6°-** 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 2.014 figuren registradas en el Banco de Información Territorial y para las que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el ejercicio fiscal 2.015. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el ejercicio fiscal 2.015.

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

- Art. 7°-** La Administración Tributaria Mendoza, mediante el medio que reglamente, notificará anualmente a los contribuyentes de:
- Los datos físicos de la parcela que determinan la valuación del terreno y de las mejoras.
 - El avalúo fiscal total.
- Art. 8°-** La superficie cubierta de las bodegas se determinará considerando comprendidas, únicamente, las mejoras que existan en su interior correspondientes a Vasijas Vinarias, Básculas, Laboratorios, Lagares, Molinos y Escurreidores. La superficie cubierta precedentemente descrita se identifica con Código Nueve (9), a las cuales se les asigna

convencionalmente cero (0.00) \$/m²., como valor unitario de la construcción. En el caso de existir otro tipo de construcciones a las indicadas, tales como viviendas, oficinas, destilerías, depósitos, plantas de fraccionamiento, salas de calderas, talleres relacionados con la actividad, deberán ser categorizadas en los formularios BIC 7 y BIC 8 vigentes. La enumeración anterior no es taxativa. Las construcciones deberán ser valuadas en función del puntaje resultante, su superficie cubierta y antigüedad. No son Vasijas Vinarias aquellos recipientes destinados a contener caldos no vínicos.

Las modificaciones en el padrón de avalúos se harán con efectos impositivos desde el 1 de enero siguiente al año en que fueron solicitadas. En los casos del artículo 145° inciso a), las rectificaciones tendrán efecto retroactivo a la fecha en que se hubiere cometido la infracción o error.

CAPÍTULO II OTRAS DISPOSICIONES

- Art. 9°-** La Administración Tributaria Mendoza deberá establecer un régimen de Autodeclaración de Valuación para las propiedades que se detallan a continuación:
- a) Inmuebles sobre los cuales se desarrollen actividades hidrocarburíferas o petroleras y de expendio de combustibles líquidos/gas por estaciones de servicios.
 - b) Inmuebles destinados a actividades bancarias, financieras, seguros y cambiarias.
 - c) Inmuebles destinados al uso de supermercados, hipermercados, paseos de compras y centros comerciales.
 - d) Salones Comerciales de 500 m² o más de superficie cubierta.
 - e) Cementerio Parque.

Los responsables de cumplimentar la autodeclaración, tendrán como plazo máximo de presentación el 30 de mayo de 2.015.

La Administración Tributaria Mendoza podrá disponer de oficio las tasaciones correspondientes a través de convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudios o Colegios Profesionales, o a quien este designe a tal efecto, si el contribuyente no cumpliera dentro del plazo establecido, con cargo al responsable de la parcela. Intertanto quede firme esta tasación, la Administración Tributaria Mendoza tendrá en cuenta para el cobro de este tributo la valuación con la que cuenta en su sistema catastral actualizado, que ingresará como pago a cuenta de lo que finalmente resulte. Si de la tasación o de la declaración tardía resultare un monto mayor, el contribuyente deberá abonar la diferencia a partir de su notificación con más multas y accesorios que correspondan.

- Art. 10°-** Cuando el cuarenta por ciento (40%) del valor declarado en la escritura traslativa de dominio de alguna propiedad, o el que figure en la inscripción en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia, fuere mayor al que se calcula por aplicación de la presente ley, el avalúo fiscal de dicha parcela, será el que resulte de aplicar el cuarenta por ciento (40%) del citado valor.

- Art. 11-** Se definen como parcelas especiales a aquellas que por sus características, usos o destinos no puedan ser valuadas de manera satisfactoria, utilizando las fórmulas polinómicas de la presente ley.
- La Administración Tributaria Mendoza individualizará a dichas parcelas y determinará el Valor de Mercado por sí o por Convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudio o Colegios Profesionales, o quien éste designe a tal efecto, dentro del marco establecido por las Normas Provinciales de Tasación. El valor fiscal resultante, será el cuarenta por ciento (40%) de dicho Valor de Mercado.

Art. 12- Los profesionales actuantes en la confección de las tasaciones a valor de mercado encuadradas en el régimen de la presente ley, deberán ajustarse a las Normas Provinciales de Tasación aprobadas por la Ley N° 7.637.

Art. 13- Cuando corresponda modificar datos de la propiedad en el Banco 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 que acredite la efectiva aceptación o desposesión del bien por parte de la comuna.
- b) Cuando se trate de modificar el dato preexistente de la superficie cubierta, se solicitará al responsable fiscal de la propiedad, el certificado y el plano o croquis aprobado de la municipalidad que demuestre que las correspondientes mejoras han sufrido variación.
- 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 correspondiente. Para el caso de Vasijas no vínicas, dicha constancia deberá expedirla la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Agroindustria y Tecnología.
- d) Cuando se solicite la baja del Banco 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.

Las constancias indicadas son las únicas consideradas aptas y válidas para fundamentar la modificación de la información contenida en los registros del Banco de Información Territorial.

Art. 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 la superficie de acuerdo a las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate.

CAPÍTULO IV DE LA COMISIÓN PARA EL AVALÚO FISCAL

Art. 15- Serán funciones de la Comisión para el Avalúo Fiscal las siguientes:

- a) Proponer la actualización de valores unitarios contenidos en la presente ley, 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.
- 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 construcción contenidos en la presente ley, por reclamos presentados en la Administración Tributaria Mendoza, siempre que se demuestre que por las características particulares de una parcela, dichos valores superan el cuarenta por ciento (40%) de los valores de mercado, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 4.

En los recursos interpuestos contra resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Fiscal, se realizará el mismo procedimiento que en los casos de recursos de apelación debiendo ser resueltos por el Tribunal Administrativo Fiscal.

Art. 16- La Comisión para el Avalúo Fiscal, de carácter permanente, creada por la Ley N° 4.062, estará integrada por el Director General de Catastro, quien la presidirá, un Subdirector y un Jefe Técnico de dicha repartición, 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, tres técnicos de la Administración Tributaria Mendoza, un técnico del Departamento General de Irrigación y un representante municipal de la jurisdicción que se trate.

Los miembros de la Comisión se distribuirán en dos salas, una de ellas tendrá a su cargo lo relativo a los avalúos de inmuebles urbanos y la otra de los rurales. Cada sala contará con un secretario. 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 en su respectiva sala, y elevará a consideración de la totalidad de los miembros reunidos en plenario, la propuesta que de cada tema haga la sala respectiva. Las resoluciones que se adopten, se decidirán por simple mayoría de votos. En caso de empate, el voto del presidente será doble.

Art. 17- El Ministro de Hacienda y Finanzas, a pedido de 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.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 18- 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 en soporte magnético 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 Ingeniería, Agrimensura, Arquitectura y Maestros Mayores de Obra, quienes deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza, de acuerdo a la resolución de la Dirección General de Catastro, que se dicte a tal efecto, listados de las labores profesionales de obra nueva, ampliación, refacción o demolición, de la totalidad de los matriculados en el mismo.

- Art. 19-** Los agentes de información que no cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior, serán pasibles de las sanciones establecidas en el artículo 20 de la presente norma legal.
- Art. 20-** Los incumplimientos a los deberes formales y obligaciones de hacer o no hacer comprendidos en la presente ley, serán pasibles de las sanciones establecidas por el artículo 56 del Código Fiscal.
- Art. 21-** Invítase a los municipios a adherir al avalúo fiscal y adoptar la metodología de las Normas Provinciales de Tasación, prevista en la presente ley. Los municipios deberán informar trimestralmente a la Administración Tributaria Mendoza, las novedades sobre las modificaciones introducidas a los bienes inmuebles, 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 documentación, dentro de los sesenta (60) días de sancionada la presente ley.
- Art. 22-** Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.015.
- Art. 23-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil catorce.