



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,
SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y :

Capitulo I: Disposiciones generales.

- Art. 1º-** El Avalúo Fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la resultante del valor del terreno y de las mejoras.
- Art. 2º-** Apruébase el Anexo I, el cual establece la definición de los parámetros y de la metodología aplicable para la determinación del Avalúo Fiscal de los inmuebles situados en el área urbana, suburbana, rural y/o de secano de la Provincia, considerando ubicación y características.
- Art. 3º-** Apruébanse los Anexos II y III que especifican los coeficientes de corrección del valor de los terrenos urbanos, de acuerdo a: 1) forma geométrica, 2) superficie, y 3) relación entre las medidas lineales de frente y fondo.
- Art. 4º-** Apruébase el Anexo IX, en el cual consta detalle de los valores unitarios de la tierra urbana libre de mejoras.
- Art. 5º-** Apruébase el Anexo IV, vigente por Ley N° 6247, en el cual constan las planillas denominadas BIC 7, BIC 7.5 y BIC 8, y que no se incorporan a la presente, de cuya cumplimentación surge la clasificación edilicia por categoría o puntaje. La Dirección Provincial de Catastro podrá mediante Resolución modificarlas durante el presente ejercicio fiscal.
- Art. 6º-** El valor unitario de las mejoras edilicias urbanas se determinará a partir de: 1) el valor de una vivienda tipo de 252 \$ / m², para aquellas propiedades que en el ejercicio fiscal 2.004 tuvieran un avalúo fiscal igual ó superior a los \$ 300.000. Para el caso de las unidades de Propiedad Horizontal, dicho valor se aplicará a aquellas cuya categoría constructiva sea la primera (Categoría 1) y a las de segunda categoría que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los 150 m² cubiertos. 2) el puntaje de categorización de 75 puntos, y 3) el coeficiente de construcción igual a uno (Crc = 1.00).

El resto de las parcelas mantendrán la misma estructura que la establecida en la Ley 7.179



- Art. 7°-** Apruébase el Anexo V, en el cual se detallan los valores unitarios de la tierra rural libre de mejoras, expresados en \$/ha, por departamento y distrito, correspondientes a las zonas de oasis respectivas.
- El impuesto inmobiliario para aquellas propiedades rurales y secanas que durante el ejercicio fiscal 2004 su valuación hubiera sido igual o superior a los setenta mil pesos (\$ 70.000) se ajustará por el Coeficiente Corrector Rural (CCR) que se aprueba por la presente. Para el resto de las parcelas el CCR será igual a uno (1).
- Art. 8°-** Apruébase el Anexo VI - Planilla 1, en la cual constan los valores unitarios de la tierra libre de mejoras, expresados en \$/ha., por departamento, correspondientes a las zonas: pampeana, desértica, y de alta montaña.
- Apruébase el Anexo VI - Planilla 2, en la cual constan los valores unitarios de la tierra libre de mejoras, expresados en \$/m²., correspondientes a las áreas turísticas de: Potrerillos, el Manzano, El Nihuil, Las Leñas, Los Molles, Penitentes, el Challao, Uspallata, El Carrizal, Valle Grande y Los Reyunos.
- Art. 9°-** Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral, en el curso del periodo fiscal 2.005, se valuarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo.
- Art. 10-** Apruébase el Anexo VII que detalla los valores unitarios para cada tipo de cultivo, expresados en \$/ha.
- Art. 11-** A los efectos valuativos, se establece que la curva de nivel correspondiente a los 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. 12-** Apruébase el Anexo VIII, el cual fija para cada tipo de recipiente, los valores económicos unitarios, expresados en \$/hl para las vasijas vinarias, y en \$/m³ para los tanques petroleros. La Dirección Provincial de Catastro podrá incorporar a las valuaciones fiscales aquellas vasijas destinadas a la contención de caldos no vínicos fijando el valor que correspondiere mediante resolución.
- Art. 13-** Los valores especificados en los anexos enunciados en los artículos precedentes, serán aplicados conforme se indica en el Anexo I, para la determinación del Avalúo Fiscal de todas las parcelas que hasta el día 31 de diciembre del año 2.004 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 2005. Dicho Avalúo Fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el ejercicio fiscal 2005

Capitulo II: Presentación y tratamiento de Reclamos sobre las Valuaciones Fiscales.

- Art. 14-** Los reclamos por disconformidad con las valuaciones fiscales resultantes de la aplicación de la presente Ley, se deberán presentar ante la Dirección Provincial de Catastro, en el curso de los treinta (30) días subsiguientes al vencimiento de la cuota del Impuesto Inmobiliario, en cuyo boleto de pago conste el Avalúo Fiscal asignado a ese bien inmueble para el ejercicio fiscal 2005 o bien desde la fecha de notificación del nuevo avalúo.
- Art. 15-** En caso que el reclamo se formule transcurrido el plazo indicado en el artículo anterior, si se resuelve favorablemente para el propietario, las correcciones que deban efectuarse tendrán vigencia a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de presentación del reclamo.
- Art. 16-** Cualquiera sea la naturaleza del reclamo formulado, el mismo solamente tendrá efectos respecto al período fiscal vigente. Salvo que se trate de errores atribuibles a la Administración, en cuyo caso es aplicable el artículo 25 de la presente.
- Art. 17-** El reclamo sobre la valuación económica del o los bienes inmuebles, deberá ser presentado por su propietario, poseedor, tenedor, o mandatario. En todos los casos corresponderá acreditar la calidad que se invoque. La presentación deberá describir, detalladamente, los motivos de la disconformidad y su fundamentación, debiendo acompañar la documentación que acredite la calidad del reclamo, conforme a los datos requeridos en el Art. 27. No serán admitidos los reclamos que no reúnan los requisitos previstos en este artículo.
- Art. 18-** En caso que el reclamo cuestione en forma directa o indirecta alguno de los valores unitarios asignados en la presente Ley, la Dirección Provincial de Catastro determinará su procedencia formal. Si el reclamo es considerado procedente, el mismo deberá ser resuelto por la Comisión para el Avalúo Fiscal de la Provincia.
- Art. 19-** Cuando el reclamo se origine en errores o cambios producidos en los datos físicos de la propiedad inmueble, la Dirección Provincial de Catastro determinará su procedencia. Si el mismo se resuelve en forma



favorable, mediante Resolución de la Dirección Provincial de Catastro se dispondrá realizar la corrección pertinente.

Art. 20- La interposición del reclamo no libera el pago de las obligaciones fiscales pertinentes, al responsable fiscal del bien inmueble al que se refiera.

Art. 21- El reclamo deberá ser resuelto por la Dirección Provincial de Catastro conforme a los plazos previstos en la Ley N° 3909 de Procedimiento Administrativo.

Capítulo III: Incorporación, Modificación y Baja de
los Datos que incidan sobre la valuación.

Art. 22- Toda modificación que se realice sobre los bienes inmuebles que signifique un aumento o disminución de valor deberá:

1. Ser denunciada por el contribuyente y/o responsable en la Dirección Provincial de Catastro y en el Municipio que corresponda por su ubicación geográfica;
2. Esta denuncia deberá formularse en un plazo no superior a los treinta (30) días, computado a partir de la fecha en que se concluyan las obras correspondientes.

El Municipio está obligado a informar a la Dirección Provincial de Catastro, en el término de treinta (30) días, las novedades sobre las modificaciones introducidas al bien inmueble, siendo pasible en caso de omisión, de las sanciones previstas en el artículo 56 del Código Fiscal.

La Dirección Provincial de Catastro procederá a modificar, a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de habilitación y/o final de obra informada por el Municipio, el avalúo fiscal del bien inmueble conforme a las modificaciones introducidas.

Art. 23- La Dirección Provincial de Catastro, de oficio, procederá a incorporar en el Banco de Información Territorial las modificaciones que se detecten, dentro del plazo previsto en el artículo 49 del Código Fiscal, cuando el responsable fiscal no efectúe la denuncia de las mismas según lo prevé el artículo 22 de esta Ley.

La Dirección Provincial de Catastro notificará las modificaciones incorporadas al responsable fiscal del bien inmueble.

Art. 24- La Dirección Provincial de Catastro, anualmente, mediante su inclusión en el boleto de pago anual del Impuesto Inmobiliario, notificará a los



contribuyentes de: a) los datos físicos de la parcela que determinan la valuación del terreno, de las mejoras; y b) el Avalúo Fiscal total.

Art. 25- La Dirección Provincial de Catastro no podrá efectuar, en forma retroactiva, correcciones que modifiquen avalúos correspondientes a periodos precedentes, excepto que se incluyan datos erróneos atribuibles a la Administración. En estos casos, ésta resolverá con fundamento el alcance retroactivo de las correcciones, y notificará al interesado.

Art. 26- Cuando la Dirección Provincial de Catastro registre el alta en el Banco de Información Territorial de alguna parcela, deberá notificar a su responsable fiscal la valuación fiscal asignada al bien inmueble y la fecha del rige de la misma.

A partir de la fecha de notificación, se comienza a computar el plazo que estipula el artículo 14 -Capítulo II- para que el responsable fiscal de la parcela en caso de disconformidad efectúe algún reclamo.

Art. 27- 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:

1. 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.
2. 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.
3. Cuando se trate de dar de baja a 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 Fiscalización y Control del Ministerio de Economía de la Provincia.



4. 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. 28- 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 categorización, antigüedad y la superficie de acuerdo a las proyecciones verticales de los puntos extremos del polígono construido de la mejora edilicia que se trate.

Art. 29- 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 escurridores.

La superficie cubierta precedentemente descrita se identifica en el Anexo I -Código 9- de la presente Ley, 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 en el Anexo I, 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.

Las construcciones deberán ser valuadas en función de la categorización resultante, su superficie cubierta, y antigüedad.

No deberá ser considerada vasija vinaria, todo otro tipo de recipiente destinado a contener caldos no vínicos.

Art. 30- Considéranse inmuebles baldíos a los bienes inmuebles urbanos que no estén edificados o cuyas construcciones no se encuentren en estado de habitabilidad, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación, salvo que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Que no presenten evidencias de cultivos permanentes o temporarios, que signifiquen un medio de productividad agropecuaria demostrable.



Honorable Legisla' Registrada

Bajo el N° 7313

Provincia de Mendoza

- b) Que no presenten mejoras que signifiquen un medio de comercio v/o esparcimiento, a nivel familiar, que demuestre efectuada, ya sea, en piletas de natación, parque establezca la reglamentación prevista en el presente artículo.
- c) También serán considerados baldíos a los fines de la aplicación del adicional establecido en el código fiscal, aquellas parcelas que teniendo una superficie inferior a 5.000 m², tengan una superficie cubierta inferior a los 25,00 m². Aquellas cuya superficie sea superior a 5.000 m² dentro del ejido urbano con una población superior a 100.000 habitantes que no presenten evidencia de cultivos permanentes o temporarios y/o una superficie cubierta, en una proporción inferior al cinco por ciento (5 %) de la superficie total del terreno.

La Dirección Provincial de Catastro mediante resolución reglamentará la aplicación del presente artículo.

Art. 31- Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1° de enero del año 2.005.

Art. 32- Invítase a los Municipios a adherir al Avalúo Fiscal establecido en la presente ley.

Art. 33 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

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



Dr. JUAN CARLOS JALIFF
Vicegobernador
Presidente del Senado

H. LEGISLATURA DE MENDOZA
REGISTRADA

Bajo el N° **7313**

Ratificase para el año 2004, el avalúo fiscal 2001 fijado por el Artículo 62° de la Ley N° 6871, para la parcela individualizada con Nomenclatura Catastral 06-04-88-2300-420023-0000 - Padrón Territorial N° 06/21658, fijado en CIENTO

Dn. NATALIO DERINOVSKY
Secretario Administrativo
H. Cámara de Senadores



Honorable Legisla'

Registrada
Bajo el N° 7313

Provincia de Mendoza

VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$ 126.665.487), mediante la aplicación de la fórmula:

VALOR TERRENO (Superficie Terreno * Valor Unitario Terreno) + Valor de Mejoras

1. TERRENO POR VALOR DE REPERCUSION (valor del m2 construido de un uso determinado) : \$ 600.000
2. EDIFICIOS Y GALPONES: \$ 5.000.000
MEJORAS (obra civil y fundaciones de plantas) : \$ 121.065.487



Honorable Legisla'

Provincia de Mendoza

Registrada
Bajo el N° 7313

Dn. NATALIO DERINOVSKY
Secretario Administrativo
H. Cámara de Senadores