

Sanción Nro.: **09431**

GV AVALUO FISCAL EJERCICIO 2023

LEY 9431

MENDOZA, 15 de noviembre de 2022.

(LEY GENERAL VIGENTE)

B.O. : 07/12/2022

NRO. ARTS. : 0025

TEMA : AVALUO FISCAL EJERCICIO 2023

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º- El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es la 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.

Art. 2º- Apruébanse 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 menores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).

Anexo II: Valuación de unidades en propiedad horizontal.

Anexo III: Valuación de propiedades rurales mayores o iguales a diez mil metros cuadrados (10.000 m2), secanas, secano con cultivo. El avalúo fiscal para aquellas propiedades rurales cultivadas que para el ejercicio fiscal 2.022 su valuación hubiera sido igual o superior a los cuarenta y cinco mil pesos (\$45.000) 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, 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 Parcelaria

Porcentaje CCR

50 ha. o más

100%

De 40 a 49 ha.

70%

De 30 a 39 ha.

50%

De 20 a 29 ha. Índice de

1,05%

Para las parcelas cuya superficie sea inferior a 20 ha. el CCR será igual a uno (1).

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 décimos (1,05).

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 del valor unitario de otras mejoras. 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.

Anexo VI: Valores unitarios de la tierra urbana, libre de mejoras.

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. Pudiendo agregar o modificar dichos valores cuando la sección tenga características similares a otra sección.

Art. 3º- El valor unitario de las mejoras edilicias se determinará a partir de:

a) El valor de una vivienda tipo de setenta y dos (72) puntos, será de trece mil cuatrocientos ochenta y siete pesos el metro cuadrado (\$13.487/m²), para aquellas propiedades que en el ejercicio fiscal 2.022 tuvieron un avalúo fiscal igual o superior a los trescientos mil pesos (\$300.000). Tendrán igual valor las propiedades horizontales cuyo puntaje sea superior a ciento seis (106) puntos y las unidades de propiedad horizontal cuyo puntaje oscile entre los ochenta y seis (86) puntos y los ciento cinco (105) puntos que posean una superficie cubierta propia igual o superior a los ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) cubiertos.

b) Para el resto de las parcelas, el valor unitario de las mejoras edilicias será de once mil doscientos treinta y siete pesos por metro cuadrado (\$11.237/m²).

c) 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.

d) El valor de las mejoras edilicias en construcción se determinará teniendo en cuenta: a) Superficie a construir; b) La zona; c) El destino constructivo; d) el porcentaje de avance de obra que certifique bajo su responsabilidad el profesional actuante y, e) 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.

Art. 4º- Las parcelas que deban ser incorporadas al Banco de Información Catastral en el curso del período fiscal 2.023, se valuarán según los valores unitarios de la tierra libre de mejoras vigentes en su entorno más próximo o de características similares. En el caso de la incorporación de un barrio o modificación zonal, el valor unitario de la tierra libre de mejora se determinará según estudio previo que realizará el Departamento Económico de la Dirección General de Catastro -A.T.M.-.

Art. 5º- A los efectos valuativos, se establece que la curva de nivel correspondiente a los un mil quinientos metros (1.500m) sobre el nivel del mar, 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.

Art. 6º- 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.

Art. 7º- 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.

Art. 8º- 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 2.022 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 2.023. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada parcela para el ejercicio fiscal 2.023. Salvo que se detecten modificaciones susceptibles de ser incorporadas.

CAPÍTULO II

INCORPORACIÓN, MODIFICACIÓN Y BAJA DE LOS DATOS QUE INCIDAN

SOBRE LA VALUACIÓN

Art. 9º- La Administración Tributaria Mendoza, mediante el medio que reglamente, notificará a los contribuyentes de:

a) Los datos físicos de la parcela que determinan la valuación del terreno y de las mejoras.

b) El avalúo fiscal total.

Art. 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), a las cuales se les asigna convencionalmente cero pesos por metro cuadrado (\$/m² 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 arts. 151°, 152° y CC. del Código Fiscal.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE AUTODECLARACIÓN DE INMUEBLES

Art. 11- Institúyese un régimen 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 m2 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 disponer de oficio las tasaciones correspondientes a las propiedades alcanzadas, incluso a través de convenios celebrados con Universidades, Centros de Estudios o Colegios Profesionales, con cargo al responsable de la parcela.

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. Hasta tanto quede establecido el impuesto definitivo, la Administración Tributaria Mendoza lo liquidará provisoriamente tomando como base el avalúo fiscal año 2.022 y hasta la pauta aplicada al resto de las parcelas de la provincia. En todos los casos, los importes ingresados a raíz de la liquidación provisoria se ingresarán como pagos a cuenta del Impuesto Inmobiliario que resulte en definitiva.

CAPÍTULO IV

OTRAS DISPOSICIONES

Art. 12- Cuando el cincuenta por ciento (50%) 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, se adecuará el avalúo fiscal de dicha parcela al cincuenta por ciento (50%) del valor declarado y/o registrado en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia.

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

Art. 15- Autorízase a la Dirección General de Catastro, para aquellas parcelas catastralmente registradas y vigentes que se encuentren comprendidas en planes sociales de regularización 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. En tales casos la escribana actuante deberá dejar constancia de esta situación en la solicitud del certificado.

Art. 16- Fíjese para el año 2.023 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 seis mil trescientos ochenta y ocho millones novecientos veintitrés mil doscientos ocho (\$6.388.923.208), siendo su avalúo de terreno igual a pesos veintisiete millones cuatrocientos setenta y dos mil trescientos sesenta y ocho (\$27.472.368) y avalúo mejoras de pesos seis mil trescientos sesenta y un millones cuatrocientos cincuenta mil ochocientos cuarenta (\$6.361.450.840).

CAPÍTULO V

DE LA COMISIÓN PARA EL AVALÚO FISCAL

Art. 17- 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 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 4º.

d) Elaborar propuestas de revalúos generales de los inmuebles de la provincia orientadas a valores de mercado.

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

Art. 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.

Art. 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.

CAPÍTULO VI

OBLIGACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 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 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 Agrimensura, Ingeniería, Arquitectura y Maestros Mayores de Obra, 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.

Art. 21- Los agentes de información que no cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior, serán pasibles de las sanciones establecidas en el artículo 22 de la presente norma legal.

Art. 22- 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 65 y CC. del Código Fiscal.

Art. 23- 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 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.

Art. 24- Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.023.

Art. 25- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA, en Mendoza, a los quince días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

SR. MARIO ENRIQUE ABED

LIC. ANDRÉS LOMBARDI

PROC. JORGE DAVID SAEZ

DRA. MARÍA CAROLINA LETTRY