

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 9.679 · 2025

LEY 9679

Boletín Oficial, 16 de diciembre de 2025 · 23 artículos

Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 9679

Capítulo I disposiciones generales 3
Capítulo II incorporación, modificación y baja de los datos que incidan sobre la valu... 4
Capítulo III régimen de autodeclaración de inmuebles 5
Capítulo IV otras disposiciones 5
Capítulo V de la comisión para el avalúo catastral 7
Capítulo VI obligaciones 8

La Legislatura de la provincia sanciona con fuerza de Ley:

Capítulo I disposiciones generales

ARTÍCULO 1°. El avalúo fiscal correspondiente a cada bien inmueble es el resultante de la suma del valor del terreno y de las mejoras. La Administración Tributaria Mendoza -ATM-, determinará los avalúos fiscales de los inmuebles 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 a esta ley. Entiéndese por mejoras, en un sentido amplio, las construcciones, vasijas, cultivos o aquellas otras no detalladas que fueran incorporadas al terreno conforme se expresa en la presente norma.

ARTÍCULO 2°. Apruébanse los Anexos, según el siguiente detalle: Anexo l: Valuación de inmuebles urbanos y de interfaz. Anexo II: Valuación de inmuebles rurales. Anexo III: Valuación de inmuebles de secanos. Anexo IV: Mapa de valores genéricos generados por valuación masiva para inmuebles urbanos y de interfaz (MVGSUI) y mapa de valores genéricos de la tierra para inmuebles rurales (MVGTR). Ambos documentos cartográficos pueden ser consultados en la dirección: www.atm.mendoza.gov.ar/observatorio-de-valores/ Anexo V: Valuación de unidades en propiedad horizontal. Anexo VI: 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. En el caso de mejoras no enumeradas en el presente anexo, será la Administración Tributaria Mendoza por resolución la que asignará dicho valor. Anexo VII: Planilla para determinar porcentaje de avance de obra de edificios en construcción y de mejoras adicionales.

ARTÍCULO 3°. El valor unitario de las mejoras edilicias conforme lo definido para cada caso 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 ochenta y siete mil veintiuno ($87.021 /$m^2$) por metro cuadrado. Ya sean urbanas, de interfaz o secanas según el caso. construido vigente al 31 de diciembre del ejercicio 2025, adoptando hasta un diez por ciento (10%) del valor, tomando como referencia organismos, o centros de investigación y análisis que informe públicamente dicho valor o los surgidos por el Observatorio del Mercado Inmobiliario de Mendoza (O.M.I.M.) 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 l 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 el

coeficiente de antigüedad igual a 1.

ARTÍCULO 4°. La Administración Tributaria procederá a la actualización y armonización de la zona asignada a cada inmueble atendiendo a los términos definidos en la Ley N° 8051, Ley N° 8999 y los planes de ordenamiento territorial municipales.

ARTÍCULO 5°. Establécese la curva de nivel correspondiente a los un mil quinientos metros de altitud sobre el nivel del mar (1.500 m s.n.m.), obtenida a partir del Modelo Digital de Terreno denominado MDE-Ar definido por el Instituto Geográfico Nacional que fija el límite de la zona de Alta Montaña.

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 artículos precedentes, serán aplicados conforme los anexos correspondientes para la determinación del avalúo fiscal de todos los inmuebles que hasta el día 31 de diciembre del año 2.025 figuren registrados en el Nuevo Sistema de Información Territorial y, para los que se incorporen, se den de baja o sufran modificaciones durante el ejercicio fiscal 2.026. Dicho avalúo fiscal constituirá la base imponible para el cálculo del Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada inmueble para el ejercicio fiscal 2.026. Salvo que se detecten modificaciones susceptibles de ser incorporadas durante el ejercicio.

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.

ARTÍCULO 10. Las bodegas registradas 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 ($/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 registradas en función del puntaje resultante, su superficie cubierta y antigüedad (BIC 7 -8) o conforme el método vigente. Las modificaciones en el padrón de avalúos tendrán efecto impositivo según lo prevén los artículos 151º, 152º y CC. del Código Fiscal.

Capítulo III régimen de autodeclaración de inmuebles

ARTÍCULO 11. Institúyese 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 con superficie cubierta a partir de quinientos metros cuadrado (500 m2). e) Inmuebles con destino de Cementerios Privados. f) Inmuebles sujetos al Derecho superficie. g) Inmuebles que en general por las características particulares que presentan, requieren una valuación especial. 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. Para los Inmuebles que resulten o fueron alcanzados por el Régimen de Auto declaración la valuación fiscal a adoptar será la que resulte mayor de comparar la declarada con la surgida de la aplicación de la metodología masiva fijada por esta norma. Deberán abonar el impuesto inmobiliario que resulte en la forma que la Ley Impositiva disponga y hasta la pauta aplicable al resto de los inmuebles de la Provincia.

Capítulo IV otras disposiciones

ARTÍCULO 12. Cuando el valor de un inmueble, 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 dicho inmueble al cincuenta por ciento (50%) de ese valor.

ARTÍCULO 13. Cuando corresponda modificar datos de un inmueble en el Nuevo Sistema de Información Territorial que directa o indirectamente incidan en su valuación fiscal, el solicitante deberá acompañar las constancias o certificaciones emitidas por la entidad pública centralizada, descentralizada o autárquica nacional, provincial o municipal pertinente, conforme al siguiente detalle: a) Cuando se trate de dar de baja parte de la superficie de terreno, por donación, expropiación, o cualquier otro caso particular, se exigirá al solicitante 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: certificados, planos, croquis aprobado de la municipalidad o cualquier otro medio donde se 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 exigirá al solicitante constancia expedida por el Instituto Nacional de Vitivinicultura o el Organismo que en su lugar lo reemplace, 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 ser expedida por la Dirección de Fiscalización, Control y Tecnología Agropecuaria del Ministerio de Producción o entidades competentes.

ARTÍCULO 14. El avalúo fiscal de las mejoras edilicias de un inmueble que no sean resultado del valor total del mismo, se determinará por la sumatoria del avalúo fiscal que para cada una de ellas resulte, según su puntaje, antigüedad, destino 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 aquellos inmuebles que se encuentren comprendidos en planes sociales de regulación del dominio, provenientes del estado nacional, provincial o municipal, donde el titular registral 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.

ARTÍCULO 16. Fíjese para el año 2.026 el avalúo fiscal para el inmueble individualizado con nomenclatura catastral 06-04-88-2300-420023-0000/3, padrón territorial N° 06 21658/4, en pesos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos catorce millones setecientos setenta y tres mil novecientos treinta y ocho ($44.414.773.938). Siendo su avalúo de terreno de seis mil doscientos ochenta y cuatro millones seiscientos noventa y cinco mil seiscientos veintiséis ($6.284.695.626) y avalúo de mejoras de pesos treinta y ocho mil ciento treinta millones setenta y ocho mil trescientos doce ($38.130.078.312).

Capítulo V de la comisión para el avalúo catastral

ARTÍCULO 17. Serán funciones de la Comisión para el Avalúo Catastral 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 (Anexo IV). 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 o el valor total del inmueble contenidos en la presente ley, por reclamos presentados ante la Administración Tributaria Mendoza, siempre que se demuestre que por las características particulares del inmueble, dichos valores superan el cincuenta por ciento (50%) del valor de mercado. d) Adoptar Valores aportados por el Observatorio de Valores. e) Elaborar propuestas de revalúos generales de los inmuebles de la Provincia referidos a valores del mercado. Contra las resoluciones emanadas de la Comisión para el Avalúo Catastral, se seguirá el procedimiento recursivo previsto en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 18. La Comisión para el Avalúo Catastral es de carácter permanente, 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; tres 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 contarán con un secretario. Los miembros y el secretario 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. El 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 del inmueble 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.

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 e informar valores de mercado. 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, Cámaras o Colegios Profesionales de Agrimensura, Ingeniería, Arquitectura, Maestros Mayores de Obra, Corredores Públicos Inmobiliarios y Cámara Inmobiliaria de Mendoza, quienes deberán informar a la Administración Tributaria Mendoza datos 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. El incumplimiento a la presente importará sanciones.

ARTÍCULO 21. Invítase a los municipios y gobiernos locales a adherir al avalúo Catastral como base para determinar sus tasas y servicios. 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.

ARTÍCULO 22. Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir del 1 de enero del año 2.026.

ARTÍCULO 23. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



VEREDICTA LEYES

Ley 9679. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).