

La Plata, 3 de setiembre de 2010.

**Normas para la confección de formularios de avalúo.
Declaración de modificaciones en las características constructivas.**

Cuando en todo edificio o parte del mismo se hayan realizado **modificaciones** que implican una mayor valorización del edificio, tales como refacciones, cambios de características constructivas, reciclado arquitectónico, deberá confeccionarse un nuevo juego de formularios de avalúo de manera tal de determinar si, como consecuencia de esos cambios se ha producido una modificación en el valor del edificio que implique un cambio en el inmueble. De ser así, esos formularios deberán presentarse en carácter de Declaración Jurada, conforme lo exige el artículo 81° de la Ley 10.707.

La **valoración del reciclado** se realiza a través de un sistema de puntaje. Las características constructivas se encuentran agrupadas en rubros y a cada uno de éstos se le ha asignado un puntaje.

El edificio **se considerará reciclado** cuando, con motivo de modificaciones o cambios constructivos, la suma de los distintos rubros sea igual o mayor a 40 puntos. Como consecuencia de esa consideración, para el cálculo de la valuación fiscal se aplicará el coeficiente de depreciación por antigüedad que corresponde al año en que se produjo ese reciclado.

El **concepto, "modificaciones constructivas"**, es considerado como toda acción que lleva a una remodelación o reciclado total o parcial de materiales o artefactos por otros de uso contemporáneo o sustitución de los mismos debido a la obsolescencia de sus partes componentes, y que provoca una mayor valorización del edificio. En este sentido forman parte del concepto, en forma conjunta o alternativa y a modo de ejemplo: cambio de cañerías sanitarias o de instalaciones de luz o gas; reemplazo de artefactos y/o revestimientos de cocina; cambio de instalaciones complementarias; modificación de ambientes, a partir de corrimientos de muros exteriores o interiores; cambio o renovación de cielorrasos; cambio de techo, con o sin modificación del tipo de material; cambio de pisos; cambio de puertas y/o ventanas; reemplazo de artefactos de baño, como así también de su revestimiento y piso.

En esta instancia y ante eventuales dudas o inquietudes respecto del modo de confeccionar el nuevo juego de formularios de avalúo, se indican las siguientes pautas de actuación:

1. Cuando las modificaciones constructivas han sido realizadas en todo o parte de un edificio que se encuentra preincorporado en un solo formulario, la nueva presentación deberá responder al mismo criterio de incorporación, es decir confeccionarse un único formulario. Las partes de un todo están integradas a un destino común proviniendo de una misma data y estado de conservación por lo cual deben reflejarse en un único formulario.
2. En toda presentación de formularios de avalúo y respecto de edificios preincorporados, deberá completarse el rubro **"Puntaje reciclado"**, aún cuando no existan modificaciones constructivas, o las efectuadas no alcancen o superen los 40 puntos. En el caso que no exista ninguna modificación que pueda considerarse como parte de un reciclado o remodelación, deberá tacharse cada rubro y el recuadro previsto para "Suma de puntos", cruzarse con una línea.
3. Será motivo de observación toda documentación en la cual se verifique que el rubro "Puntaje reciclado" no se encuentre informado de la manera que se indica en el ítem anterior.

Regístrese; publíquese, dése al Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia, circúlese. Cumplido archívese.

Gerencia de Gestión e Información Territorial Multifinalitaria
Gerencia de Servicios Catastrales
Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial
Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

Miguel Ángel TORRES
Gerente de Servicios Catastrales
SECRC – Arba

José Luis RODRÍGUEZ ÁLVAREZ
Gerente de Gestión e Información
Territorial Multifinalitaria – Arba