

La Plata, 12 de Febrero de 1993.

Visto la necesidad de uniformar los criterios en materia valuatoria, para los edificios o partes de los mismos, que son objeto de modificaciones y renovaciones significativas que impliquen cambios de características y/o del uso asignado, al momento de su declaración, ante la autoridad catastral, y

CONSIDERANDO:

Que el método valuatorio vigente, establece una tabla de depreciación conforme a la antigüedad de la accesión reflejando en la misma la pérdida de valor por el transcurso del tiempo;

Que la aplicación lisa y llana de la tabla a supuestos no contemplados al momento del diseño del método valuatorio, impide a los justiprecios fiscal de las accesiones reflejar las lógicas diferencias entre los inmuebles sin renovar, y los que sufrieron procesos de transformación, modificación de características o "reciclajes" arquitectónicos, es decir la modificación del ciclo de vida útil del bien;

Que pretender el mantenimiento de la data en base a la subsistencia de algunos elementos estructurales, como muro perimetrales y techos, convierte en incorrecta a la información valuatoria, dado que se está asignando a revestimientos, pisos, revoques, tabiques, instalaciones, etc., sustituidos o renovados, una antigüedad que no poseen;

Que por el artículo 71° de la [Ley 10.707](#), para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras el valor unitario deber ser corregido (inciso b-2) por un coeficiente de antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven;

Que esto lleva naturalmente a la conclusión de que la corrección por antigüedad no debe ser determinada únicamente por la data original del edificio, sino también deben pesar los materiales que lo integran incorporados con posterioridad;

Que se hace necesario establecer el criterio que debe regir, para la confección del avalúo inmobiliario en estos casos, en salvaguarda de la equidad que debe prevalecer en materia valuatoria;

Que de acuerdo a las facultades que conferidas a la Dirección Provincial de Catastro Territorial por el artículo 3° de la Ley 10.707, como autoridad de aplicación en materia valuatoria, debe procederse al dictado de la norma destinada a resolver los inconvenientes apuntados;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE:**

Artículo 1°: Todo edificio o parte del mismo objeto de modificaciones, tales como refacciones significativas, cambios de características constructivas, "reciclado", arquitectónico, que la resultante de los citados trabajos lo encuadren en los supuestos del artículo 2° deberá ser objeto de presentación de nuevas declaraciones juradas de avalúo, sin perjuicio de la facultad de la Dirección Provincial de Catastro Territorial de proceder al levantamiento de oficio para determinar su correcta valuación.

Artículo 2°: Consideráanse alcanzados por lo establecido en el artículo 1° los edificios, o parte de ellos, en los que se haya producido cinco (5) o más modificaciones a saber:

1. Renovación de revoques
2. Renovación de revestimientos
3. Cambios de los conductos de agua corriente
4. Cambio total de la instalación de electricidad
5. Cambio de pisos
6. Cambio de cielorrasos
7. Creación de nuevos ambientes
8. Cambio de techos o de su estructura
9. Modificación de la estructura del edificio
10. Renovación de muros
11. Cambio del uso con el que figura declarado en el catastro
12. Cambio del destino de uso o del objeto de habilitación solicitado a la Municipalidad

Artículo 3°: En el caso de verificarse los supuestos establecidos en el artículo 2°, la data de origen de la edificación en consideración, no será utilizada a los fines de la depreciación por antigüedad,

correspondiéndole el coeficiente 1,00. En todos los documentos valuatorios presentados a consecuencia de esta disposición, deberá citarse su número.

Artículo 4º: Regístrese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Agrim. Norberto Aníbal FERNANDINO
Director Provincial
Dirección Provincial de Catastro Territorial