

## DEPRECIACIÓN EN MEDIANERÍA

La determinación del valor actual de un muro medianero lleva implícita una depreciación de cada uno de los elementos que la componen, pues esta constituido por varias partes que se deterioran antes que otros, debido al uso, exposición a los agentes naturales, averías, deficiencias de fundación, etc.

Las discusiones al respecto han llevado a la práctica de que los bienes deben pagarse según el valor real y en el presente.

Tomando cada uno de los elementos y analizándolos tenemos:

Excavación de cimientos: es el único componente que no sufre depreciación con el correr de los años.

Mampostería de cimientos o submuración: se considera una vida algo superior a la vida del edificio mismo (60 a 70 años) pudiendo aprovecharse durante un periodo calculado de 90 años.

Tabique de Panderete: al igual que la mampostería de cimientos se calcula la vida probable en 90 años y corresponde pagar el valor actual menos la depreciación.

Capa aisladora horizontal: su vida probable es mucho. Menos en los ítem anteriores, 40 años, corresponde el pago con depreciación.

Capa aisladora horizontal: En 50 años está prevista su vida probable.

Mampostería de elevación: Al igual que la de submuración su vida probable es superior a la del edificio y se estima en 90 años. Su valor residual se calcula en un 5% sobre el valor de reposición.

Revoque y aislación exterior: Por estar expuesto a los agentes atmosféricos y físicos que los dañan, se estima en 40 años la vida probable y debe considerarse su estado de conservación y edad. Deberá incluirse al valor de la medianera pues se considera que ha cumplido una función, la de preservar el muro.

Revoque interior: La vida probable se estima en 60 años y al igual que el exterior deberá computarse.

### FORMAS DE USAR LA TABLA DE ROSS-HEIDECK (ver tabla al final del documento)

Valor Actual (VA) = Valor de reposición (VR) – (VR) –  
-Valor residual (Vr) K

Edad en % de la duración. =  $\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}}$  ; con este valor entramos en la tabla, según

el estado y obtenemos al coeficiente k.

Ejemplo:

Suponemos VR = 100. – Edad 10 años – estado 2

Excavación de cimientos:

VA = VR = \$ 100

Mampostería de cimientos (incluyendo banquina)

$$\text{Edad en \%} = \frac{10}{90} = 11; \text{ corresponde } k = 0,06.$$

$$VA = VR - (VR - Vr) k = 100 - (100 - 0) 0,06 = 100 - 6 = \$94.-$$

Capa aisladora horizontal:

$$\text{Edad en \%} = \frac{10}{50} = 20; \text{ corresponde } k = 0,12$$

$$VA = VR = ($$

Revoque elevación:

$$\text{Edad en \%} = \frac{10}{90} = 11; \text{ corresponde } k = 0,06$$

$$VA = VR - (VR - Vr) k = 100 - (100-5) 0,06 = 100 - 5,70 = \$94,30.-$$

Revoque exterior

$$\text{Edad en \%} = \frac{10}{40} = 25; \text{ corresponde } k = 0,18 \text{ (estado2)}$$

$$VA = VR - (VR - Vr) k = 100 - (100-5) 0,18 = 100 - 18 = \$82 .-$$

Revoque interior

$$\text{Edad en \%} = \frac{10}{60} = 17 = \text{ corresponde } k = 0,12 \text{ (estado 2)}$$

$$VA = VR - (VR - Vr) k = 100 - (100-5) 0,12 = 100 - 12 = \$88 .-$$

VER TABLA DE ROSS – HEIDECK EN PÁGINA SIGUIENTE

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDO A SU EDAD Y SU ESTADO. (ROSS - HEIDECK)

Edad en % de duración	ESTADO DE CONSERVACION					ESTADO DE CONSERVACION								
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5				
0	0.000	2.32	18.19	52.50	75.20	38.505	38.525	40.05	43.40	45.83	56.32	70.85	84.75	100
1	0.537	3.01	19.51	52.84	75.32	39.220	39.539	41.04	44.41	46.83	57.32	71.85	85.00	100
2	1.020	3.51	19.94	53.80	75.35	40.545	40.564	42.04	45.35	47.78	58.28	72.81	85.25	100
3	1.545	4.03	19.37	53.34	75.58	41.580	41.599	43.05	46.30	48.71	59.17	73.80	85.77	100
4	2.080	4.55	19.80	53.59	75.71	42.625	42.643	44.10	47.26	49.67	60.06	74.30	86.53	100
5	2.625	5.08	20.25	53.84	75.83	43.680	43.698	45.14	48.22	50.51	61.35	74.81	86.28	100
6	3.180	5.62	20.70	54.11	75.99	44.745	44.763	46.14	49.20	51.62	62.64	75.32	86.56	100
7	3.745	6.17	21.17	54.38	76.17	45.820	45.837	47.18	50.20	52.81	63.93	75.83	86.85	100
8	4.320	6.73	21.66	54.65	76.27	46.905	46.922	48.25	51.20	54.11	65.22	76.35	87.1	100
9	4.905	7.30	22.12	54.93	76.41	48.000	48.017	49.32	52.20	55.42	66.51	76.87	87.29	100
10	5.500	7.88	22.60	55.21	76.56	49.105	49.121	50.39	53.22	56.73	67.80	77.40	87.66	100
11	6.105	8.47	23.10	55.49	76.71	50.220	50.236	51.47	54.25	58.00	69.09	77.94	87.94	100
12	6.720	9.07	23.61	55.78	76.86	51.345	51.361	52.57	55.28	59.36	70.38	78.48	88.22	100
13	7.345	9.68	24.12	56.08	77.02	52.480	52.495	53.68	56.32	60.71	71.71	79.02	88.50	100
14	7.980	10.30	24.63	56.38	77.18	53.625	53.640	54.80	57.38	62.02	73.04	79.57	88.78	100
15	8.625	10.93	25.16	56.68	77.34	54.780	54.794	55.93	58.44	63.36	74.37	80.11	89.06	100
16	9.280	11.57	25.70	56.99	77.50	55.945	55.959	57.04	59.51	64.68	75.70	80.64	89.34	100
17	9.945	12.22	26.25	57.31	77.66	57.120	57.134	58.20	60.59	66.00	77.03	81.17	89.62	100
18	10.620	12.87	26.80	57.63	77.83	58.305	58.318	58.38	61.68	67.33	78.36	81.70	89.90	100
19	11.305	13.54	27.35	57.96	78.00	59.500	59.513	59.52	62.78	68.63	79.60	82.23	90.18	100
20	12.000	14.22	27.93	58.29	78.17	60.705	60.718	61.70	63.88	69.91	80.89	82.76	90.46	100
21	12.705	14.91	28.51	58.62	78.35	61.920	61.932	62.88	65.00	71.21	82.18	83.30	90.74	100
22	13.420	15.60	29.09	58.96	78.53	63.145	63.157	64.08	66.13	72.54	83.51	83.83	91.02	100
23	14.145	16.31	29.68	59.30	78.71	64.380	64.391	65.28	67.26	73.87	84.62	84.30	91.30	100
24	14.880	17.03	30.28	59.65	78.89	65.625	65.636	66.49	68.40	75.20	85.73	84.80	91.58	100
25	15.625	17.75	30.89	60.00	79.07	66.880	66.891	67.71	69.56	76.54	86.84	85.30	91.86	100
26	16.380	18.49	31.51	60.36	79.26	68.145	68.155	68.96	70.72	77.89	87.95	85.80	92.14	100
27	17.145	19.23	32.14	60.72	79.45	69.420	69.430	70.16	71.89	79.21	89.06	86.30	92.42	100
28	17.920	19.99	32.78	61.09	79.64	70.705	70.714	71.44	73.07	80.43	90.17	86.80	92.70	100
29	18.705	20.75	33.42	61.48	79.84	72.000	72.009	72.71	74.27	81.59	91.28	87.30	93.00	100
30	19.500	21.53	34.07	61.84	80.04	73.305	73.314	73.95	75.47	82.74	92.39	87.80	93.28	100
31	20.305	22.31	34.73	62.22	80.24	74.620	74.628	75.28	76.67	83.90	93.50	88.30	93.56	100
32	21.120	23.11	35.40	62.61	80.44	75.945	75.953	76.56	77.89	85.03	94.61	88.80	93.84	100
33	21.945	23.90	36.07	63.00	80.64	77.280	77.287	77.85	79.12	86.16	95.72	89.30	94.12	100
34	22.780	24.70	36.76	63.40	80.85	78.625	78.632	79.18	80.35	87.29	96.83	89.80	94.40	100
35	23.625	25.55	37.45	63.80	81.06	79.980	79.986	80.48	81.59	88.42	97.94	90.30	94.68	100
36	24.480	26.38	38.15	64.20	81.27	81.345	81.351	81.87	82.85	89.56	99.05	90.80	94.96	100
37	25.345	27.24	38.86	64.61	81.48	82.720	82.725	83.18	84.12	90.69	100.16	91.30	95.24	100
38	26.220	28.08	39.57	65.03	81.70	84.105	84.110	84.51	85.39	91.81	101.27	91.80	95.52	100
39	27.105	28.94	40.30	65.45	81.92	85.500	85.505	85.87	86.87	92.93	102.38	92.30	95.80	100
40	28.000	29.81	41.04	65.87	82.14	86.905	86.909	87.23	87.98	93.99	103.49	92.80	96.08	100
41	28.905	30.68	41.77	66.30	82.37	88.320	88.324	88.51	89.26	94.99	104.60	93.30	96.36	100
42	29.820	31.58	42.52	66.73	82.60	89.745	89.748	89.83	90.57	95.99	105.71	93.80	96.64	100
43	30.745	32.49	43.28	67.17	82.83	91.180	91.183	91.10	91.89	96.99	106.82	94.30	96.92	100
44	31.680	33.40	44.05	67.61	83.06	92.625	92.627	92.91	92.70	97.99	107.93	94.80	97.20	100
45	32.625	34.32	44.82	68.06	83.29	94.080	94.082	94.23	93.50	98.99	109.04	95.30	97.48	100
46	33.580	35.25	45.60	68.51	83.53	95.545	95.548	95.56	94.29	99.99	110.15	95.80	97.76	100
47	34.545	36.18	46.39	68.97	83.77	97.020	97.020	97.18	95.08	101.00	111.26	96.30	98.04	100
48	35.520	37.14	47.19	69.43	84.01	98.505	98.505	98.54	95.83	101.99	112.37	96.80	98.32	100
49	36.505	38.10	48.00	69.89	84.25	100.00	100.00	100.00	96.59	102.99	113.48	97.30	98.60	100
50	37.500	39.07	48.81	70.37	84.50				97.34	103.99	114.59	97.80	98.88	100

Clase 1: Nuevo sin reparaciones.  
 Clase 2: Estado regular de mantenimiento con conservación normal de pequeña importancia.  
 Clase 3: Necesitado de reparaciones sencillas.  
 Clase 4: Necesitado de reparaciones importantes.  
 Clase 5: Sin valor.  
 Cuando se deseen graduaciones intermedias, se intercalarán clases intermedias: 1 1/2, 2 1/2, etc.