

# **DEPRECIACION**

## **METODO ROSS-HEIDECKE**

El método para depreciar edificaciones civiles de Ross-Heidecke, es criticado por varios valuadores nacionales, a lo que se hacen algunos comentarios, para reforzar su uso.

La metodología consiste en considerar:

- a) La edad de la edificación que se va a valorar.
- b) Estimar la vida útil probable de la edificación a valorar.
- c) Calificar el estado de conservación de la edificación a valorar.

El punto que se le critica al método es que cuando se tienen edificaciones civiles con edades mayores a 50 años, la depreciación es muy alta lo que hace que esas edificaciones tengan un Valor Neto de Reposición muy bajo.

Por lo general se utilizan vidas útiles estimadas entre 50 y 60 años.

Hoy día tenemos barrios de nivel socio-económico alto-medio y medio-alto como son: Los Yoses, Escalante, González Lahmann, etc., donde las edificaciones (casas de habitación), tienen más de 50 años y su estado de conservación es muy bueno, cuentan con un excelente mantenimiento y en su mayoría han cambiado de vocación de residencial a comercial de servicios.

Con este escenario, lo que se debe de hacer es alargar la vida de las edificaciones civiles.

También se conoce que existen edificios de mampostería de concreto en Europa con edades que superan los 100 años.

Debe de considerarse que esas edificaciones tanto nuestras como las del exterior se construyeron sin códigos sísmicos y aún están prestando servicios.

El país cuenta con códigos sísmicos los que se revisan cada determinado número de años, si bien es cierto que el código es relativamente reciente, si se debe de considerar este aspecto al momento de estimar las vidas útiles de las diferentes edificaciones civiles.

Al ser la valuación ciencia y arte, no es una ciencia exacta y siendo el perfil del valuator, conocimiento, experiencia y sensibilidad queda a su criterio el considerar la vida útil estimada.

No existen tablas exactas o fórmulas para calcular esas vidas útiles, por algo se les califica como estimadas.

Si no se alarga la vida de las edificaciones con edades de 40 años o más y que están en buen estado, la depreciación va a ser muy alta y se afectará grandemente el Valor Neto de Reposición.

También es importante conocer el valor unitario depreciado el cual será un filtro para observar si el precio que se está obteniendo está acorde con el de mercado.

Lo que no se puede hacer es que por reparaciones o mantenimiento, rebajar las edades de las edificaciones.

El suscrito no ha encontrado otro método, que considere más variables y que haciéndole los ajustes se comporte mejor.

Sin embargo sería muy enriquecedor para los valuadores escuchar comentarios al respecto.