

VIDA UTIL REMANENTE EFECTIVA -MITO O REALIDAD-

El Organismo de Normalización Técnica (ONT) de la Tributación Directa, ente encargado por Ley de la República de asesorar a todas las Municipalidades del País, ha creado un Manual de Valores Unitarios, para las diferentes obras civiles y complementarias para el cobro del impuesto nacional de bienes inmuebles.

El manual tiene un capítulo que han denominado VIDA EFECTIVA REAL y que consiste en que una edificación de 40 años de edad, si se remodela, su vida puede cambiar, reduciéndose drásticamente a x número de años.

El no compartir ese criterio se debe a que un edificio se comporta igual que un ser humano, una persona con 70 años de edad sin cabello, dientes y con la piel muy arrugada se somete a tratamiento en una clínica y sale con la apariencia de una persona de 55 años, pero sus órganos tienen 70 años, que conforman la estructura del cuerpo.

La vida útil estimada de un edificio está en función directa con su estructura, si la estructura está en muy buen estado el edificio se puede remodelar.

Caso contrario si un sismo afecta a una edificación y se afecta su estructura, pero quedan en buen estado ciertas partes la edificación debe demolerse.

Al remodelar una edificación civil (edificio) el mismo seguirá teniendo la edad de la estructura y todo lo remodelado se valorará por separado y tendrá la edad en que se realizó.

Para valorar un edificio remodelado se deben de separar, el edificio original se valora y se deprecia según su edad y por otra parte se valoran las mejoras que se le realizaron al edificio.

La vida útil remanente será la del edificio original.