

EJEMPLO DEPRECIACIÓN TEMPORAL

¿Qué depreciación podríamos aplicar a este inmueble suponiendo su fecha de construcción en 1912?



No estamos teniendo en consideración ninguna normativa. Pero el inmueble ha superado la vida útil que prevén las normas habituales de 100 años para vivienda.

El inmueble tiene una conservación normal, como es obligado, y es plenamente funcional. Por tanto sólo hay que considerar la depreciación por antigüedad. No hay razones para pensar que hay otro tipo de depreciaciones.

A nuestro criterio podríamos decir que consideramos una antigüedad “efectiva”, o estado de “depreciación temporal equivalente a “_rellenar según criterio_” años.

Sin entrar en consideraciones de vida útil u otros conceptos que se pueden utilizar, muchas ponencias de valor de catastro recogen este criterio para reconsiderar la antigüedad efectiva:

Partimos del tipo de reforma que ha experimentado el inmueble desde su construcción. Debemos considerar un criterio extensivo de estas obras de reforma. No actuaciones puntuales sino el conjunto del mantenimiento del edificio o las obras más importantes acometidas. En este sentido debemos elegir una fecha para situar estas obras de mantenimiento.

- Reforma Total: obras que en su conjunto afectan a elementos fundamentales de la construcción con un coste entre el 50 y el 75% del coste actual de la obra de nueva planta.
- Reforma media: obras que afectan a fachada, instalaciones o elementos que alteren las características constructivas y supongan un coste entre el 25 y el 50% del coste actual de la obra de nueva planta.
- Reforma mínima: obras afectan a elementos constructivos no fundamentales y con un coste inferior a los anteriores.

- Rehabilitación integral: Se considera como nueva planta. Restantes casos en que se alteran usos se aumenta volumen, obras que superan el coste del 75% de nueva planta, etc.

La corrección que se contempla viene expresada por la fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

Siendo:

F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficientes

F_c = Fecha de construcción

F_r = Fecha de reforma

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma que adoptará los siguientes valores:

0,25 con reforma mínima

0,50 con reforma media

0,75 con reforma total

1,00 en caso de rehabilitación

- Coeficiente I. Estado de conservación.
 - Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.
 - Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.
 - Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de

EN NUESTRO EJEMPLO:

Fecha construcción 1912

Fecha reforma. A falta de datos la vamos a situar en 1990. (Puramente por el aspecto que muestra la construcción. Un criterio absolutamente subjetivo si no contamos con información.)

Reforma: Media. No tenemos datos de ningún tipo pero parece que el mantenimiento es de cerramientos, cubierta, fachadas y el normal para el uso. En ningún caso parece que se trate de reforma total, que exige obras en elementos fundamentales (pensemos en estructura) y unos costes muy elevados. Podría ser reforma mínima también, pero si pensamos en todas las obras de mantenimiento en el tiempo parece que no es irracional hablar de reforma media.

$$F_a = 1912 + (1990-1912) \times 0.5 = \underline{\underline{1951}}$$

A 2017 son 66 años.

Norma 13, coef H: Categoría 4; uso 1: H=0,41