

## A-439 TABLA DE ESTADOS DE ROSS-HEIDECK

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

La tabla de estados de Ross-Heideck es un instrumento reconocido por tratadistas, doctrinarios/as, tasadores/as de distintas especialidades, utilizado usualmente por profesionales especializados en la liquidación de derechos de medianería. (\*\* ver nota al pie)

La tabla permite la obtención del coeficiente (k) que integra la fórmula utilizada para obtener la depreciación de cada uno de los ítem componentes de una pared que va a ser objeto de liquidación de derechos de medianería. Ver documento Planilla modelo para la liquidación de derechos de medianería ([A-441](#)).

Este coeficiente (k), se obtiene en la tabla cruzando la edad porcentual de cada ítem con el estado de conservación del mismo, que en esa tabla figuran representados por dígitos.

La edad aparente o virtual de cada ítem es la relación entre su antigüedad o edad real y la vida útil que la doctrina le asigna al mismo como una suerte de amortización del muro. Tratadistas y peritos/as coinciden en los valores asignados a la vida útil de los distintos ítem componentes de la pared, valores también aceptados por la jurisprudencia. Estos valores son:

- 90 años para el ítem correspondiente a la mampostería
- 60 años para el ítem correspondiente a los revoques interiores
- 50 años para el ítem correspondiente a las capas aisladoras horizontales
- 40 años para el ítem correspondiente a las capas aisladoras verticales, los azotados hidrófugos y los revoques exteriores

Los estados de conservación están representados en la tabla mediante los siguientes dígitos:

- 1 - estado muy bueno – cuando el ítem no admite observaciones
- 2 - estado bueno – cuando el ítem permite apreciar un buen mantenimiento
- 3 - cuando el ítem necesita pequeñas reparaciones
- 4 - cuando el ítem necesita reparaciones importantes
- 5 - estado sin valor apreciable – irrecuperable para su función.

La tabla incluye además valores intermedios entre los consignados.

En la Columna [11] del documento A-441 Planilla modelo para liquidación de derechos de medianería se calcula la depreciación de cada ítem mediante la expresión  $[ 1 - (k \div 100) ]$  gracias a la cual puede determinarse la llamada “expectancia” de vida.

(\*\*)

El uso de la tabla y sus coeficientes (k) para aplicarlos a la depreciación por edad y estado en las tasaciones de inmuebles ha sido desaconsejado en el apartado 3.4 del documento C.23 Peritajes, tasaciones, medianería y arbitrajes por razones de orden práctico.

En cambio, en el mismo apartado se recomienda utilizar el ordenamiento de las categorías de estados de conservación que, con los dígitos 1 a 5 e intermedios, figuran en la cabecera de la tabla y las definiciones o alcances que corresponden a ellos que figuran en el texto que antecede en lo referente a la medianería.

<b>TABLA DE ROSS-HEIDECK [ 1 ]</b>									
RELACION PORCENTUAL ENTRE EDAD REAL Y VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACION								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0 %	0,000	0,032	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20	100
1 %	0,505	0,537	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100
2 %	1,020	1,052	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100
3 %	1,545	1,577	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100
4 %	2,080	2,111	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100
5 %	2,625	2,656	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85	100
6 %	3,180	3,211	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100
7 %	3,745	3,776	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100
8 %	4,320	4,351	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100
9 %	4,905	4,935	7,30	12,60	22,12	36,48	54,93	76,41	100
10 %	5,500	5,530	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100
11 %	6,105	6,135	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100
12 %	6,720	6,750	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100
13 %	7,345	7,375	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100
14 %	7,980	8,009	10,30	15,42	24,63	38,52	56,38	77,18	100
15 %	8,625	8,654	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100
16 %	9,280	9,309	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100
17 %	9,945	9,974	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100
18 %	10,620	10,649	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100
19 %	11,305	11,333	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100
20 %	12,000	12,028	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100
21 %	12,705	12,733	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100
22 %	13,420	13,448	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100
23 %	14,145	14,173	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100
24 %	14,880	14,907	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100
25 %	15,625	15,652	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100
26 %	16,380	16,407	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100
27 %	17,145	17,171	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100
28 %	17,920	17,956	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100
29 %	18,705	18,731	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100
30 %	19,500	19,526	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100
31 %	20,305	20,330	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100
32 %	21,120	21,155	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100
33 %	21,945	21,970	23,91	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100
34 %	22,780	22,805	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100
35 %	23,625	23,649	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100
36 %	24,480	24,504	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100

37 %	25,345	25,349	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100
38 %	26,220	26,244	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100
39 %	27,105	27,128	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100
40 %	28,000	28,023	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100
41 %	28,905	28,928	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100
42 %	29,820	29,842	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100
43 %	30,745	30,767	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100
44 %	31,680	31,702	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100
44 %	31,680	31,702	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100
45 %	32,625	32,646	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100
46 %	33,580	33,601	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100
47 %	34,545	34,566	36,19	39,84	46,39	56,28	68,97	83,77	100
48 %	35,520	35,541	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100
49 %	36,505	36,525	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100
50 %	37,500	37,520	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100
51 %	38,505	38,525	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100
52 %	39,520	39,539	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100
53 %	40,545	40,564	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100
54 %	41,580	41,599	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100
55 %	42,625	42,643	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100
56 %	43,680	43,698	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03	100
57 %	44,745	44,763	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100
58 %	45,820	45,837	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100
59 %	46,905	46,922	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100
60 %	48,000	48,017	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100
61 %	49,105	49,121	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100
62 %	50,220	50,236	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,66	100
63 %	51,345	51,361	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100
64 %	52,480	52,495	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100
65 %	53,625	53,640	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100
66 %	54,780	54,794	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100
67 %	55,945	55,959	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100
68 %	57,120	57,134	58,20	60,59	64,88	71,36	79,68	89,37	100
69 %	58,305	58,318	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,66	100
70 %	59,500	59,513	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100
71 %	60,705	60,718	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100
72 %	61,920	61,932	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100
73 %	63,145	63,157	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,86	100
74 %	64,380	64,391	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17	100
75 %	65,625	65,636	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100
76 %	66,880	66,891	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,78	100
77 %	68,145	68,155	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10	100
78 %	69,420	69,430	70,19	71,89	74,95	79,57	85,50	92,42	100
79 %	70,705	70,714	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,74	100

<b>80 %</b>	72,000	72,009	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,06	100
<b>81 %</b>	73,305	73,314	73,98	75,47	78,14	82,17	87,35	93,38	100
<b>82 %</b>	74,620	74,628	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,70	100
<b>83 %</b>	75,945	75,953	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100
<b>84 %</b>	77,280	77,287	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100
<b>85 %</b>	78,625	78,632	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100
<b>86 %</b>	79,980	79,986	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100
<b>87 %</b>	81,345	81,351	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100
<b>88 %</b>	82,720	82,725	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100
<b>89 %</b>	84,105	84,110	84,51	85,39	86,98	89,38	92,47	96,06	100
<b>90 %</b>	85,500	85,505	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100
<b>91 %</b>	86,905	86,909	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100
<b>92 %</b>	88,320	88,324	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100
<b>93 %</b>	89,745	89,748	90,00	90,57	91,59	93,15	95,14	97,45	100
<b>94 %</b>	91,180	91,183	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,81	100
<b>95 %</b>	92,625	92,627	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100
<b>96 %</b>	94,080	94,082	94,23	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100
<b>97 %</b>	95,545	95,546	95,66	95,91	96,35	97,02	97,89	98,89	100
<b>98 %</b>	97,020	97,021	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100
<b>99 %</b>	98,505	98,505	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100
<b>100 %</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100