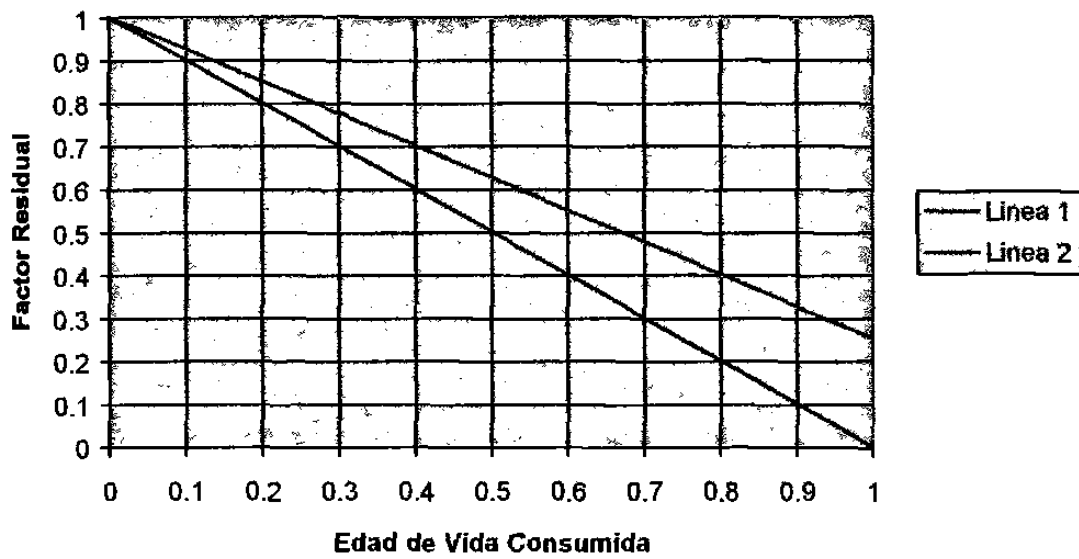


ANEXOS

Grafica 3

Grafica Linea Recta



Línea 1 Depreciación Total

Línea 2 Valor de Rescate

Grafica 4

Grafica Parábola

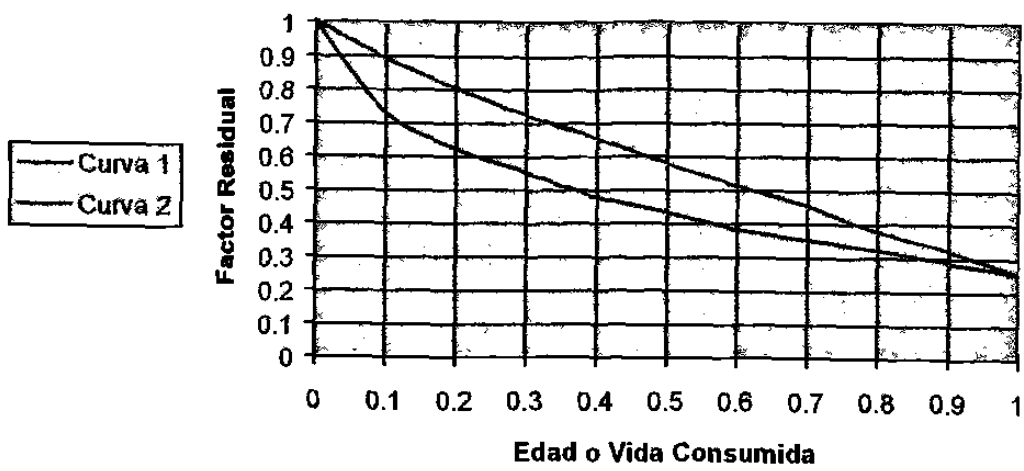


Tabla método de Nuevo León

TABLA 36 DE DEPRECIACIONES POR CONDICIÓN FÍSICA

PARTIDAS	CONDICIÓN FÍSICA Apreciada			
	SIN DAÑOS		CON DAÑOS	
	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA
	(0-10%)	(11-20%)	(21-50%)	(51-100%)
1. CIMENTACIÓN ESTRUCTURA MUROS	Con sistemas especiales o buena condición	Con sistemas de la región, sin daños pero con señales de su uso.	De menores a media con pequeñas grietas por sentimientos sin riesgo de est.	Mayores, daños mayores donde se requiere grandes reparaciones o reposición.
2. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS (aparatos y accesorios). INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELÉFONO. (c. Carga, acometida y teléfono)	Y con posibilidades de mantenimiento preventivo o buena condición	Aparentes y funcionando correctamente. Algunos empaques, válvulas o menores.	Menores y medias tipo oculto con algunas fallas, requiere reparación.	Mayores. Daños parciales o totales donde es mas económica su reposición total.
3. ACABADOS: Yeseria plafones, aislamientos, pisos, lambrines, carpintería cerrajería, impermeabilización	Y con mantenimiento regular o buena condición	Solo requiere mantenimiento regular o con pequeñas requerimientos.	Menores, requiere reposición parcial en algunas partidas o totales según caso.	Mayores, requiere reposición total de varias o todas las partidas
4. HERRERIA Y CANCELERIA. Aluminio y vidrio	Y con mantenimiento regular o buena condición	Solo requiere mantenimiento periódico. Con requerimientos menores	Menores, requiere reposición parcial en algunas partidas o totales según caso.	Mayores, requiere reposición total o parcial según caso
5. FACHADAS	Con mantenimiento periódico	Solo requiere mant. Periodo con requerimiento mentores	Menores, requiere reposición parcial o total según caso.	Mayores, requiere reposición total.
6. INSTALACIONES ESPECIALES Elevadores, clima, transformadores, calderas, cisterna, hidroneumáticos, otros.	Con mantenimiento periódico.	Solo requiere mantenimiento periódico o alguno de sus equipos accesorios o instalaciones, requiere cambio.	Menores, requiere reparaciones menores o cambiar parte de sus piezas l elementos que la forman.	Mayores, requiere reparaciones mayores o reposición total de los equipos accesorios o instalaciones.

Tabla 37

DEPRECIACION POR Funcionalidad				
CLASIFICACIÓN	Df			
	0%-15%	16%-25%	25%-50%	50%-100%
1. Proyecto inadecuado para la zona 0	Proyecto apropiado para la zona	Proyecto con cambio parciales en la zona	Proyecto o cambio muy marcados y diferente en la zona.	Proyecto totalmente inadecuado para la zona.
2. Diseño anormal 25%	Diseño adecuado o con pequeñas variantes	Pequeños grados de inconvenientes en diseño	Presenta marcado grado de rezago actual	Fuera totalmente del diseño actual.
3. Cambios en estilo o fachada 10%	Actualmente con vigencia por largo tiempo	Se aprecia vigente por algún tiempo.	Presenta marcado grado de rezago actual	Totalmente fuera de estilo con fachada inapropiada. etc
4. Cambios en uso del edificio 20%	Con uso actual original al que fue proyectado	Cambio a una función semejante con ligeras variantes	Cambios con inconvenientes en su función	cambios a una función totalmente inadecuada a la función original
5. Cambios en el uso de la tierra de la zona 0	Uso de la tierra igual al original	Con un pequeño grado de cambio en el uso	Con un marcado cambio en el uso.	Casi o totalmente fuera del contexto del uso.
6. otras				

Tabla de ponderaciones para los factores de las constantes A, B, y C, para diferentes tipos de construcción.

Tabla 38

Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	%	%	%	%
VIVIENDA INTERÉS SOCIAL	30	50	20	100
VIV. MEDIA	33	34	33	100
VIV. TIPO RESIDENCIAL	30	32	38	100
VIV. TIPO RESIDENCIAL DE LUJO	30	30	40	100
Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
VIVIENDAS EN CONDOMINIO	%	%	%	%
CONDOMINIO NIVEL MEDIO	30	35	35	100
CONDOMINIO SEMI LUJO	30	30	40	100
CONDOMINIO DE LUJO	30	30	40	100
Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
NAVES CON CUBIERTA METÁLICA	%	%	%	%
ALMACÉN DE BODEGA LIGERA	35	45	20	100
BODEGA O PEQUENA INDUSTRIA	35	42	23	100
NAVE INDUSTRIAL TIPO PESADO	30	45	25	100
Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
NAVES CON GRANDES CLAROS Y BUENOS ACABADOS	%	%	%	%
TIENDA DE AUTO SERVICIO (ÁREA NAVE)	30	45	25	100
MERCADOS MODERNOS (ÁREA NAVE)	30	42	28	100
CINES O SALAS DE ARTE (ÁREA NAVE)	30	40	30	100
Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
EDIFICIOS DE OFICINAS Y BANCOS	%	%	%	%
OFICINAS ESTÁNDAR	25	35	40	100
OFICINAS EJECUTIVA	25	33	42	100
BANCARIOS Y/O OFICINAS	25	30	45	100
Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
HOTELES	%	%	%	%
HOTEL ECONOMICO	20	35	45	100
HOTEL MEDIO	20	35	45	100
HOTEL DE LUJO	20	35	45	100
Tipos de construcción	A	B	C	TOTAL
CONSTRUCCIONES TIPO PARA ESCUELAS DEL GOBIERNO	%	%	%	%
ESCUELA SUB-URBANA	30	30	40	100
ESCUELA URBANA	30	30	40	100

CRITERIO DE ROSS - HEIDECHE

FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EDAD PARA OBTENER EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

VUT= VIDA ÚTIL TOTAL = 50 años

ESTADO DE CONSERVACIÓN		NUEVO		REGULAR		REPARACIONES SENCILLAS		REPARACIONES IMPORTANTES		EN DESECHO	
tipo	eda	10	9	8	7	6	5	4	3	2	
	0	1.0000	0.9900	0.9750	0.9200	0.8200	0.6600	0.4700	0.2500	0.1350	
	1	0.9958	0.9859	0.9709	0.9162	0.8166	0.6572	0.4680	0.2490	0.1344	
	2	0.9890	0.9791	0.9642	0.9098	0.8109	0.6527	0.4648	0.2472	0.1335	
	3	0.9805	0.9707	0.9560	0.9021	0.8040	0.6471	0.4608	0.2451	0.1324	
	4	0.9709	0.9612	0.9466	0.8932	0.7961	0.6408	0.4563	0.2427	0.1311	
	5	0.9602	0.9506	0.9362	0.8834	0.7874	0.6337	0.4513	0.2400	0.1296	
	6	0.9486	0.9391	0.9249	0.8727	0.7779	0.6261	0.4458	0.2372	0.1281	
	7	0.9362	0.9269	0.9128	0.8613	0.7677	0.6179	0.4400	0.2341	0.1264	
	8	0.9231	0.9139	0.9000	0.8493	0.7570	0.6093	0.4339	0.2308	0.1246	
	9	0.9093	0.9003	0.8866	0.8366	0.7457	0.6002	0.4274	0.2273	0.1228	
	10	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	
	11	0.8799	0.8711	0.8579	0.8095	0.7216	0.5808	0.4136	0.2200	0.1188	
	12	0.8644	0.8557	0.8428	0.7952	0.7088	0.5705	0.4063	0.2161	0.1167	
	13	0.8483	0.8398	0.8271	0.7804	0.6956	0.5599	0.3987	0.2121	0.1145	
	14	0.8317	0.8234	0.8109	0.7652	0.6820	0.5489	0.3909	0.2079	0.1123	
	15	0.8147	0.8065	0.7943	0.7495	0.6680	0.5377	0.3829	0.2037	0.1100	
	16	0.7971	0.7892	0.7772	0.7334	0.6536	0.5261	0.3747	0.1993	0.1076	
	17	0.7792	0.7714	0.7597	0.7168	0.6389	0.5142	0.3662	0.1948	0.1052	
	18	0.7608	0.7532	0.7417	0.6999	0.6238	0.5021	0.3576	0.1902	0.1027	
	19	0.7420	0.7345	0.7234	0.6826	0.6084	0.4897	0.3487	0.1855	0.1002	
	20	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	
	21	0.7031	0.6961	0.6856	0.6469	0.5766	0.4641	0.3305	0.1758	0.0949	
	22	0.6832	0.6763	0.6661	0.6285	0.5602	0.4509	0.3211	0.1708	0.0922	
	23	0.6628	0.6562	0.6463	0.6098	0.5435	0.4375	0.3115	0.1657	0.0895	
	24	0.6421	0.6357	0.6261	0.5908	0.5265	0.4238	0.3018	0.1605	0.0867	
	25	0.6211	0.6149	0.6055	0.5714	0.5093	0.4099	0.2919	0.1553	0.0838	
	26	0.5997	0.5937	0.5847	0.5517	0.4917	0.3958	0.2819	0.1499	0.0810	
	27	0.5780	0.5722	0.5635	0.5317	0.4739	0.3815	0.2716	0.1445	0.0780	
	28	0.5559	0.5504	0.5420	0.5114	0.4559	0.3669	0.2613	0.1390	0.0750	
	29	0.5336	0.5282	0.5202	0.4909	0.4375	0.3521	0.2508	0.1334	0.0720	
	30	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	
	31	0.4879	0.4830	0.4757	0.4489	0.4001	0.3220	0.2293	0.1220	0.0659	
	32	0.4646	0.4600	0.4530	0.4275	0.3810	0.3067	0.2184	0.1162	0.0627	
	33	0.4411	0.4367	0.4300	0.4058	0.3617	0.2911	0.2073	0.1103	0.0595	
	34	0.4172	0.4130	0.4068	0.3838	0.3421	0.2754	0.1961	0.1043	0.0563	
	35	0.3931	0.3891	0.3832	0.3616	0.3223	0.2594	0.1847	0.0983	0.0531	
	36	0.3687	0.3650	0.3594	0.3392	0.3023	0.2433	0.1733	0.0922	0.0498	
	37	0.3440	0.3405	0.3354	0.3165	0.2821	0.2270	0.1617	0.0860	0.0464	
	38	0.3190	0.3158	0.3110	0.2935	0.2616	0.2105	0.1499	0.0798	0.0431	
	39	0.2938	0.2909	0.2864	0.2703	0.2409	0.1939	0.1381	0.0734	0.0397	
	40	0.2683	0.2656	0.2616	0.2468	0.2200	0.1771	0.1261	0.0671	0.0362	
	41	0.2426	0.2401	0.2365	0.2232	0.1989	0.1601	0.1140	0.0606	0.0327	
	42	0.2166	0.2144	0.2112	0.1993	0.1776	0.1429	0.1018	0.0541	0.0292	
	43	0.1903	0.1884	0.1856	0.1751	0.1561	0.1256	0.0895	0.0476	0.0257	
	44	0.1639	0.1622	0.1598	0.1508	0.1344	0.1082	0.0770	0.0410	0.0221	
	45	0.1371	0.1358	0.1337	0.1262	0.1125	0.0905	0.0645	0.0343	0.0185	
	46	0.1102	0.1091	0.1074	0.1014	0.0903	0.0727	0.0518	0.0275	0.0149	
	47	0.0830	0.0821	0.0809	0.0763	0.0680	0.0548	0.0390	0.0207	0.0112	
	48	0.0555	0.0550	0.0542	0.0511	0.0455	0.0367	0.0261	0.0139	0.0075	
	49	0.0279	0.0276	0.0272	0.0257	0.0229	0.0184	0.0131	0.0070	0.0038	
	50	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

RESUMEN AUTOBIOGRAFICO

Silvia Leticia Hidalgo Silva

Candidata para el grado de Maestría en Áreas Específicas (MAE)
Valuación Inmobiliaria

TESIS:

Teoría y Criterios Formativos del Valor en Bienes Inmuebles

Área de Estudio: **Valuación Inmobiliaria**

Estudio Académicos:

Egresado de la Escuela de Arquitectura de Chihuahua, incorporada a la Universidad Autónoma de Chihuahua, con el título de Arquitecta.

Diplomado: Valuación en Bienes Raíces, organizado por el Instituto de Ingenieros Civiles Valuadores y la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.

Diplomado: Actualización en Comercialización Inmobiliaria y Crédito Bancarios organizada por Century 21.

Curso: Lavado de Dinero, aplicado por Banco Internacional.

Curso: Autocad aplicado por la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.

Experiencia Profesional:

En la etapa de mis inicios como arquitecto tuve la suerte de trabajar en áreas de proyectos y remodelaciones de bancos, naves industriales, en una prestigiada empresa del estado, ya que en esa época se iniciaba la introducción de dinero extranjero en el sector maquilador.

La comercialización de bienes inmuebles, con el puesto de gerente en inmobiliaria me dejó la experiencia de cuales son las mejores opciones de venta con relación a una hipoteca, los tiempos promedio de venta de inmuebles según su tipo, la administración, y sobre todo el mercado como se maneja según su situación económica en específico en la región o global. Actualmente trabajo en HSBC, antes Bital, en el área de avalúos, área de nombre corto, pero de funciones muy amplias, se desempeña principalmente el análisis de avalúos, para su validación, estudio de factibilidad y avances de obra de fraccionamientos de vivienda, la administración del área y medición de productividad, la toma de decisiones con relación a garantías hipotecarias, esto entre otras funciones.

