



*Dor Make  
verdad*

33

*lote 64*

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL							
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDominio	
LOCALIDAD	CONG. HIDALGO	01	135	009	00	000	986	NIVEL	DEPTO.
								00	000
									9

PROPIETARIO O POSEEDOR		
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
LOTE 64		

DESTINO
INDEFINIDO

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO O VALOR QUE CON MOTIVO DE LA:	
<input checked="" type="checkbox"/> SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL	A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL	
<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL	A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL <input type="checkbox"/>

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN :		
CALLE(S)	NÚMERO POSTAL	COLONIA O FRACCIONAMIENTO
AVE HUASTECA S/N		MATA REDONDA

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES :									
DATOS DEL TERRERO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO DE PREDIO	DEMERITOS		INCREMENTOS		TIPO	E	T	A	AREA m <sup>2</sup>
URBANO	<input type="checkbox"/>	FRENTE	<input type="checkbox"/>	ESQUINA					
SUBURBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	PROFUNDIDAD	<input type="checkbox"/>						
RURAL	<input type="checkbox"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA	<input type="checkbox"/>	TIPO DE AVALÚO					
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	<input type="checkbox"/>				
TEMPORAL	<input type="checkbox"/>	TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/>	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	<input checked="" type="checkbox"/>				
RIEGO	<input type="checkbox"/>	EXC. DE AREA	<input type="checkbox"/>	SUPERFICIE m <sup>2</sup>					
HUMEDAD	<input type="checkbox"/>	VIAS DE COM.	<input type="checkbox"/>	32809339					
ARIDO	<input type="checkbox"/>	INFRAESTRUCTURA	<input type="checkbox"/>						
PANTANOSO	<input type="checkbox"/>	AGOSTADERO	<input type="checkbox"/>						

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS: 14, 16, 36 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 4 FRACCIÓN IX, 6 FRACCIÓN VIII INCISOS a), m), o) y f), 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII, 34, 36, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NÚMERO 42 DE CATASTRO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; 1, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 53, 54 Y 55 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO; 72 FRACCIÓN XIX, INCISOS b), d), e), f) y h), DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN, A PARTIR DEL DÍA 26 DE ENERO DE 2018 SE LE DETERMINÓ EL SIGUIENTE:

VALOR CATASTRAL

VALOR CATASTRAL PROVISIONAL

VALOR DEL TERRENO	\$508,872,847.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$0.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$508,872,847.00

**ATENTAMENTE**  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"  
PUEBLO VIEJO, VER, VER., ENERO 26 DE 2018  
**AUTORIDAD CATASTRAL**  
DIRECTOR DE CATASTRO MPAL.  
c. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES	
CALLE(S)	CODIGO POSTAL
AVE HUASTECA S/N	92039
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	CIUDAD O POBLACION
MATA REDONDA	PUEBLO VIEJO

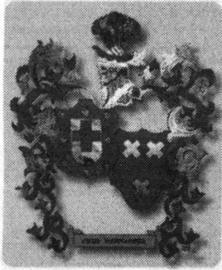
ACTA DE NOTIFICACION  
EN LA CIUDAD DE :  
SIENDO LAS HORAS DEL DIA DEL MES DE :  
DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL ACUERDO QUE ANTECEDE  
AL C.

PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES

CONSTE.

EL NOTIFICADOR

EL NOTIFICADO



# CRUZ-HERNANDEZ

BUFETE JURIDICO Y DE INVESTIGACIONES CRIMINALÍSTICAS

**Mtro. Miguel Ángel Cruz Hernández**

**PERITO PROFESIONAL**

LIC. EN DERECHO, CRIMINOLOGO, CRIMINALISTA, PERITO VALUADOR.

DIPLOMADO EN JUICIOS ORALES

FRANCISCO VAZQUEZ # 705 COL. OBRERO CAMPESINA.

TEL. (228) 814 86 00 / CEL. 2281326782

XALAPA, VER.

C. LIC. LUIS FERNANDO CERVANTES CRUZ.  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
DE PUEBLO VIEJO VERACRUZ  
P R E S E N T E.

0000406

C. MIGUEL ÁNGEL CRUZ HERNÁNDEZ, Licenciado en Derecho Cédula Profesional número 1815242, con Maestría en Psicología Jurídica y Criminología, con Cédula Profesional número 4039551 ambas expedidas por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; Diplomado en Criminalística por la Academia Internacional de Formación en Ciencias Forenses, con número de credencial 1393, Diplomado como Perito en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles, por el Colegio de Peritos, Psicólogos Jurídicos Criminólogos, Criminalistas y Ciencias afines del Estado de Veracruz A. C.; con domicilio profesional para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en la Calle de Francisco Vázquez número 705, Colonia Obrero Campesina de Xalapa, Veracruz, y con la capacidad suficiente para actuar como perito en materia de Avalúo, ante Usted y con el debido respeto, comparezco y expongo:

A petición del C. LIC. LUIS FERNANDO CERVANTES CRUZ Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, persona que solicitó mis servicios profesionales, a fin de realizar un Dictamen Pericial en Materia de Avalúo, por tal motivo, realizo el pedimento que tuvo a bien en hacerme la citada persona, con la aclaración pertinente que en el presente documento señalaremos las evidencias que tendremos a la vista y que dejaremos precisadas en el presente documento, sin ningún fin doloso y de perjuicio a alguna persona en especial, para tal efecto y previamente hacemos el siguiente:

## **OBJETO DEL DICTAMEN Y METODOLOGIA:**

- A.** Establecer mediante un estudio de campo, el costo comercial actual del bien inmueble que se detallará mas adelante, tomando como base el costo del terreno y el costo de construcción.
- B.** Motivo por el cual me presenté en la propiedad o bien inmueble, que es utilizado como LOTE INDEFINIDO PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la AVENIDA HUESTECA S/N, COLONIA MATA REDONDA DE LA CONGREGACION HIDALGO, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ.
- C.** Con los cinco sentidos del ser humano, me permití con la autorizacion del personal del H. Ayuntamiento de PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, ingresar al domicilio para tomar los datos necesarios y lograr el material fotográfico que se anexa al presente dictamen.

**ANTECEDENTES**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno que se ocupa como LOTE INFEFINIDO, ubicado en el domicilio conocido en la AVENIDA HUESTECA S/N, COLONIA MATA REDONDA DE LA CONGREGACION HIDALGO, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS.

CLAVE CATRASTRAL: 01 135 009 00 000 986 00 000 9.

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALUÓ: Conocer el valor comercial actual con fines institucionales.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Terreno que se ocupa como LOTE INFEFINIDO, ubicado en el domicilio conocido en la AVENIDA HUESTECA S/N, COLONIA MATA REDONDA DE LA CONGREGACION HIDALGO, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS.

**CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUÓ**

**MÉTODOS DE VALUACIÓN:**

El procedimiento de evaluación a seguir será el método físico o directo.

**DEFINICIÓN DE MÉTODOS DE VALUACIÓN:**

El método físico o directo es el procedimiento racional mediante el cual se determina el valor físico o directo.

**RESUMEN DEL VALOR FÍSICO**

VALOR TOTAL DEL TERRENO: **\$508'872,847.00**  
(QUINIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.).

VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL:  
TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: **\$508'872,847.00**  
(QUINIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.).

El valor que se aplica es por el precio de cada metro cuadrado del terreno, son por las consideraciones y características que tiene el inmueble que se valúa que fue precisada en el apartado respectivo, ya que es un terreno sub-urbano y que sirve de LOTE INDEFINIDO, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicado en la COLONIA MATA REDONDA DE LA CONGREGACION HIDALGO, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, de fácil acceso.

0000408

### CONCLUSIÓN

El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$508'872,847.00 (QUINIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.).**

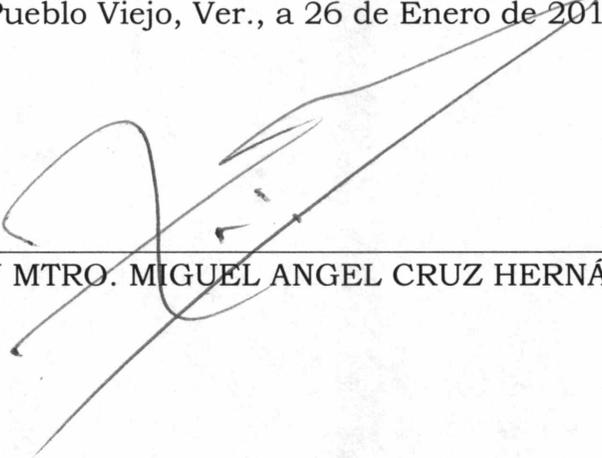
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

### DICTAMEN

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en la AVENIDA HUESTECA S/N, COLONIA MATA REDONDA DE LA CONGREGACION HIDALGO, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, se **DICTAMINA**, que su valor total físico directo y comercial es por la cantidad de **\$508'872,847.00 (QUINIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.).**

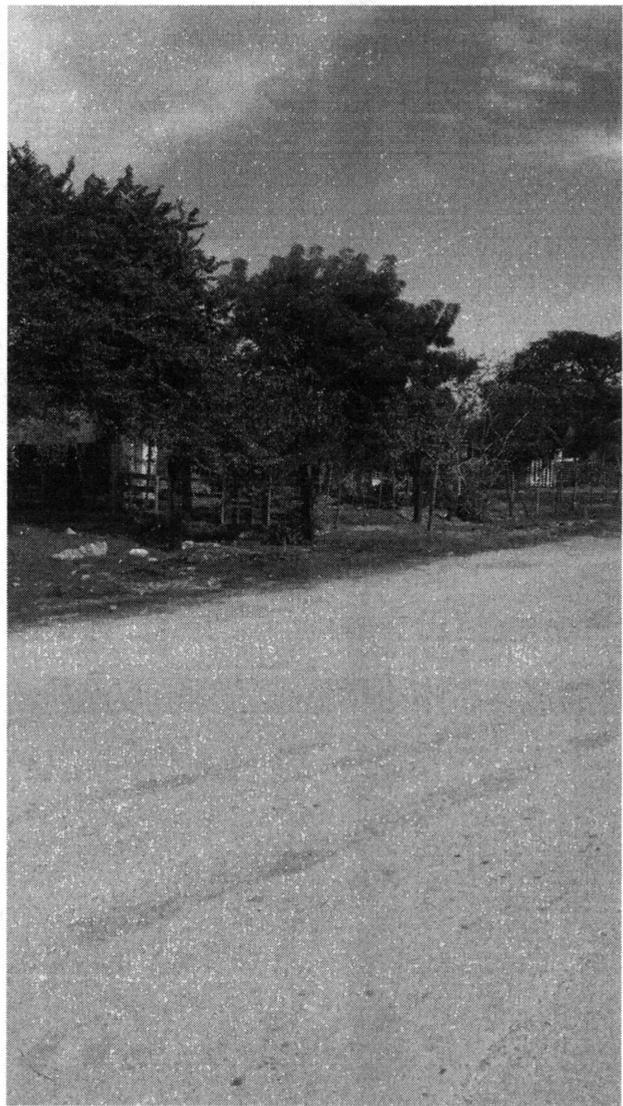
ATENTAMENTE

Pueblo Viejo, Ver., a 26 de Enero de 2018.

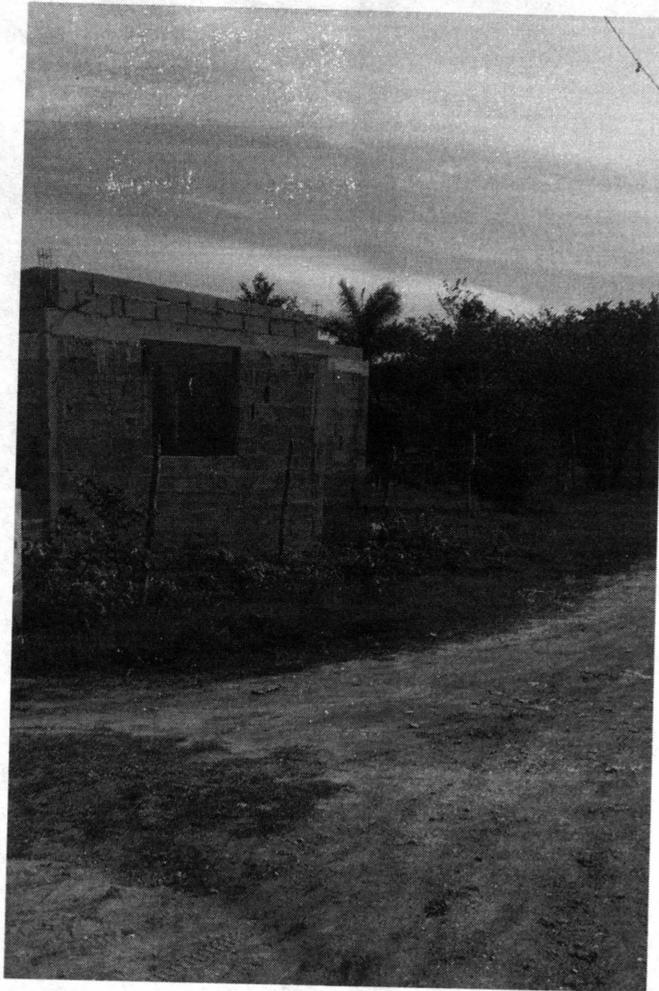
  
\_\_\_\_\_  
LIC. Y MTRO. MIGUEL ANGEL CRUZ HERNÁNDEZ.



0000409



0000410



ESTADO DE VERACRUZ		DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y VALUACION DEL ESTADO DE VERACRUZ		[DGCV-019]	
<b>CEDULA CATASTRAL</b>		<b>CLAVE CATASTRAL</b>			
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	ZONA	SECTOR	LOCALIDAD	REG. MARC. LETR. NIVEL
LOCALIDAD	CONG HIDALGO	01	135	009	00 000 000 000 9
APPELLIDO PATERNO		APPELLIDO MATERNO		NOMBRE(S)	
LOTE 04		DESTINO			
INDEFINIDO		EX LE NOTIFICI EL REGISTRO O VALOR QUE COMO ACTIVO DE LA:			
<input checked="" type="radio"/> SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL		A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR <input checked="" type="radio"/>			
<input type="radio"/> INCORPORACION AL SISTEMA CATASTRAL		A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL <input type="radio"/>			
<input type="radio"/> ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL		DEL PERIODO DE SU PROPIEDAD O POSESION DEBICADO EN:			
AVE HUASTECA S/N		MATA REDONDA			
CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES:					
DATOS DEL TERRENO			DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES		
URBANO	FRONTE	ESQUINA	TIPO	E	AREA m <sup>2</sup>
SUBURBANO	PROFUNDIDAD				
RURAL	CONDICION FISICA IMPREVISTA	TIPO DE AVALUO			
TIPO DE SUELO	TOPOGRAFIA	TECNICO			
TEMPORAL	EXG DE AREA	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS			
RIEGO	VIA DE COM	SUPERFICIE m <sup>2</sup>			
HUMEDAD	INFRAESTRUCTURA	32800339			
ARIDO	AGOSTADERO				
PANTANOSO					
ESTA AUTORIZADO CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 DE LA LEY DE CATASTRO Y VALUACION DEL ESTADO DE VERACRUZ DE ENERO DE 2018. LE NOTIFICA QUE AL NUMERO 98 SE LE DETERMINO EL SIGUIENTE:					
VALOR CATASTRAL		VALOR CATASTRAL PROVISIONAL <input checked="" type="radio"/>			
VALOR DEL TERRENO	\$508,872,847.00	<b>ATENTAMENTE</b> <b>"SUPRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"</b> <b>PUEBLO VIEJO, VER. VER., ENERO 26 DE 2018</b> <b>AUTORIDAD CATASTRAL</b> <b>DIRECTOR DE CATASTRO MPAL</b> <b>c. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL</b>			
VALOR DE LAS CONSTRUCCION(ES)	\$0.00				
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$508,872,847.00				
DIRECCION PARA RECIBIR NOTIFICACIONES					
AVE HUASTECA S/N		92039			
MATA REDONDA		PUEBLO VIEJO			
ACTA DE NOTIFICACION EN LA CIUDAD DE SIENDO LAS HORAS DEL DIA DEL MES DE: DEL AÑO EN CUERO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL ACUERDO QUE ANTERIOR AL C.					
PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES		CONSTE		EL NOTIFICADOR	
				EL NOTIFICADO	