



9

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL								
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO		
LOCALIDAD	CALIFORNIA COL.							NIVEL	DEPTO.	D.V.
		01	135	005	04	021	001	00	000	2

PROPIETARIO O POSEEDOR		
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
CANCHA DEPORTIVA		

0000237

DESTINO

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

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN:		
CALLE(S)	NÚMERO POSTAL	COLONIA O FRACCIONAMIENTO
M.HIDALGO ESQ.J.M.PINOS ESQ.J.		CALIFORNIA

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES:					
DATOS DEL TERRERO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES	
TIPO DE PREDIO	DEMERITOS		INCREMENTOS		
URBANO <input checked="" type="radio"/>	FRENTE <input type="radio"/>	ESQUINA <input checked="" type="radio"/>	TIPO	E	T
SUBURBANO <input type="radio"/>	PROFUNDIDAD <input type="radio"/>		05	1	1
RURAL <input type="radio"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA <input type="radio"/>		A	1985	
			AREA m ²	56	
TIPO DE SUELO	TIPO DE AVALÚO				
TEMPORAL <input type="radio"/>	TOPOGRAFIA <input type="radio"/>	TÉCNICO <input checked="" type="radio"/>			
RIEGO <input type="radio"/>	EXC. DE AREA <input type="radio"/>	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS <input type="radio"/>			
HUMEDAD <input type="radio"/>	VIAS DE COM. <input type="radio"/>				
ARIDO <input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA <input type="radio"/>	SUPERFICIE m ²			
PANTANOSO <input type="radio"/>	AGOSTADERO <input type="radio"/>	6,495			

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 r), 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 DIA 26 DE ENERO DE 2018 SE LE DETERMINÓ EL SIGUIENTE

VALOR CATASTRAL <input checked="" type="radio"/>	VALOR CATASTRAL PROVISIONAL <input type="radio"/>
--	---

VALOR DEL TERRENO	\$ 3,303,105.00	ATENTAMENTE "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN" PUEBLO VIEJO, VER, VER., ENERO 26 DE 2018 AUTORIDAD CATASTRAL DIRECTOR DE CATASTRO MPAL. c. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$ 164,248.00	
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$ 3,467,353.00	

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES	
CALLE(S)	CODIGO POSTAL
M.HIDALGO ESQ.J.M.PINOS ESQ.J.	00000
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	CIUDAD O POBLACION
CALIFORNIA	CALIFORNIA

ACTA DE NOTIFICACIÓN	
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.

0000238

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 CANCHA DEPORTIVA PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA CALIFORNIA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ.
- C.** Con los cinco sentidos del ser humano, me permití con la autorización 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.

Pasando a manifestar lo siguiente:

0000239

ANTECEDENTES

INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Terreno que se ocupa para CANCHA DEPORTIVA, ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA CALIFORNIA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.
CLAVE CATRASTRAL:	PENDIENTE CLAVE CATASTRAL.
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALUÓ:	Conocer el valor comercial actual con fines institucionales.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Terreno que se ocupa para CANCHA DEPORTIVA, ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA CALIFORNIA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE ZONA:	Urbana.
USO DEL SUELO:	Urbano.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA	100 %

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Agua potable de la red Municipal con toma domiciliaria.
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	Fosa Séptica.
RED DE ELECTRIFICACIÓN:	Energía eléctrica con red aérea.
ALUMBRADO PUBLICO:	Luminarias de vapor de sodio empotradas en los postes.
VIALIDADES:	Sin pavimentar.
OTROS SERVICIOS:	Teléfono con red aérea.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

NUMERO DE NIVELES:	Uno.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Uno.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN
DE LA CONSTRUCCIÓN:

De regular calidad.

EDAD APROXIMADA DE LA
CONSTRUCCIÓN:

30 años.

0000240

VIDA ÚTIL REMANENTE:

40 años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
DE LA CONSTRUCCIÓN:

Regular en toda la superficie de la
construcción.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

CIMIENTO:

De mampostería de Piedra braza.

ESTRUCTURA:

Castillos con estructura de fierro
armado.

MUROS:

De piedra, en partes de tabique rojo,
y block en baño y un cuarto
existentes.

TECHO:

De concreto, fierro armado y colado
con cemento, arena y grava, en toda
la construcción.

APLANADOS INTERIORES:

En regular estado.

APLANADOS EXTERIORES:

En regular estado.

DIVISIÓN DE LAS CONSTRUCCION:

Organizada.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS
Y SANITARIAS:

Con tubería y conexiones
galvanizadas, tubo de drenaje de
cemento.

MUEBLES DE BAÑO:

Muebles normales en regular estado.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Visible en regular estado.

FACHADA:

Sencilla con ventanales amplios con
protecciones de fierro, y puertas de
acceso a la construcción.

HERRERÍA:

Normal en puertas de acceso y
protecciones en la construcción,
todos de herrería.

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

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: **\$3'303,105.00** (TRES MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CIENTO CINCO PESOS 00/100 M. N.).

VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO: **\$164,248.00** (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)

VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: **\$3'467,353.00** (TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESETA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 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 urbano con construcción e infraestructura y que sirve de CANCHA DEPORTIVA, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en la COLONIA CALIFORNIA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

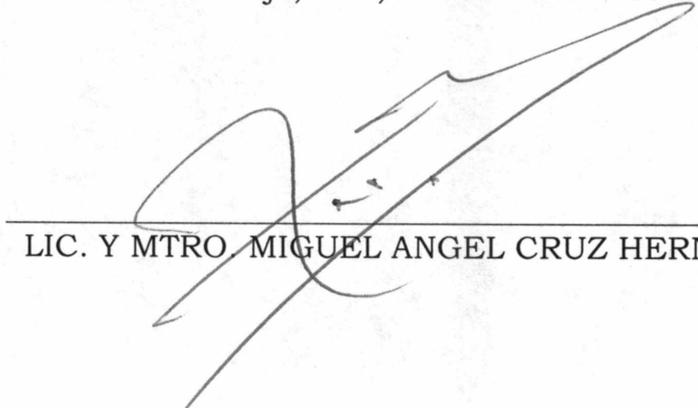
El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$3'467,353.00** (TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESETA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 00/100 M. N.).

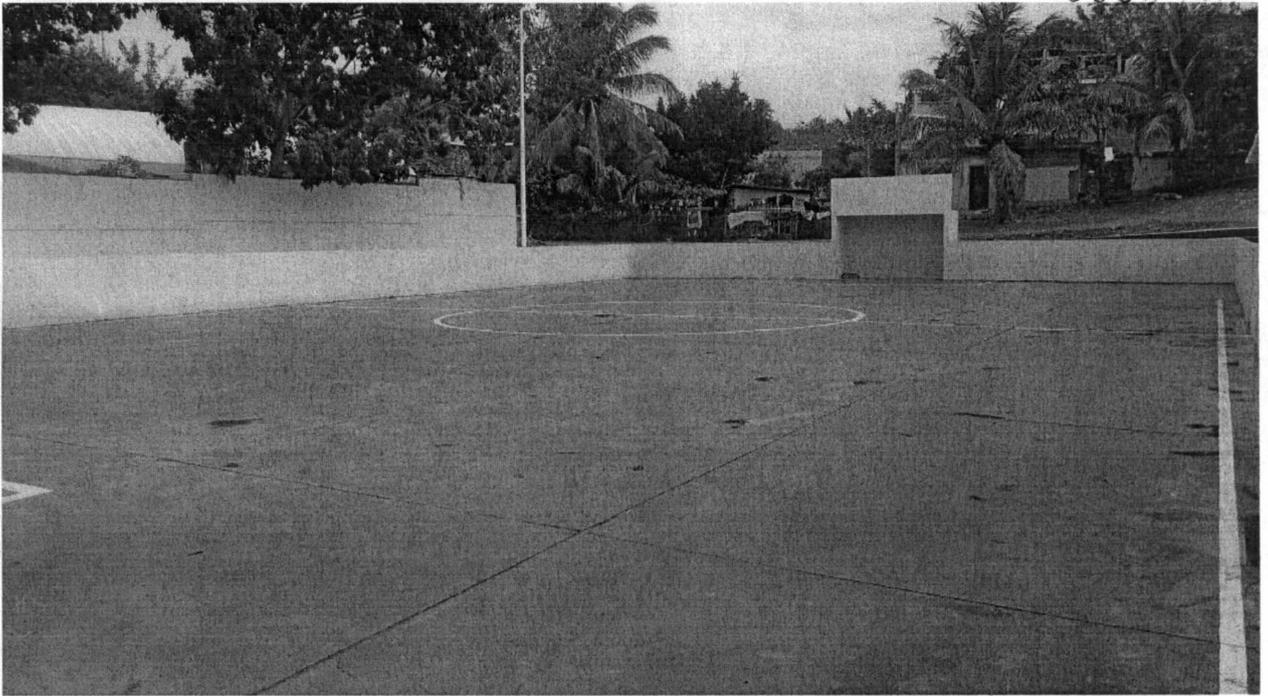
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

D I C T A M E N

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el el domicilio conocido en la COLONIA RICARDO FLORES MAGON, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de **\$3'467,353.00** (TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESETA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 00/100 M. N.).

A T E N T A M E N T E
Pueblo Viejo, Ver., a 26 de Enero de 2018.


LIC. Y MTRO. MIGUEL ANGEL CRUZ HERNÁNDEZ.





0000244

FOLIO: 681
DCCV-015

SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ
Catastro
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN
DEL ESTADO DE VERACRUZ

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO		COMUNIDAD		CANTON		CALLE		CERCA		CERCA		CERCA		CERCA	
PUEBLO VIEJO		CALIFORNIA OCA		CALLE CALIFORNIA											

CLAVE CATASTRAL

ESTADO	MUNICIPIO	COMUNIDAD	CANTON	CALLE	CERCA	CERCA	CERCA	CERCA	CERCA
01	135	005	04	021	001	00	000	2	

DESCRIPCION DEL TERRENO O VALOR QUE CON MOTIVO DE LA

M. HIDALGO ESQ. J.M. PINOS ESQ. J.

CALIFORNIA

DATOS DEL TERRENO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES			
TIPO DE TERRENO	CONDICION	PROFUNDIDAD	FRONTERA	TIPO	E	T	A
URBANO	FRONTERA	CONDICION	FRONTERA	05	1	1	1985
SUBURBANO	PROFUNDIDAD	FRONTERA	FRONTERA				56
RURAL	CONDICION	FRONTERA	FRONTERA				
TIPO DE TERRENO	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA				
TEMPORAL	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA				
RURALE	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA				
HURBANO	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA				
ANEXO	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA				
PARFANISO	FRONTERA	FRONTERA	FRONTERA				

VALOR CATASTRAL **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL**

VALOR DEL TERRENO	\$	3,303,105.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCIONES	\$	154,248.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$	3,457,353.00

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

DIRECCION PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE: M. HIDALGO ESQ. J.M. PINOS ESQ. J. **CODIGO POSTAL:** 00000

CEDULA O FRACCIONAMIENTO: CALIFORNIA **CUIDAD O PUEBLACION:** CALIFORNIA

ACTA DE NOTIFICACION
EN LA CIUDAD DE: 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 CONTRA: EL NOTIFICADOR EL NOTIFICADO