SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ

Taller FOLIO: 690

DGCV-015

27

35

0000119

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO: PUEBLO VIEJO

LOCALIDAD: CD.CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)

CLAVE CATASTRAL

Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
01	135	001	02	029	005	00	000	4

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
CANCHA DEPORTIVA		

DESTINO

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO O VALOR QUE CON MOTIVO DE LA:

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)

A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ( )

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN :

CALLE(S)	NÚMERO POSTAL	COLONIA O FRACCIONAMIENTO
RIVERAS/N ESQ.S/NOMBRE S/N		

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES :

DATOS DEL TERRERO

TIPO DE PREDIO		DEMERITOS		INCREMENTOS	
URBANO	(X)	FRENTE	( )	ESQUINA	(X)
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICION FISICA IMPREVISTA	( )	**TIPO DE AVALUO**	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	(X)
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFIA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	( )
RIEGO	( )	EXC. DE AREA	( )		
HUMEDAD	( )	VIAS DE COM.	( )	**SUPERFICIE m^2**	
ARIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )		
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )	897	

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	AREA m^2
05	2	1	1971	26

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS: 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 DÍA 26 DE ENERO DE 2018 SE LE DETERMINÓ EL SIGUIENTE:

VALOR CATASTRAL (X) **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** ( )

VALOR DEL TERRENO	$	465,745.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$	64,819.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$	530,564.00

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)	CÓDIGO POSTAL
RIVERAS/N ESQ.S/NOMBRE S/N	00000
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	**CIUDAD O POBLACION**
	CUAUHTEMOC

ACTA DE NOTIFICACIÓN
EN LA CIUDAD DE :
SIENDO LAS HORAS DEL DÍA 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.

0000120

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 CALLE RIVERA S/N ESQUINA CALLE SIN NOMBRE S/N en la LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC, 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.

Pasando a manifestar lo siguiente:

A N T E C E D E N T E S

INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Terreno que se ocupa para CANCHA DEPORTIVA, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE RIVERA S/N ESQUINA CALLE SIN NOMBRE S/N en la LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.
CLAVE CATRASTRAL:	01 135 001 02 029 005 00 000 4. 0000121
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 CALLE RIVERA S/N ESQUINA CALLE SIN NOMBRE S/N en la LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE 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.

0000422

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.

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:	**$465,745.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.).**
VALOR DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL	

CAPITULO RESPECTIVO: **$64,819.00 (SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS 00/100 M.N.)**

0000123

VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL:
TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: **$530,564.00 (QUINIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO 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 y que sirve de CANCHA DEPORTIVA, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en la Localidad Cd. Cuauhtémoc, perteneciente al Municipio de Pueblo Viejo, Veracruz, de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **$530,564.00 (QUINIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.)).**

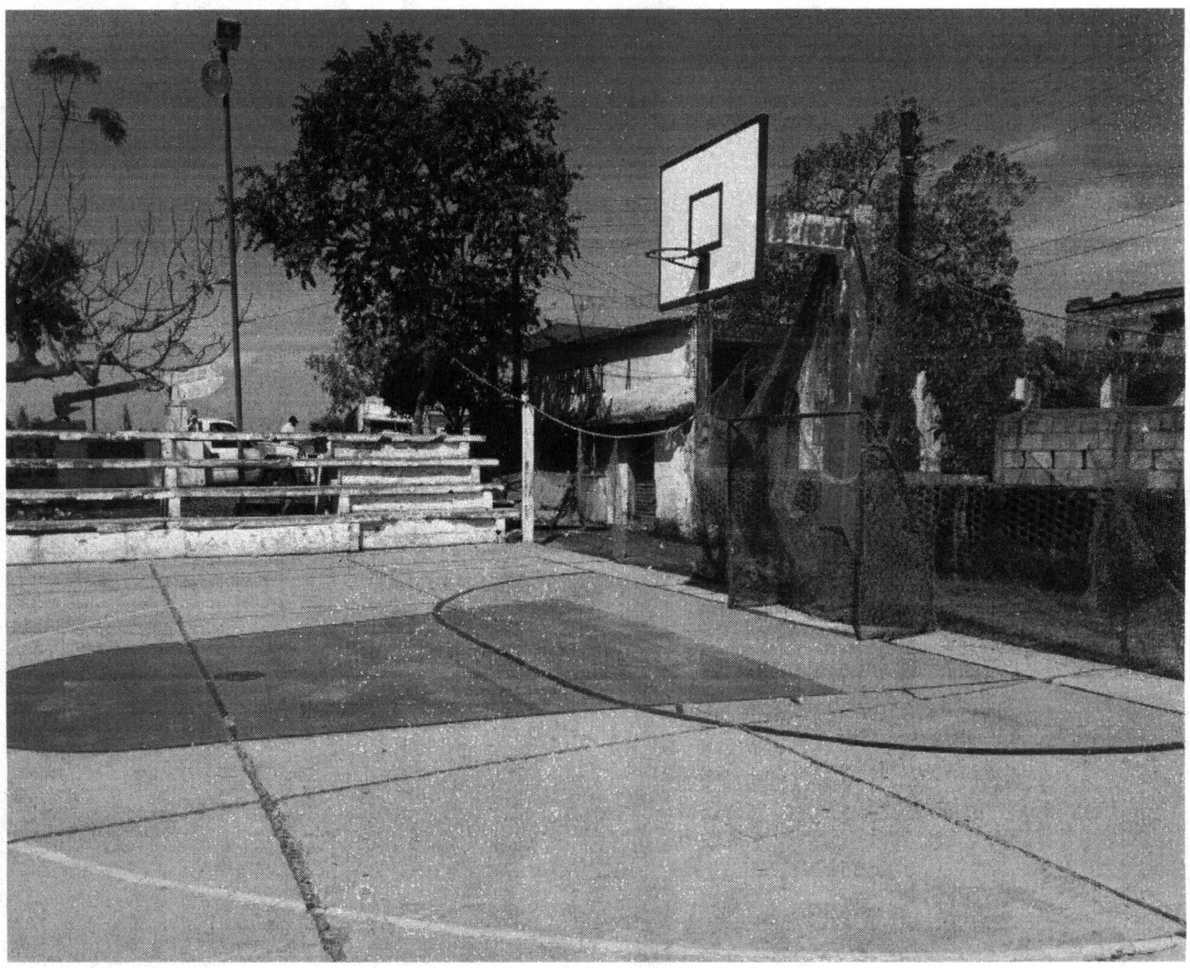
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

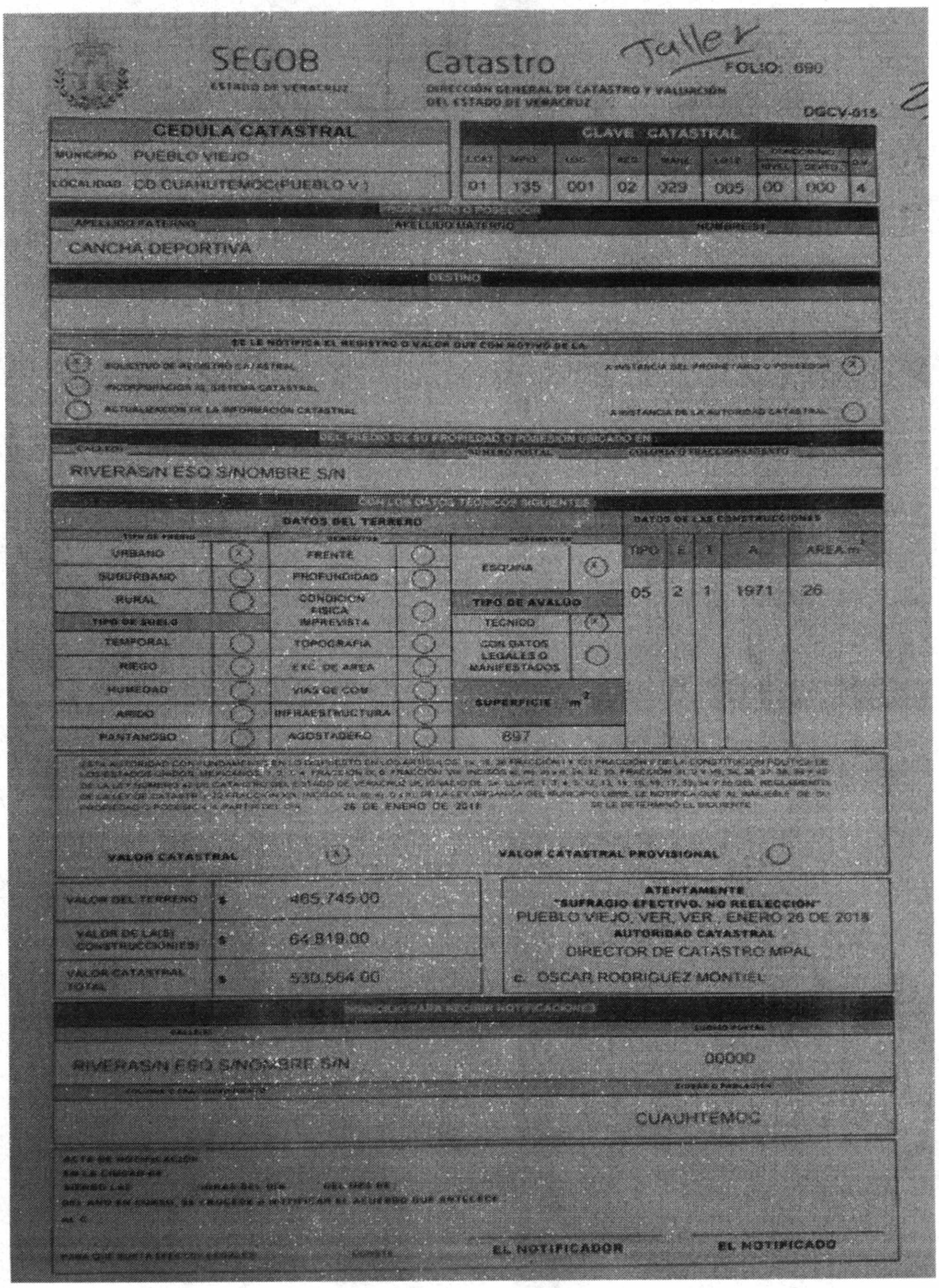
D I C T A M E N

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en domicilio conocido en la CALLE RIVERA S/N ESQUINA CALLE SIN NOMBRE S/N en la LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de **$530,564.00 (QUINIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO 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.





SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN
DEL ESTADO DE VERACRUZ

Taller

FOLIO: 690

DGCV-015

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO: PUEBLO VIEJO
LOCALIDAD: CD CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)

CLAVE CATASTRAL

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	NIVEL	DEPTO.	D.V.
01	135	001	02	029	005	00	000	4

APELLIDO PATERNO / APELLIDO MATERNO / NOMBRE(S)

CANCHA DEPORTIVA

DESTINO

(X) A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR
( ) A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL

RIVERASIN ESQ S/NOMBRE S/N

DATOS DEL TERRENO

TIPO DE PREDIO		DEMERITOS		INCREMENTOS	
URBANO	(X)	FRENTE	( )	ESQUINA	(X)
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICION FISICA IMPREVISTA	( )	**TIPO DE AVALÚO**	
TIPO DE SUELO				TECNICO	(X)
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFIA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	( )
RIEGO	( )	EXC. DE AREA	( )		
HUMEDAD	( )	VIAS DE COM.	( )	**SUPERFICIE m²**	
ARIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )		
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )	897	

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	1	A	AREA m²
05	2	1	1971	26

[illegible] 26 DE ENERO DE 2018 [illegible]

VALOR CATASTRAL (X) **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** ( )

VALOR DEL TERRENO	$	465,745.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$	64,819.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$	530,564.00

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

RIVERASIN ESQ S/NOMBRE S/N — 00000

CUAUHTEMOC

EL NOTIFICADOR **EL NOTIFICADO**