

SEGOB Catastro

		OB DE VERACRUZ	DIR	atastro ección general estado de ver	DE CATA ACRUZ				LIO:	702 DGC	V-015	ense	on
CEDU	JLA CA	TASTRAL			CL	AVE	CATAS	TRAL	I CONT	OMINIO		Des	0
MUNICIPIO PUEBLO	VIEJO			Z.CAT. MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	NIVEL	DEPTO	D.V.	pre	
LOCALIDAD CD.CUAH	IUTEMO	C(PUEBLO V.)		01 135	001	00	000	268	00	000	8		1
		经过程的股份的证据的现在分词的现在分词的现在分词的		O O POSEEDOR MATERNO				OMBRE(SI			1	T
H. AYUNTAMIEN		and the state of t		MATERIO DE SERVE					T. I. Santana	200,000,000			
H. ATONTAMIEN		E WILLOW TO EBEC		incomme								9	1
				P	lan	tu		10	ali	20	d	ora	7
	SE LE	NOTIFICA EL REGISTRO	O VALOR	QUE CON MOTIVO	SALE BUT AND THE SALE						$\overline{(X)}$		
SOLICITUD DE REGI						A INSTAI	NCIA DEL PF	ROPIETARI	O O POSE	EDOR			
() INCORPORACIÓN AL ACTUALIZACIÓN DE						A INSTA	ANCIA DE LA	AUTORID	AD CATAS	STRAL	\bigcirc	00041	4
	# 100 A 100		DE SU PRO	OPIEDAD O POSES	ION UBIC							J J Q 11 2.	, dia
CALLE(S)				NÚMERO POSTAL			A PROPERTY OF THE PARTY OF THE	ACCIONAN	MIENTO		2000A3		
EL SION													
		DATOS DEL TERR	COLD CONTROL OF CHILD	S TECNICOS SIGUII	ENTES:	D.A	ATOS DE LA	AS CONST	RUCCIO	NES			
TIPO DE PREDIO		DEMERITOS	ERU	INCREMEN	TOS	表表		1			2		
URBANO	18	FRENTE	9	ESQUINA		TIF	POE	T	7	AREA	ASSESSED FOR		
SUBURBANO		PROFUNDIDAD	0	e polystania solytek (1907 był dad					4.00	10	7	GIGLATI Facto de Vera la Llave	
RURAL TIPO DE SUELO	LO.	FISICA IMPREVISTA	\circ	TIPO DE AVA	LUO	<u> </u>		1		Breso	Car	G	
TEMPORAL	(X)	TOPOGRAFIA	\bigcirc	CON DATOS	1			/ 5		En	acio Es	200 A7	T. T. Contract
RIEGO	tŏ	EXC. DE AREA	Ŏ	LEGALES O MANIFESTADO	s X)	1	RESTA		16	5~	la Llavora	UR
HUMEDAD	TÕ	VIAS DE COM.	Ŏ				1	OF EC	Thomas		58	2010	LLUS OF
ARIDO		INFRAESTRUCTURA	0	SUPERFICIE	Has.			A PA	TEN SOL	A Marie of	8,	50	16
PANTANOSO		AGOSTADERO		01-76-8	8			-		CAPA	Service se	0 01	8 /
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:									A CON Superior	./			
VALOR CATAS	TRAL	⊗		VALOR C	ATASTR	AL PR	OVISION	AL	0				
VALOR DEL TERRENO	\$	159,192.00		ATENTAMENTE "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN" PUEBLO VIEJO, VER, VER., ENERO 26 DE 2018 AUTORIDAD CATASTRAL DIRECTOR DE CATASTRO MPAL.									
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$.00											
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$	159,192.00		c. OS	CAR R	ODRIG	GUEZ M	ONTIE	L				
CALLE	(5)	DOMICILI	O PARA R	ECIBIR NOTIFICAC	IONES		COL	DIGO POSTA	L Jan				
LAZARO CARD	ENAS	S/N.					(00000					
COLONIA O FRAC	CIONAMIENTO	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		7 97 V 1 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7			CIUDAD	O POBLACI	ON		1,516		
CONG. ANAHU	AC												
ACTA DE NOTIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE : SIENDO LAS	IORAS DEL	DÍA DEL MES DE :											

PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES

AL C.

CONSTE.

DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL ACUERDO QUE ANTECEDE

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 PRESENTE.

DOCCALD.

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 PLANTA POTABILIZADORA PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en LA CALLE EL SION, DE 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.

0000413

ANTECEDENTES

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

Terreno que se ocupa para PLANTA POTABILIZADORA, ubicado en el domicilio conocido en LA CALLE EL SION, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de 01-76-88

HAS.

CLAVE CATRASTRAL:

01 135 001 00 000 268 00 000 8.

PROPÓSITO O DESTINO

DEL AVALUÓ:

Conocer el valor comercial actual con fines

institucionales.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Terreno que se ocupa para PLANTA POTABILIZADORA, ubicado en el domicilio conocido en LA CALLE EL SION, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de 01-76-88

HAS.

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.

0000414

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:

\$159,192.00 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M. N.).

VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO:

\$5'000,000.00 (CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: **\$5'159,192.00**

\$5'159,192.00 (CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS 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 PLANTA POTABILIZADORA, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en el domicilio conocido en LA CALLE EL SION, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de 01-76-88 HAS., de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos \$5'159,192.00 (CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M. N.).

Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

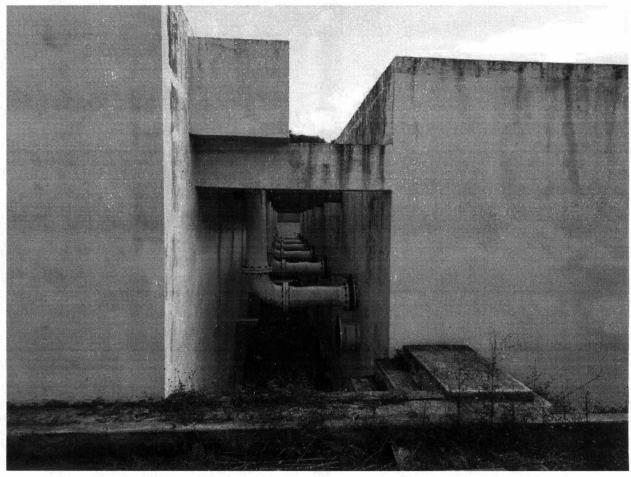
DICTAMEN

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en LA CALLE EL SION, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de 01-76-88 HAS., se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de \$5'159,192.00 (CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M. N.).

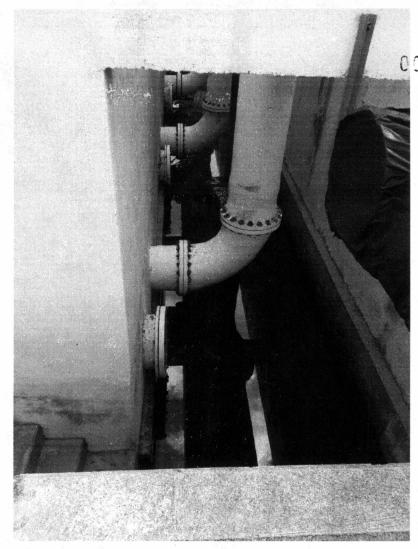
A T E N T A M E N T E Pueblo Viejo, Ver., a 26 de Enero de 2018..

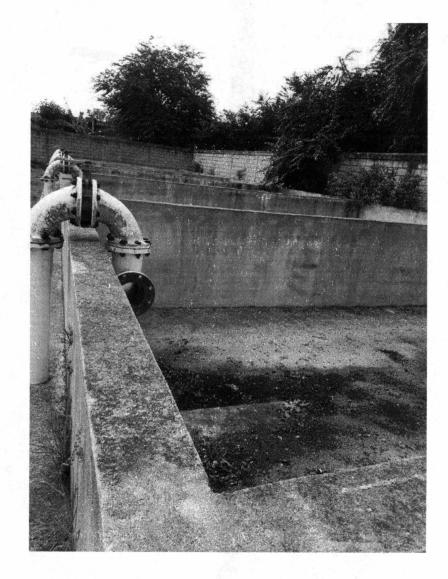
LIC. Y MTRO. MIGUEL ANGEL CRUZ HERNÁNDEZ.













SEGOB

Catastro

FOLIO: 702

CEDULA	CATASTRAL	CLAVE CATASTRAL	000 N
AMICIPIO PUEBLO VIEJ		TOTAL MANY COST ON COST OF THE WARE TOTAL DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE P	Pa
APELLION PATERNI		01 135 001 00 000 268 00 000 8	(25
H AYUNTAMIENTO	DEL MPIO PUEBLO V		
	PASS	Park Control of the C	
	T LE NOTIFICA EL NEGIENEG O VALOR	SOR LON HOTIVE DECA.	
SECTION OF SECULO	MA CALLETTEN	A HASTANDA DEL PROPRETARIO DI POSERZOLIA (S)	
ONTARCORELIA		A HERDANISTER DARRISTER ALL METALLICATION OF THE COLONIAL CAREFORM OF COLONIAL COLONIAL CAREFORM OF CAREFORM	
EL SION		elnekobertak (colonia o-eksciorenteko)	
	DATOS DEL TERRERO	DATUS OF LAR CONSTRUCCIONES	
UPBANO (FRENTE O	ESQUINA TIPO E T A ARLA n'	
HURAL (CONDICION C	TIPO DE AVALUO	
LEALONY (TOPOGNAFIA	TECHICO () CON DATOS LEGALES Q (X)	
HUMEDAD (VIAS DE COM	MANIFESTADOS SUPERFICIE Has	
PANSANOSO () INFRAESTRUCTURA ()	01-76-88	
TOTAL OUTDINGS OF TRATEGORIES OF THE COM-	en in his officer of the end of Antiqued too in a service door of Phartmen is train on in the or other bits for the	DO 18 YE SEFRACUCKETY 12*FRACCONSTINCT OF DISCHMENTS CONFIDENCE PROJUCTURE THE PRODUCE AS THE SERVED TO SEF AND THE SERVED TO SEE A LANGE TO A SERVED TO SERVED TO SERVED THE SERVED TO SERVED THE SERVED TO SERVED THE SERV	
NACONETRACE CREATING TO ANY	I M GE GIA 75 DE ENERO DE	2018 RE LE DETERMAND EL INCOPENTE	
VALOR CATASTRAL	0	VALOR CATASTRAL PROVISIONAL	
VALOR DEL TERRENCE 6	159,102.00	SUFRAGIO EFECTIVO, NO RELECCIÓN: PUEBLO VIEJO, VER, VER, ENERO 26 DE 2018	
CONTROCOO(ES)	00	AUTORIDAD CATASTRAL DIRECTOR DE CATASTRO MPAL	
SINTER CATASTRAL	159 192 00	e. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL	
20 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		constrant.	
LAZARO CARL'ENA	S 5/N	00000 Dunia a Profession	
CONG ANAHUAG			
MITS DE HISTORIANIA COLLA CANTONIA			
AMERICA SAME SAME SAME SAME SAME SAME SAME SAM	ber må – der der de ur e berke krad de aktivation gent en		
		EL NOTIFICADOR EL NOTIFICADO	