



13

0000269

| CEDULA CATASTRAL | | CLAVE CATASTRAL | | | | | | | | |
|------------------|--------------|-----------------|-------|------|------|-------|-------|------------|--------|------|
| MUNICIPIO | PUEBLO VIEJO | Z.CAT. | MPIO. | LOC. | REG. | MANZ. | LOTE. | CONDOMINIO | | D.V. |
| LOCALIDAD | ANAHUAC | 01 | 135 | 006 | 03 | 015 | 003 | NIVEL | DEPTO. | 7 |
| | | | | | | | | 00 | 000 | |

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO: _____ APELLIDO MATERNO: _____ NOMBRE(S): _____

SECC.1 DEL SIND. TRAB. PET. DE LA REP. M

DESTINO

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

SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL

ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN UBICADO EN:

CALLE(S): _____ NÚMERO POSTAL: _____ COLONIA O FRACCIONAMIENTO: _____

20 DE NOV ESQ CEDRO ESQ.GERANI ANAHUAC

CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES:

| DATOS DEL TERRERO | | | | DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|-----------------------------|---|---|------|---------------------|
| TIPO DE PREDIO | DEMERITOS | INCREMENTOS | | TIPO | E | T | A | AREA m ² |
| URBANO <input checked="" type="radio"/> | FRENTE <input type="radio"/> | ESQUINA <input checked="" type="radio"/> | | 15 | 1 | 1 | 1985 | 884 |
| SUBURBANO <input type="radio"/> | PROFUNDIDAD <input type="radio"/> | | | 05 | 2 | 2 | 1985 | 56 |
| RURAL <input type="radio"/> | CONDICION FISICA IMPREVISTA <input type="radio"/> | TIPO DE AVALÚO | | | | | | |
| TIPO DE SUELO | | TÉCNICO <input checked="" type="radio"/> | | | | | | |
| TEMPORAL <input type="radio"/> | TOPOGRAFIA <input type="radio"/> | CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS <input type="radio"/> | | | | | | |
| RIEGO <input type="radio"/> | EXC. DE AREA <input type="radio"/> | SUPERFICIE m² | | | | | | |
| HUMEDAD <input type="radio"/> | VIAS DE COM. <input type="radio"/> | 5,083 | | | | | | |
| ARIDO <input type="radio"/> | INFRAESTRUCTURA <input type="radio"/> | | | | | | | |
| PANTANOSO <input type="radio"/> | AGOSTADERO <input type="radio"/> | | | | | | | |

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 n), 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 | \$ | 1,878,604.00 | <p>ATENTAMENTE "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN" PUEBLO VIEJO, VER, VER., ENERO 26 DE 2018 AUTORIDAD CATASTRAL DIRECTOR DE CATASTRO MPAL. c. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL</p> |
| VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) | \$ | 2,183,084.00 | |
| VALOR CATASTRAL TOTAL | \$ | 4,061,688.00 | |

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE(S): _____ CODIGO POSTAL: _____

20 DE NOV ESQ CEDRO ESQ.GERANI 92035

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: _____ CIUDAD O POBLACION: _____

ANAHUAC CUAUHTEMOC

ACTA DE NOTIFICACIÓN

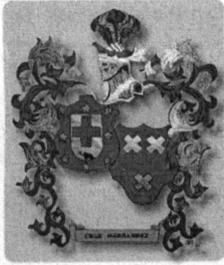
EN LA CIUDAD DE: _____

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.

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 DEPORTIVO PARQUE ANAHUAC PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido EN LA CALLE 20 DE NOVIEMBRE ESQUINA CEDRO ESQUINA GERANI, en la COLONIA ANAHUAC, 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 para DEPORTIVO PARQUE ANAHUAC, ubicado en el domicilio conocido EN LA CALLE 20 DE NOVIEMBRE ESQUINA CEDRO ESQUINA GERANI, en la COLONIA ANAHUAC, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de CINCO MIL OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS.

CLAVE CATRASTRAL: 01 135 006 03 015 003 00 000 7.

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Terreno que se ocupa para DEPORTIVO PARQUE ANAHUAC, ubicado en el domicilio conocido EN LA CALLE 20 DE NOVIEMBRE ESQUINA CEDRO ESQUINA GERANI, en la COLONIA ANAHUAC, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de CINCO MIL OCHENTA Y TRES 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.

0000269

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: | \$1'878,604.00 (UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M. N.). |
| VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO: | \$2'183,084.00 (DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) |
| VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: | \$4'061,688.00 (CUATRO MILLONES SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO 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 DEPORTIVO PARQUE ANAHUAC, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en la Colonia Anáhuac, perteneciente al Municipio de Pueblo Viejo, Veracruz, de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

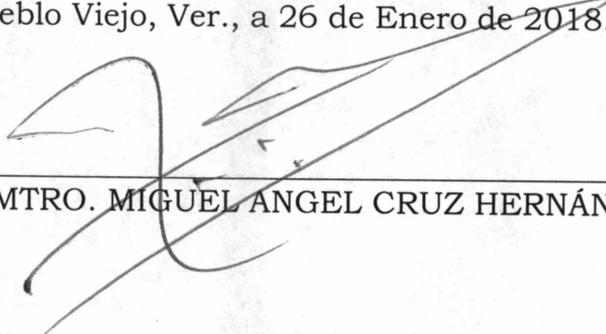
El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$4'061,688.00 (CUATRO MILLONES SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.).**

Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

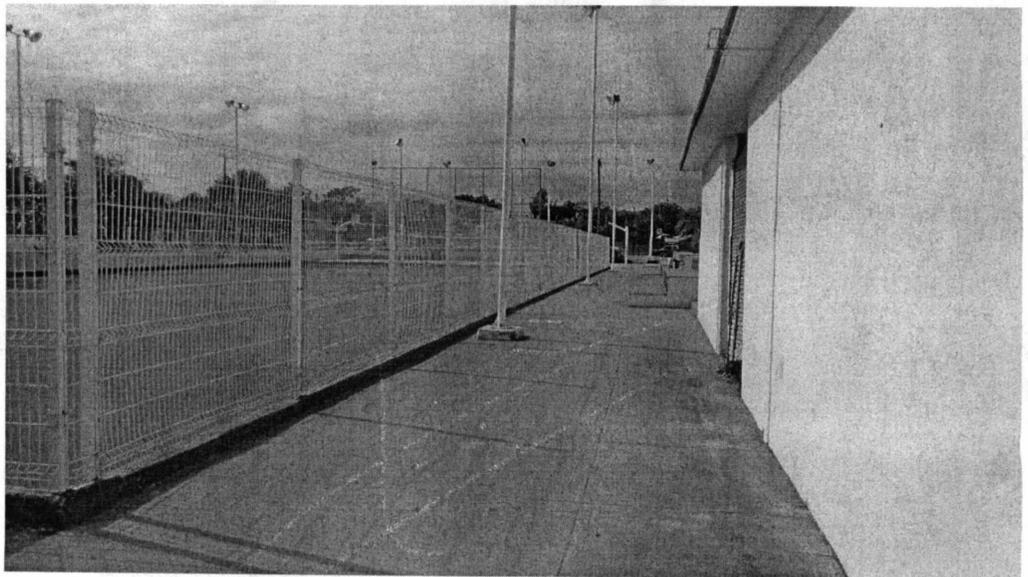
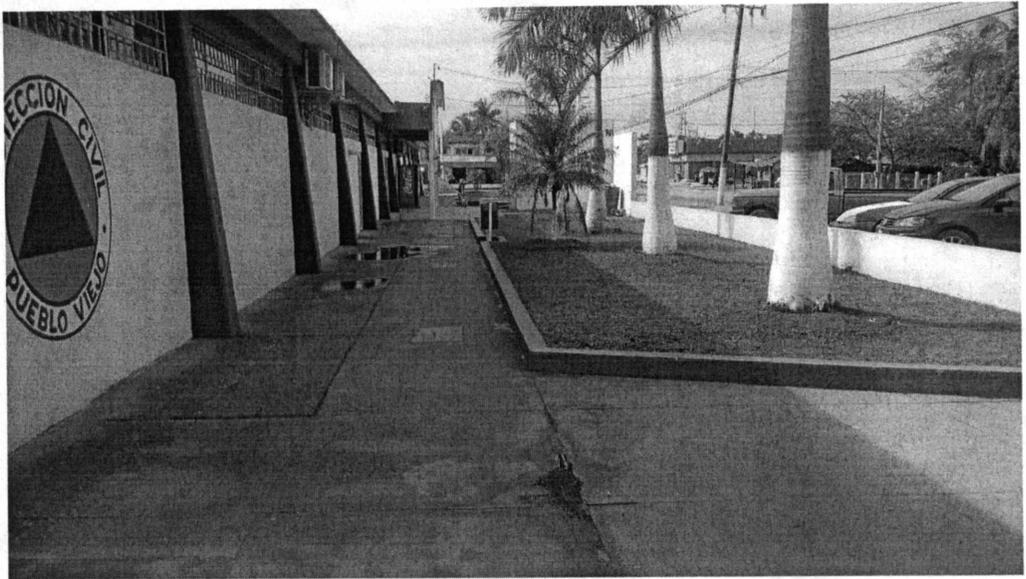
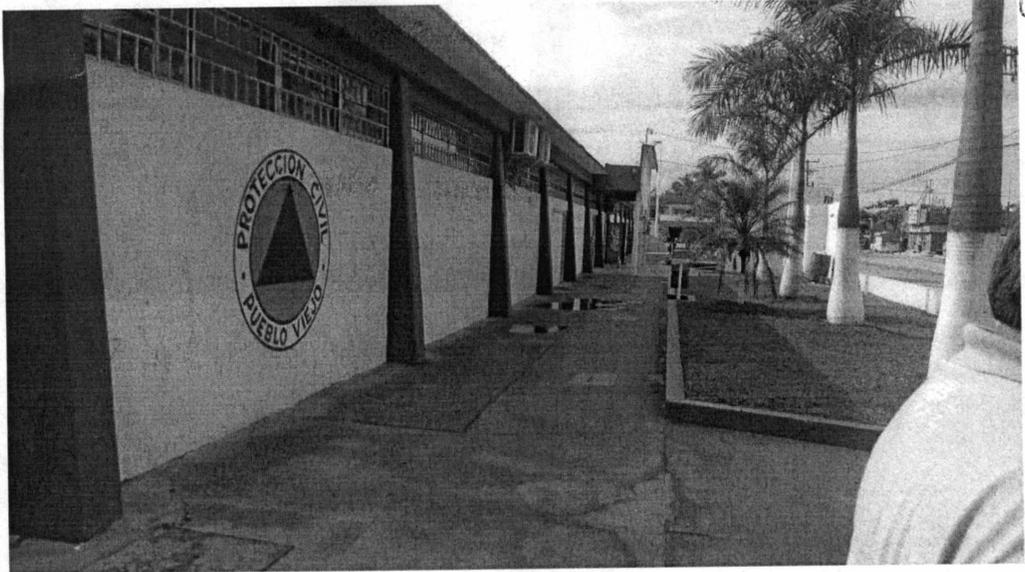
DICTAMEN

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido EN LA CALLE 20 DE NOVIEMBRE ESQUINA CEDRO ESQUINA GERANI, en la COLONIA ANAHUAC, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, se **DICTAMINA** que su valor total físico directo y comercial es por la cantidad de **\$4'061,688.00 (CUATRO MILLONES SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO 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.





0000272

