



14

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL							
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE.	CONDOMINIO:	
LOCALIDAD	CD.CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)	01	135	001	01	016	003	NIVEL	DEPTO.
								00	000
									2

PROPIETARIO O POSEEDOR

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

H AYTO CONTS DEL MPIO PUEBLO VIEJO

DESTINO

CASA HABITACION ANTIGUA

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 POSESION UBICADO EN:

CALLE(S): CARRANZA ESQ MORENA S/N NUMERO POSTAL: _____ COLONIA O FRACCIONAMIENTO: ZONA CENTRO

CON LOS DATOS TECNICOS 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"/>		01	2	1	1961	212
SUBURBANO <input type="radio"/>	PROFUNDIDAD <input type="radio"/>			01	3	1	1961	96
RURAL <input type="radio"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA <input type="radio"/>							
TIPO DE SUELO				TIPO DE AVALUO				
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"/>			SUPERFICIE m²				
ARIDO <input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA <input type="radio"/>			389				
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 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 PROVISIONAL:

VALOR CATASTRAL

VALOR CATASTRAL PROVISIONAL

VALOR DEL TERRENO	\$	264,075.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$	415,632.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$	679,707.00

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): ABASOLO Y LERDO DE TEJADA S/N CODIGO POSTAL: 92030

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: ZONA CENTRO CIUDAD O POBLACION: PUEBLO VIEJO

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

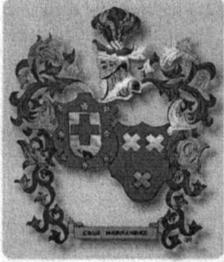
CONSTE.

EL NOTIFICADOR

EL NOTIFICADO

0000278





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 CASA DE LA CULTURA PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARRANZA ESQUINA MORENA S/N, ZONA CENTRO, 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.

ANTECEDENTES

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno que se ocupa para CASA DE LA CULTURA, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARRANZA ESQUINA MORENA S/N, ZONA CENTRO, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS.

CLAVE CATRASTRAL: 01 135 001 01 016 003 00 000 2.

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Terreno que se ocupa para CASA DE LA CULTURA, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARRANZA ESQUINA MORENA S/N, ZONA CENTRO, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 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. 0000278
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:	\$264,075.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.).
VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO:	\$2,415,632.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)
VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA:	\$2,679,707 (DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS 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 urbano con construcción e infraestructura y que sirve de CASA DE LA CULTURA, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en el domicilio conocido en la CALLE CARRANZA ESQUINA MORENA S/N, ZONA CENTRO, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

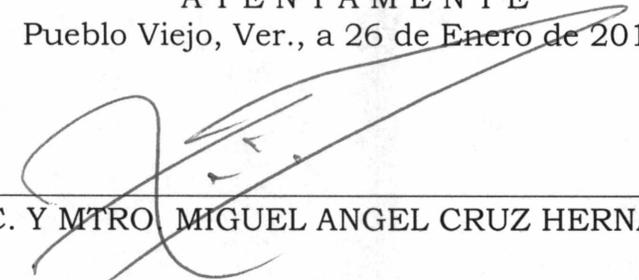
El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$2,679,707 (DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS 00/100 M. N.).**

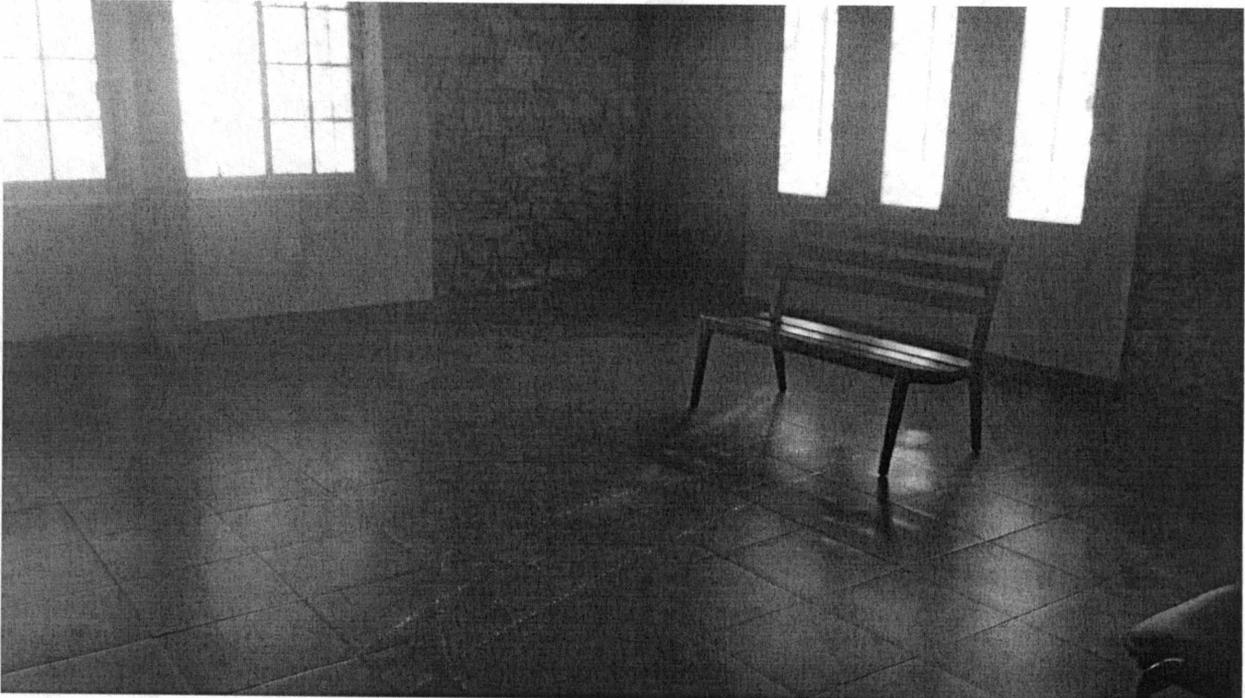
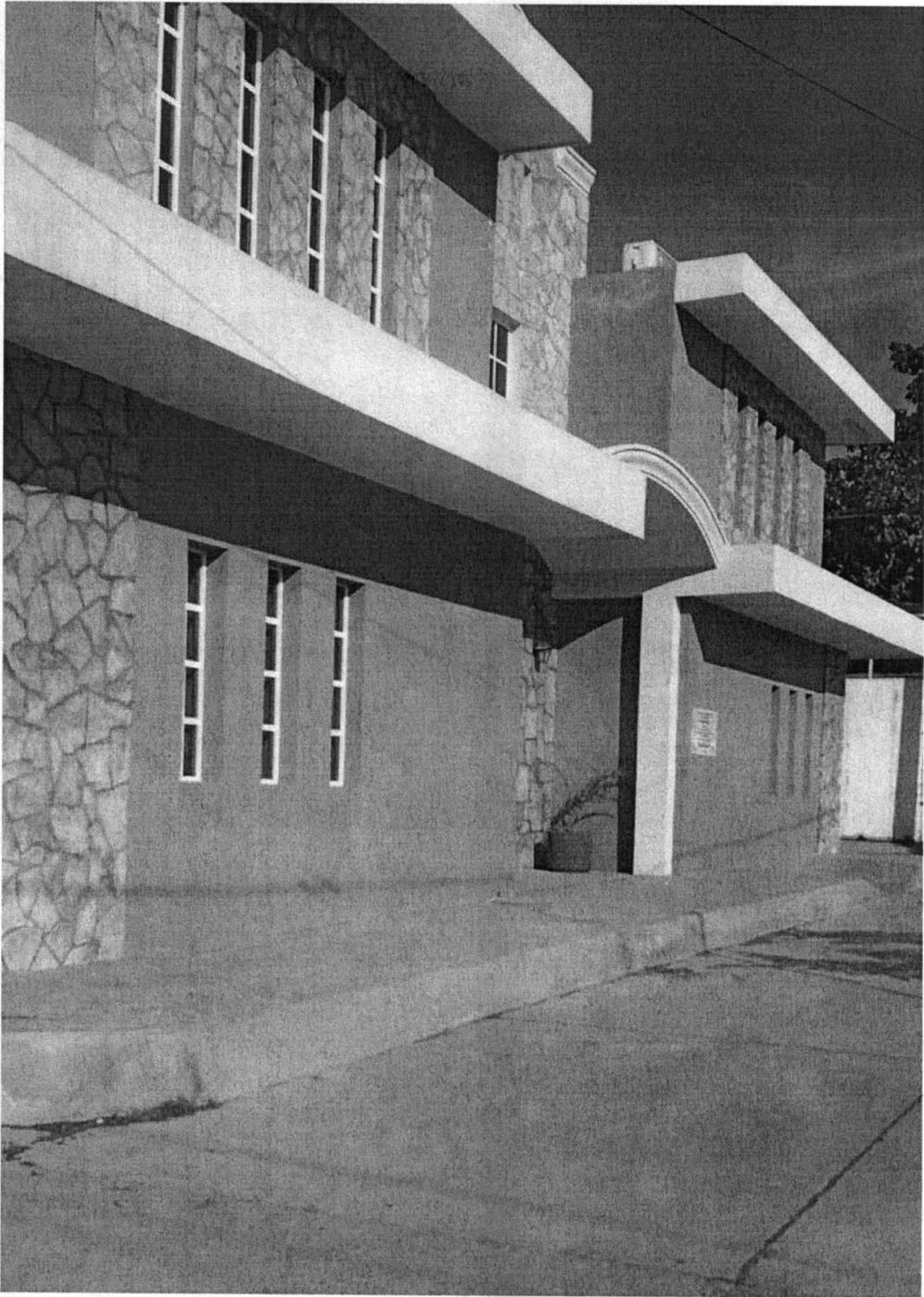
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

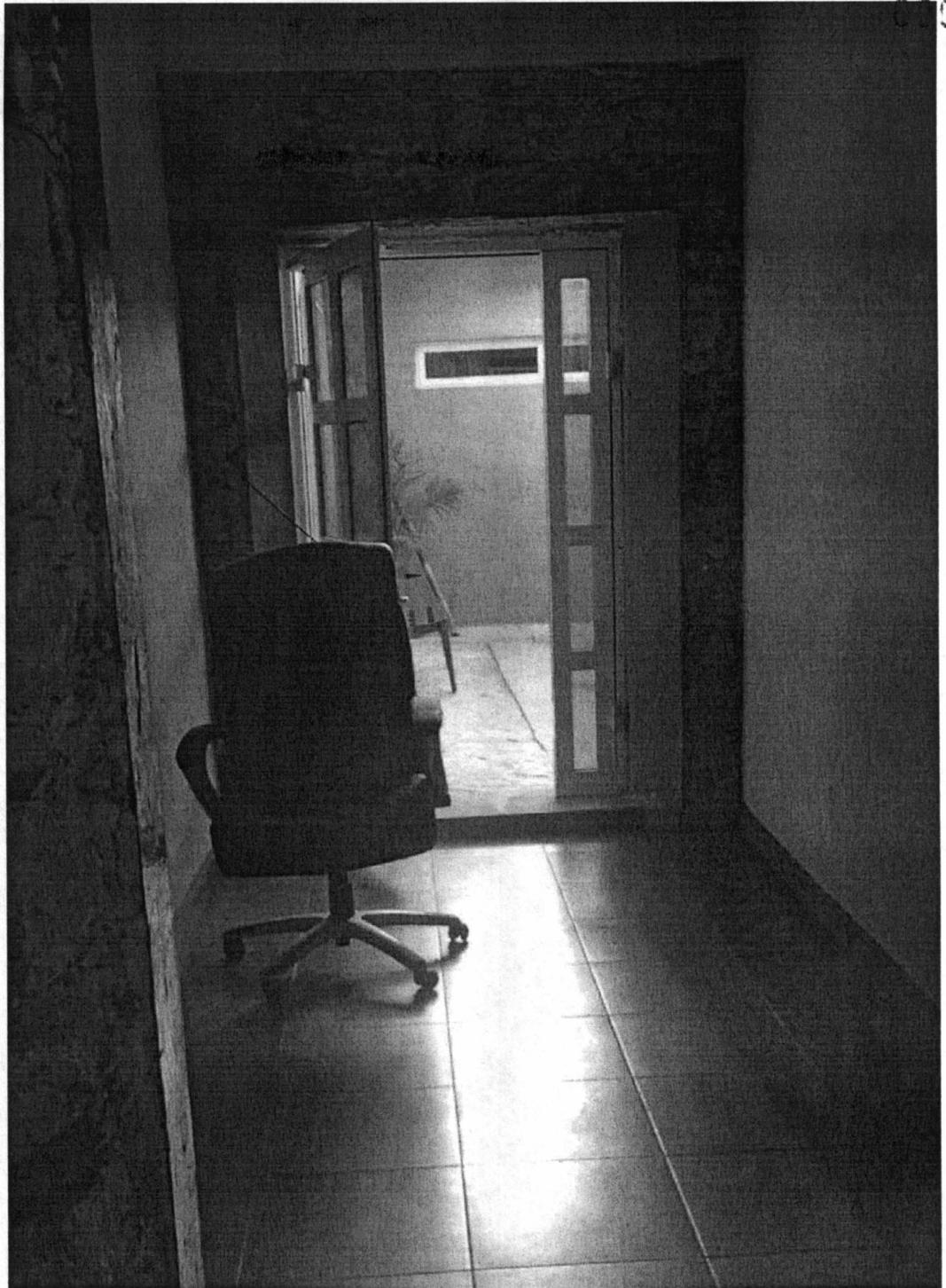
D I C T A M E N

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARRANZA ESQUINA MORENA S/N, ZONA CENTRO, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, se **DICTAMINA** que su valor total físico directo y comercial es por la cantidad de **\$2,679,707 (DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS 00/100 M. N.).**

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


LIC. Y MTRO. MIGUEL ANGEL CRUZ HERNÁNDEZ.







SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y VALUACION
DEL ESTADO DE VERACRUZ

FOLIO: 704

DGCV-015

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO: PUEBLO VIEJO

LOCALIDAD: CD. CUAHUTEMOC (PUEBLO V)

CLAVE CATASTRAL						CONDICIONES		D.V.
Z. CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	NIVEL	DEPTO.	
01	135	001	01	016	003	00	000	2

APELLIDO PATERNO: HAYTTO CONTS DEL MPIO PUEBLO VIEJO

APELLIDO MATERNO: casa

NOMBRE(S): Cultura

DESTINO: CASA HABITACION ANTIGUA

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

SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR

INCORPORACION AL SISTEMA CATASTRAL A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL

ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL

DIVISIÓN DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN:

CALLE: CARRANZA ESQ MORENA S/N

NUMERO POSTAL: ZONA CENTRO

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRERO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES				
TIPO DE PRECIO	DEBERITES	INCREMENTOS		TIPO	E	T	A	AREA m ²
URBANO <input checked="" type="checkbox"/>	PRENTE <input type="checkbox"/>	ESQUINA <input checked="" type="checkbox"/>		01	2	1	1961	212
SUBURBANO <input type="checkbox"/>	PROFUNDIDAD <input type="checkbox"/>	TIPO DE AVALUO		01	3	1	1961	96
RURAL <input type="checkbox"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA <input type="checkbox"/>	TÉCNICO <input checked="" type="checkbox"/>						
TIPO DE SUELO	TOPOGRAFIA <input type="checkbox"/>	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS <input type="checkbox"/>						
TEMPORAL <input type="checkbox"/>	EXC. DE AREA <input type="checkbox"/>	SUPERFICIE m ²	389					
RIEGO <input type="checkbox"/>	VIAS DE COM. <input type="checkbox"/>							
HUMEDAD <input type="checkbox"/>	INFRAESTRUCTURA <input type="checkbox"/>							
ARIDO <input type="checkbox"/>	AGOSTADERO <input type="checkbox"/>							
PANTANOSO <input type="checkbox"/>								

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 14, 16, 26 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1, 2, 4, FRACCIÓN II, 9, FRACCIÓN VII, INCISOS AL 10, 11 Y 12, 24, 32, 33, FRACCIÓN III, V, VI, 34, 35, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NUMERO 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 VII, INCISOS AL 10, 11, 12 Y 13 DE LA LEY ORGANICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESION A PARTIR DEL DIA 26 DE ENERO DE 2018 SE LE DETERMINO EL SIGUIENTE:

VALOR CATASTRAL VALOR CATASTRAL PROVISIONAL

VALOR DEL TERRENO	\$	264,075.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$	415,632.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$	679,707.00

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE: ABASOLO Y LERDO DE TEJADA S/N

COBIGO POSTAL: 92030

CIUDAD O POBLACION: PUEBLO VIEJO

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: ZONA CENTRO

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

000082