



6

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL								
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDominio		D.V.
LOCALIDAD	CD.CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)	01	135	001	01	001	002	NIVEL	DEPTO.	
								00	000	9

**PROPIETARIO O POSEEDOR**

APELLIDO PATERNO \_\_\_\_\_ APELLIDO MATERNO \_\_\_\_\_ NOMBRE(S) \_\_\_\_\_

RASTRO MUNICIPAL \_\_\_\_\_

**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

**DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN:**

CALLE(S) \_\_\_\_\_ NÚMERO POSTAL \_\_\_\_\_ COLONIA O FRACCIONAMIENTO \_\_\_\_\_

LAGUNA 32

**CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES:**

DATOS DEL TERRERO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO DE PREDIO	DEMÉRITOS		INCREMENTOS		TIPO	E	T	A	AREA m <sup>2</sup>
URBANO	<input checked="" type="radio"/>	FRENTE	<input type="radio"/>	ESQUINA	<input type="radio"/>				
SUBURBANO	<input type="radio"/>	PROFUNDIDAD	<input type="radio"/>						
RURAL	<input type="radio"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA	<input type="radio"/>	<b>TIPO DE AVALÚO</b>					
<b>TIPO DE SUELO</b>				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"/>						
HUMEDAD	<input type="radio"/>	VIAS DE COM.	<input type="radio"/>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>					
ARIDO	<input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA	<input type="radio"/>						
PANTANOSO	<input type="radio"/>	AGOSTADERO	<input type="radio"/>	1,045					

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 j), 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	\$	659,709.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$	.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$	659,709.00

**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) \_\_\_\_\_ CODIGO POSTAL \_\_\_\_\_

LAGUNA 32 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.

0000215

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 RASTRO MUNICIPAL PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la CALLE LAGUNA 32, 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 RASTRO MUNICIPAL, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE LAGUNA 32, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de UN MIL CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

CLAVE CATRASTRAL: 01 135 001 01 001 002 00 000 9.

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Terreno que se ocupa para RASTRO MUNICIPAL, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE LAGUNA 32, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de UN MIL CUARENTA 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. 0000017
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:	<b>\$659,709.00 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS 00/100 M. N.).</b>
VALOR DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO:	<b>\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)</b>
VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA:	<b>\$1'159,709.00 (UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS 00/100 M. N.).</b>

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 y que sirve de RASTRO MUNICIPAL, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en el domicilio conocido en la CALLE LAGUNA 32, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de UN MIL CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, de fácil acceso.

**CONCLUSIÓN**

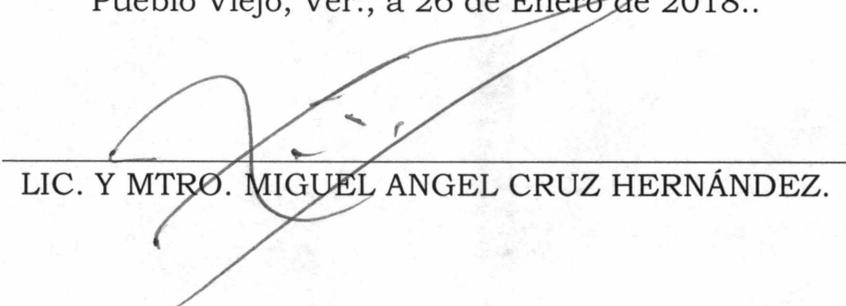
El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$1'159,709.00 (UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS 00/100 M. N.).**

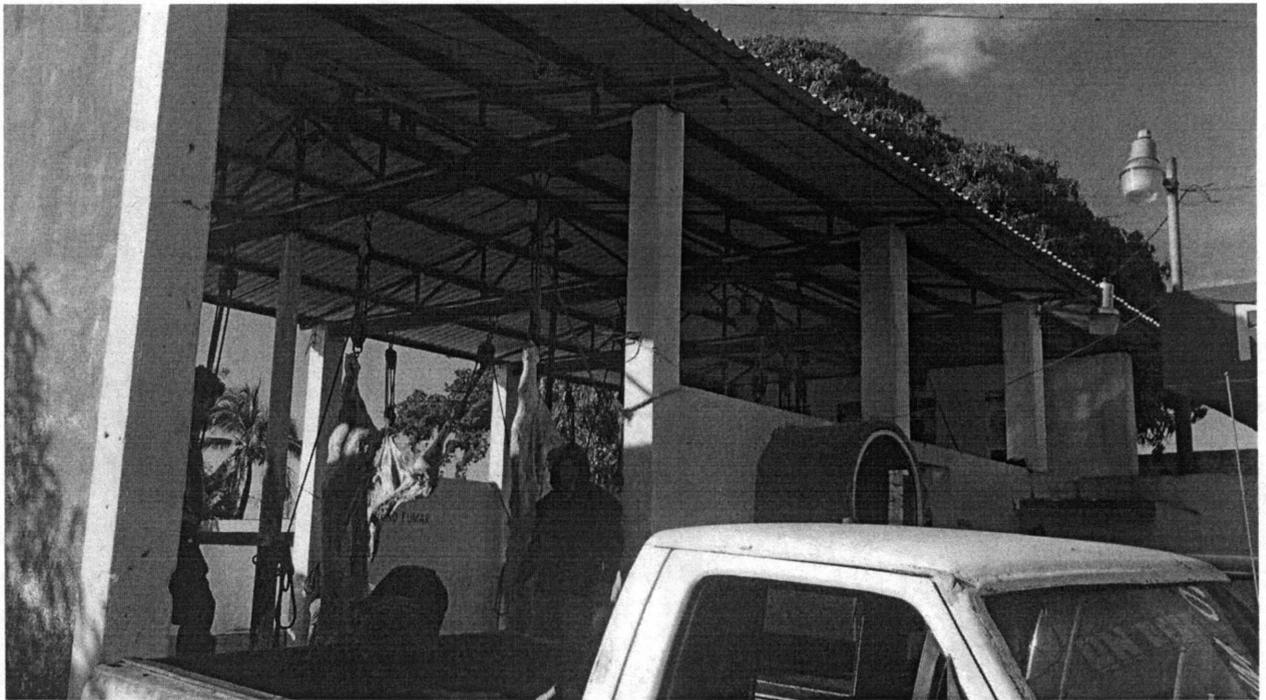
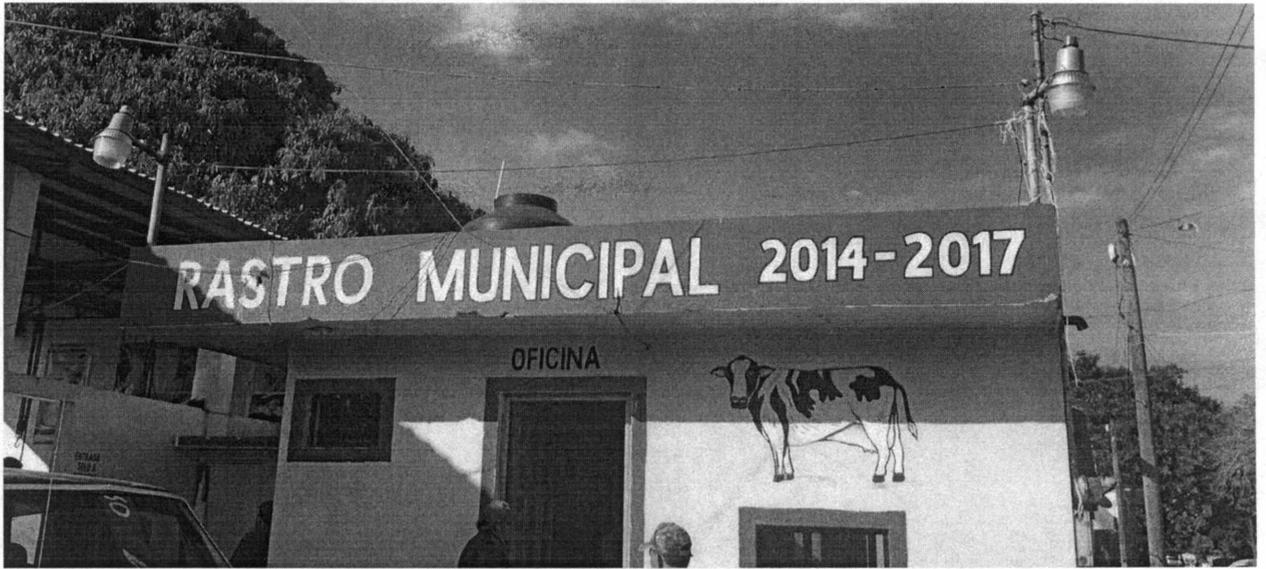
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

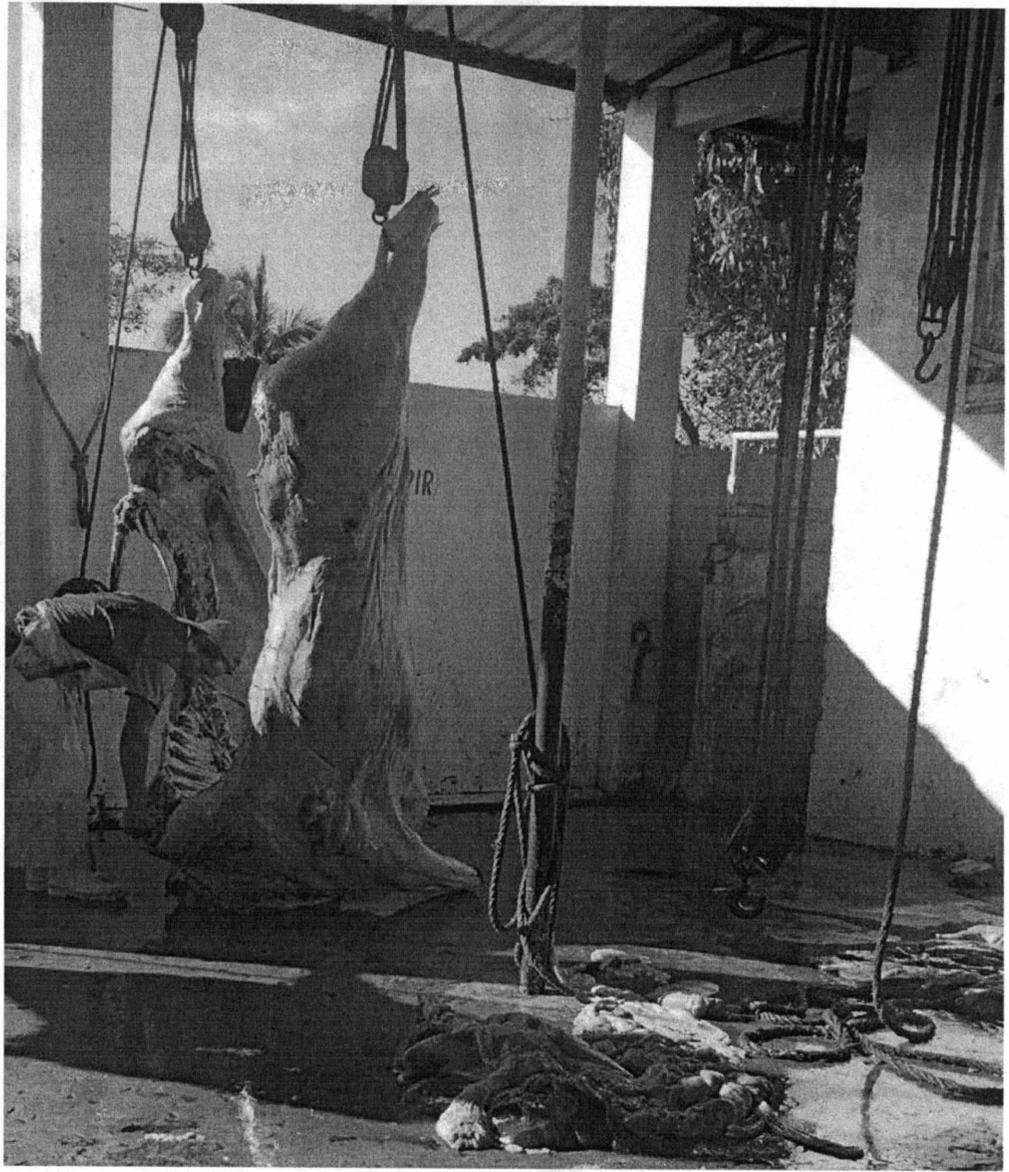
Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en la CALLE LAGUNA 32, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de UN MIL CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de **\$1'159,709.00 (UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE 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.



LEGISLATURA  
Congreso del Estado de Veracruz de  
Llave  
16 FEB 2018 2016  
2018  
RECIBIDO  
FISCALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN  
CITACIÓN, ASESORÍA,  
EN A MUNICIPIOS





SEGOB  
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

FOLIO: 095

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

DGCYV-015

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL							
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	ECAT	MUNO	LOC	REG	MANZ	LOTE	CONDOMINIO	D.V.
LOCALIDAD	CD. CUAHUTEMOC (PUEBLO V.)	01	135	001	01	301	002	00	000 9

PROPIETARIO O POSEEDOR: \_\_\_\_\_ NOMBRE(S): \_\_\_\_\_  
 APELLIDO PATERNO: \_\_\_\_\_ APELLIDO MATERNO: \_\_\_\_\_  
 RASTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_  
 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

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN UBICADO EN:

CALLE(S): LAGUNA 32 COLUMNA O FRACCIONAMIENTO

NÚMERO POSTAL: \_\_\_\_\_

CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRERO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES				
TIPO DE PREDIO	DEBENTOS	INCREMENTOS	TIPO DE AVALUO	TIPO	E	T	A	AREA M <sup>2</sup>
URBANO <input checked="" type="radio"/>	FRENTE <input type="radio"/>	ESQUINA <input type="radio"/>	TÉCNICO <input checked="" type="radio"/>					
SUBURBANO <input type="radio"/>	PROFUNDIDAD <input type="radio"/>		CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS <input type="radio"/>					
RURAL <input type="radio"/>	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA <input type="radio"/>		SUPERFICIE m <sup>2</sup> 1,045					
TIPO DE SUELO	TOPOGRAFÍA <input type="radio"/>							
TEMPORAL <input type="radio"/>	EXC. DE AREA <input type="radio"/>							
RIEGO <input type="radio"/>	VIAS DE COM. <input type="radio"/>							
HUMEDAD <input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA <input type="radio"/>							
ARIDO <input type="radio"/>	AGOSTADERO <input type="radio"/>							
PANTANOSO <input type="radio"/>								

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 14, 18, 36 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1, 2, 3, 4 FRACCIÓN I, 6, FRACCIÓN IX, 8, FRACCIÓN VIII, INCISOS 4), 10), 9) Y 24), 21, 22, FRACCIÓN III, V Y VI, 34, 35, 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 4), 5), 7) Y N. DE LA LEY ORGANICA 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 <input checked="" type="radio"/>	VALOR CATASTRAL PROVISIONAL <input type="radio"/>
VALOR DEL TERRENO \$ 659,709.00	<b>ATENTAMENTE</b> <b>"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"</b> <b>PUEBLO VIEJO, VER, ENERO 26 DE 2018</b> <b>AUTORIDAD CATASTRAL</b> <b>DIRECTOR DE CATASTRO MPAL</b> <b>C. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL</b>
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) \$ .00	
VALOR CATASTRAL TOTAL \$ 659,709.00	

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CALLE(S): LAGUNA 32 CÓDIGO POSTAL: 00000

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: CUAHUTEMOC CIUDAD O POBLACION:

ACTA DE NOTIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE: \_\_\_\_\_ HORAS DEL DÍA: \_\_\_\_\_ DEL MES DE: \_\_\_\_\_ SIENDO LAS \_\_\_\_\_ DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL ACUERDO QUE ANTECEDE AL C. \_\_\_\_\_

PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES. CONSTE. EL NOTIFICADOR: \_\_\_\_\_ EL NOTIFICADO: \_\_\_\_\_