



9

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL								
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO		
LOCALIDAD	CD.CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)	01	135	001	01	005	001	NIVEL	DEPTO.	
								00	000	
									D.V.	6

PROPIETARIO O POSEEDOR		
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
PLAZA ANIBAL CUELLAR		

DESTINO

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO O VALOR QUE CON MOTIVO DE LA:	
<input checked="" type="checkbox"/> SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL	A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL	
<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL	A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL <input type="checkbox"/>

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN UBICADO EN:		
CALLE(S)	NÚMERO POSTAL	COLONIA O FRACCIONAMIENTO
CARDENAS ESQ.MADERO ESQ.L.D/TE		

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES					
DATOS DEL TERRERO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES	
TIPO DE PREDIO	DEMERITOS	INCREMENTOS		TIPO	AREA m ²
URBANO <input checked="" type="checkbox"/>	FRENTE <input type="checkbox"/>	ESQUINA	<input checked="" type="checkbox"/>	E	108
SUBURBANO <input type="checkbox"/>	PROFUNDIDAD <input type="checkbox"/>	TIPO DE AVALÚO		T	25
RURAL <input type="checkbox"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA <input type="checkbox"/>	TÉCNICO	<input checked="" type="checkbox"/>	A	81
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			
RIEGO <input type="checkbox"/>	VIAS DE COM. <input type="checkbox"/>	3,402			
HUMEDAD <input type="checkbox"/>	INFRAESTRUCTURA <input type="checkbox"/>				
ARIDO <input type="checkbox"/>	AGOSTADERO <input type="checkbox"/>				
PANTANOSO <input type="checkbox"/>					

<p>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 f), 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII, 34, 38, 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 DETERMINA EL SIGUIENTE VALOR CATASTRAL PROVISIONAL:</p>
<p>VALOR CATASTRAL <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>VALOR CATASTRAL PROVISIONAL <input type="checkbox"/></p>



VALOR DEL TERRENO	\$ 2,237,300.00	<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)	\$ 439,149.00	
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$ 2,676,449.00	

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES	
CALLE(S)	CODIGO POSTAL
CARDENAS ESQ.MADERO ESQ.L.D/TE	00000
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	CIUDAD O POBLACION
	CUAUHTEMOC

<p>ACTA DE NOTIFICACIÓN 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.</p>
<p>PARA QUE SURTA EFECTO: LEGALES CONSTE.</p>
<p>EL NOTIFICADOR</p>
<p>EL NOTIFICADO</p>



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 PLAZA ANIBAL CUELLAR PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARDENAS ESQUINA MADERO, ESQ. L.D/TE, 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.

Pasando a manifestar lo siguiente:

ANTECEDENTES

0000231

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno que se ocupa para PLAZA ANIBAL CUELLAR, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARDENAS ESQUINA MADERO, ESQ. L.D/TE, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS.

CLAVE CATRASTRAL: 01 135 001 01 005 001 00 000 6.

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Terreno que se ocupa para PLAZA ANIBAL CUELLAR, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARDENAS ESQUINA MADERO, ESQ. L.D/TE, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS DOS 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.

0000232

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

0000233

VALOR TOTAL DEL TERRENO: **\$2'237,300.00** (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N.).

VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO: **\$439,149.00** (CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)

VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: **\$2'676,449.00** (DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE 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 PLAZA ANIBAL CUELLAR, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en el domicilio conocido en la CALLE CARDENAS ESQUINA MADERO, ESQ. L.D/TE, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS, de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$2'676,449.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M. N.)**.

Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

D I C T A M E N

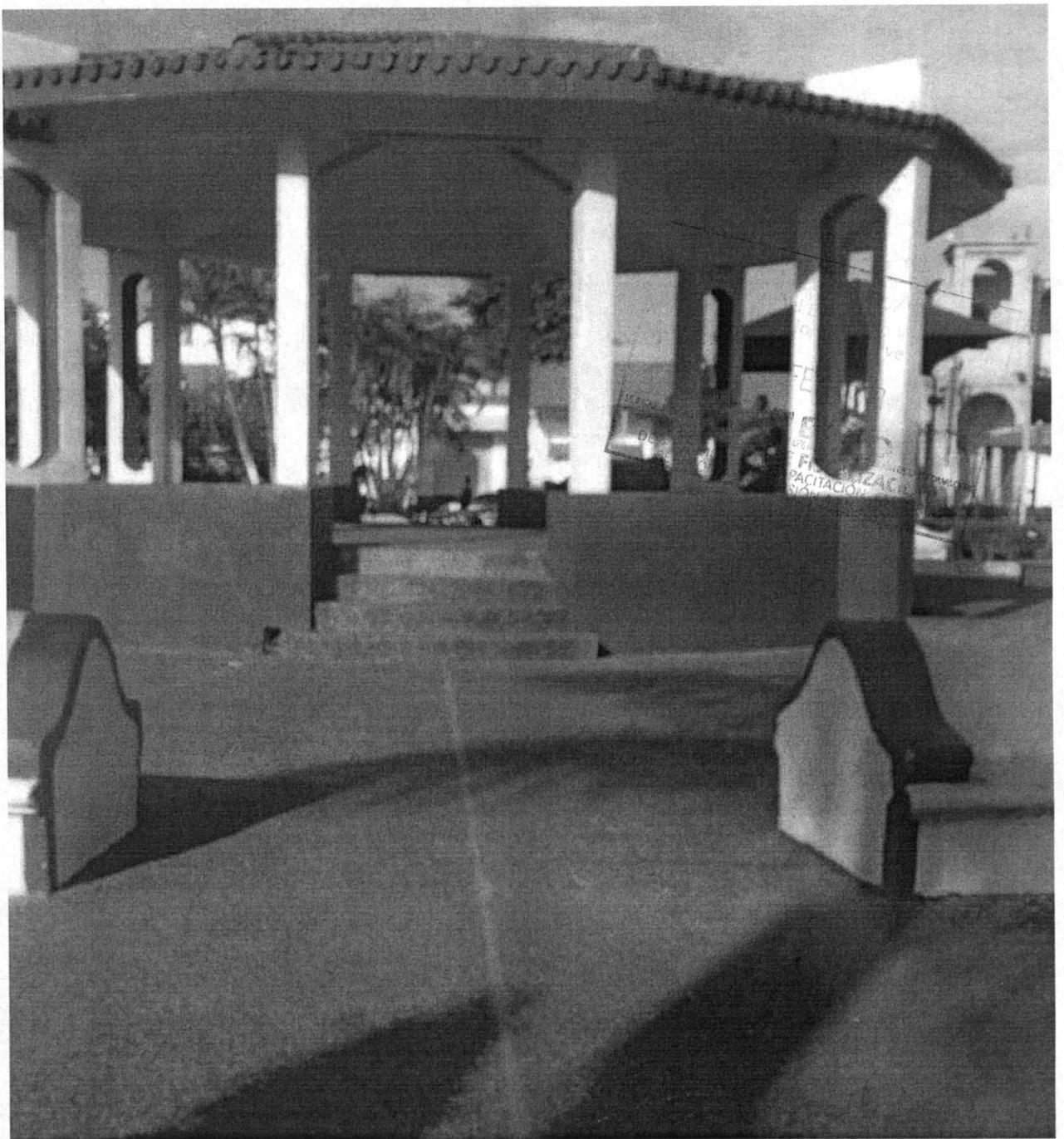
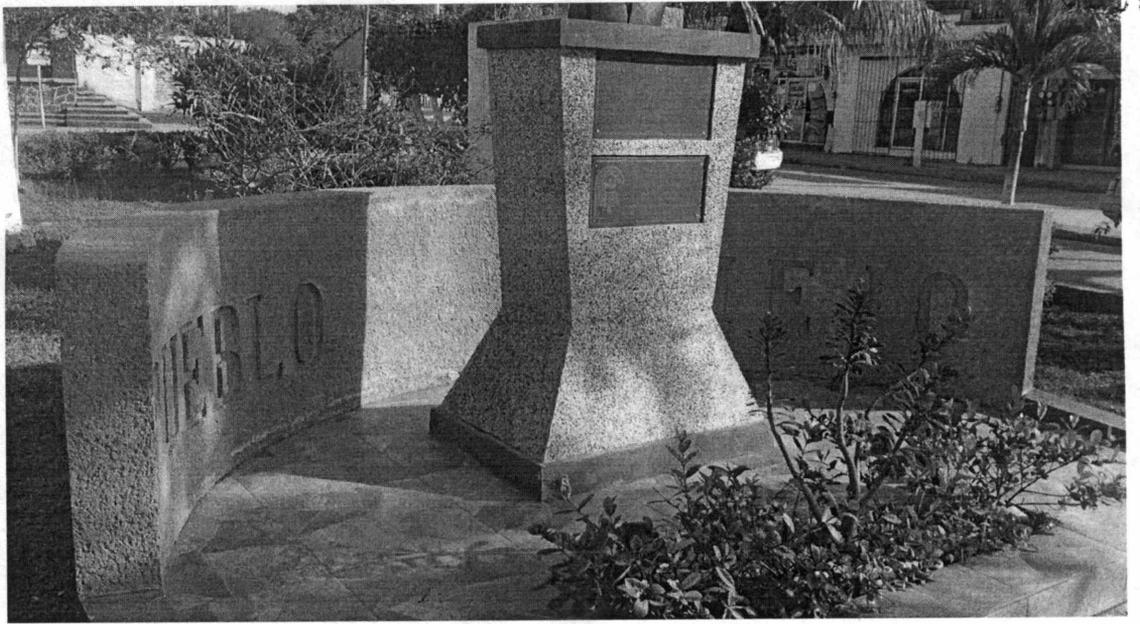
Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en la CALLE CARDENAS ESQUINA MADERO, ESQ. L.D/TE, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS, se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de **\$2'676,449.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M. N.)**.

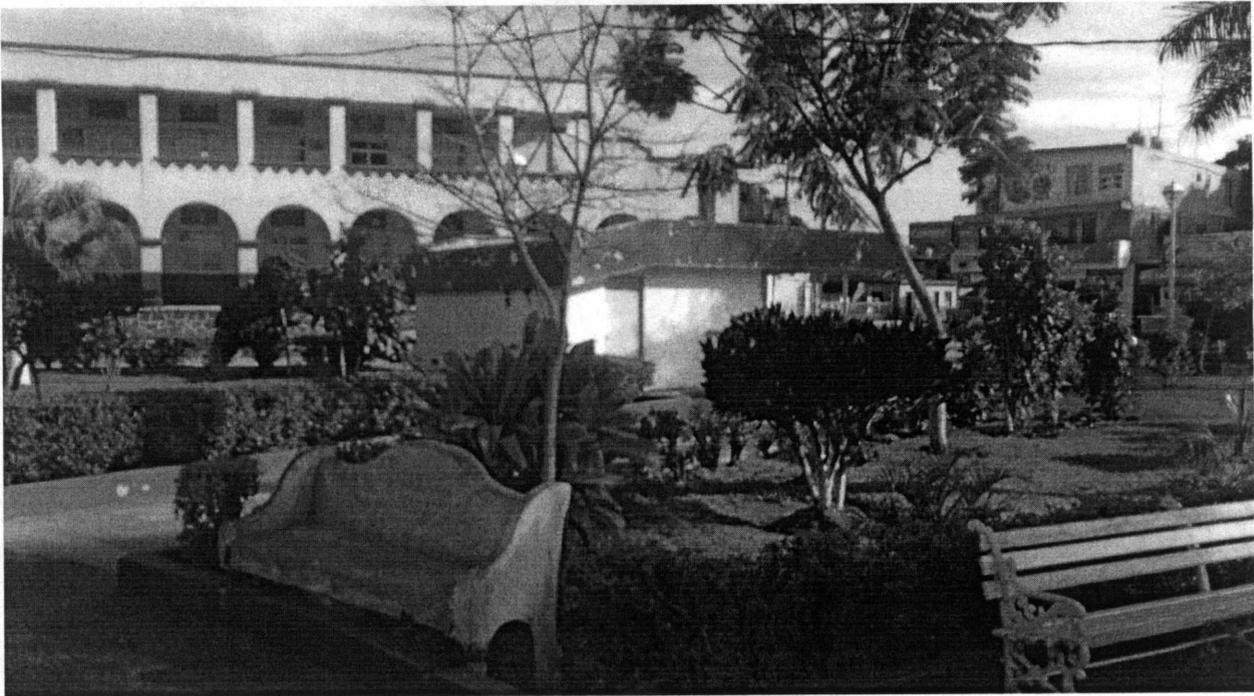
A T E N T A M E N T E

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

LIC. Y MTRO. MIGUEL ANGEL CRUZ HERNÁNDEZ.

0000234







SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y VALUACION
DEL ESTADO DE VERACRUZ

FOLIO 083

GGV-016

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO: PUEBLO VIEJO

LOCALIDAD: CD. CUAHUTEMOC (PUEBLO V.)

APPELLIDO PATRINO: PLAZA ANIBAL CUELLAR

CLAVE CATASTRAL

01 001 01 005 001 00 000 6

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO O VALOR QUE CON MOTIVO DE LA
 REELECCION DE REGISTRO CATASTRAL
 INCORPORACION AL SISTEMA CATASTRAL
 ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL

CALLE(S):

CARDENAS ESQ MADERO ESQ. L. D/TE

DATOS DEL TERRENO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES			
TIPO DE TERRENO		CONDICION FISICA		TIPO DE AVALUO		AREA M ²	
URBANO	<input checked="" type="radio"/>	FRENTE	<input type="radio"/>	ESQUINA	<input checked="" type="radio"/>	05	108
SUBURBANO	<input type="radio"/>	PROFUNDIDAD	<input type="radio"/>	TÉCNICO	<input checked="" type="radio"/>	05	25
RURAL	<input type="radio"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA	<input type="radio"/>	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	<input type="radio"/>	03	81
TIPO DE SUELO		TOPOGRAFIA	<input type="radio"/>	SUPERFICIE m ²			
TEMPORAL	<input type="radio"/>	EKC. DE AREA	<input type="radio"/>				
REGO	<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, 24 FRACCION I Y 24 FRACCION II DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 DEL REGLAMENTO DE LA LEY JURISDICCION DE CATASTRO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE GUAYMAS DE LA CLAVE 1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 DE LA LEY DE CATASTRO, 23 FRACCION AIX, INCISOS II, III, IV Y V, DE LA LEY ORGANICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESION, A PARTIR DEL DIA 25 DE ENERO DE 2018 SE LE DETERMINO EL SIGUIENTE:

VALOR CATASTRAL	<input checked="" type="radio"/>	VALOR CATASTRAL PROVISIONAL	<input type="radio"/>
VALOR DEL TERRENO	\$ 2,237,300.00		
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$ 439,149.00		
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$ 2,676,449.00		

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

DIRECCION PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE(S):

CARDENAS ESQ MADERO ESQ. L. D/TE

COLONIA O FRACCIONAMIENTO:

CUAUHTEMOC

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

0000236