



SEGOB  
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

FOLIO: 726

0000364

DGCV-015

27

CEDULA CATASTRAL		CLAVE CATASTRAL								
MUNICIPIO	PUEBLO VIEJO	Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO		
LOCALIDAD	CONG. HIDALGO	01	135	009	02	064	004	NIVEL	DEPTO.	
								00	000	
									2	
PROPIETARIO O POSEEDOR										
APELLIDO PATERNO			APELLIDO MATERNO			NOMBRE(S)				
CANCHA DEPORTIVA										
DESTINO										
SE LE NOTIFICA EL REGISTRO O VALOR QUE CON MOTIVO DE LA:										
<input checked="" type="radio"/>	SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL				A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR				<input checked="" type="radio"/>	
<input type="radio"/>	INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL								<input type="radio"/>	
<input type="radio"/>	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL				A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL				<input type="radio"/>	
DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN:										
CALLE(S)			NÚMERO POSTAL			COEONTA O FRACCIONAMIENTO				
SIN NOMBRE ESQ SIN NOMBRE S/N										
CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES:										
DATOS DEL TERRERO					DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO DE PREDIO	DEMERITOS		INCREMENTOS		TIPO	E	T	A	AREA m <sup>2</sup>	
URBANO	<input checked="" type="radio"/>	FRENTE	<input type="radio"/>	ESQUINA	<input checked="" type="radio"/>	05	2	1	1985	1,761
SUBURBANO	<input type="radio"/>	PROFUNDIDAD	<input type="radio"/>	TIPO DE AVALUO						
RURAL	<input type="radio"/>	CONDICION FISICA IMPREVISTA	<input type="radio"/>	TÉCNICO	<input checked="" type="radio"/>					
TIPO DE SUELO		TOPOGRAFIA		CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS						
TEMPORAL	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>						
RIEGO	<input type="radio"/>	EXC. DE AREA		<input type="radio"/>						
HUMEDAD	<input type="radio"/>	VIAS DE COM.		<input type="radio"/>						
ARIDO	<input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA		<input type="radio"/>						
PANTANOSO	<input type="radio"/>	AGOSTADERO		<input type="radio"/>						
				SUPERFICIE m <sup>2</sup>						1,804
<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 r), 24, 32, 33 FRACCIÓN III, 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 31 DE ENERO DE 2018 SE LE DETERMINÓ EL SIGUIENTE:</p>										
VALOR CATASTRAL					VALOR CATASTRAL PROVISIONAL					
<input checked="" type="radio"/>					<input type="radio"/>					
VALOR DEL TERRENO	\$	467,898.00			<p><b>ATENTAMENTE</b>  <b>"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"</b>            PUEBLO VIEJO, VER, VER., ENERO 31 DE 2018  <b>AUTORIDAD CATASTRAL</b>            DIRECTOR DE CATASTRO MPAL.            c. OSCAR RODRIGUEZ MONTIEL</p>					
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$	4,390,261.00								
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$	4,858,159.00								
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES										
CALLE(S)					CODIGO POSTAL					
EL MISMO					00000					
COLONIA O FRACCIONAMIENTO					CIUDAD O POBLACION					
					M HIDALGO					
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		

LXIV LEGISLATURA  
H. Congreso del Estado de Veracruz de  
Ignacio de la Llave  
16 FEB 2018  
RECEBIDO  
SECRETARÍA DE FISCALIZACIÓN  
DE CAPACITACIÓN, ASESORIA,  
SUPERVISIÓN A MUNICIPIOS



# 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.

32 ✓

C. LIC. LUIS FERNANDO CERVANTES CRUZ.  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
DE PUEBLO VIEJO VERACRUZ  
P R E S E N T E.

0000365

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 Y CANCHA DEPORTIVA PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA MATA REDONDA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ.
- C.** Con los cinco sentidos del ser humano, me permití con la autorización 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:

0000366

**ANTECEDENTES**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno que se ocupa para PLAZA Y CANCHA DEPORTIVA, ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA MATA REDONDA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ.

CLAVE CATRASTRAL: PENDIENTE CLAVE CATASTRAL.

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Terreno que se ocupa para PLAZA Y CANCHA DEPORTIVA, ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA MATA REDONDA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ.

**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.

0000367

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: **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M. N.).**

VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO: **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**

VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA: **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL 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 Y CANCHA DEPORTIVA, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicada en la Colonia Mata Redonda, perteneciente al Municipio de Pueblo Viejo, Veracruz, de fácil acceso.

**CONCLUSIÓN**

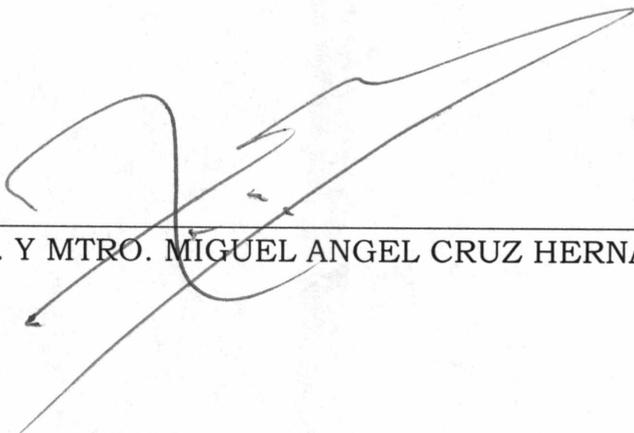
El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.).**

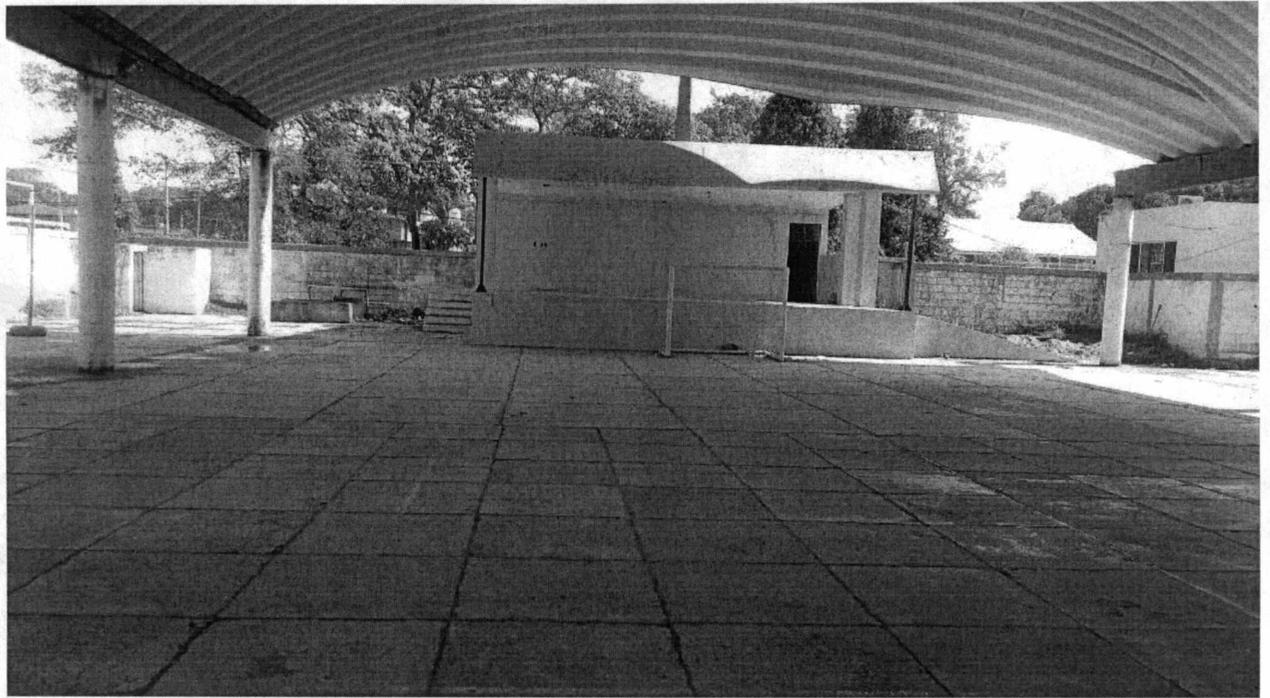
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

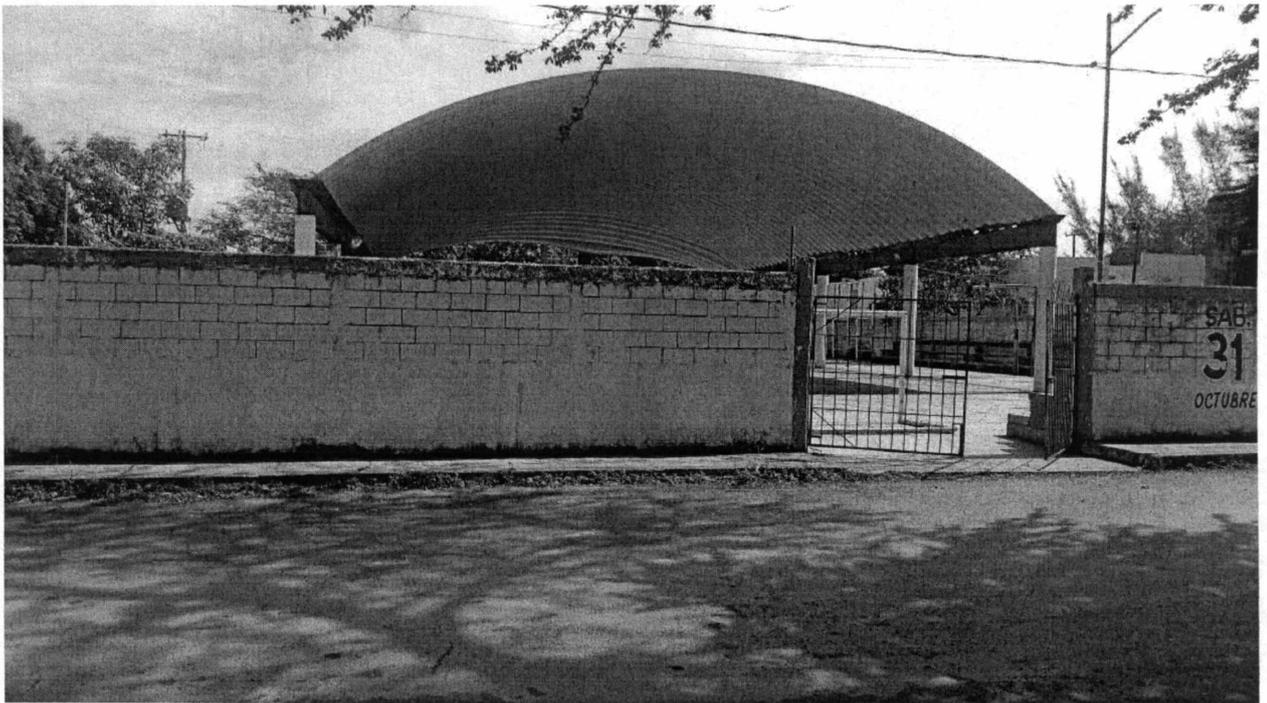
**D I C T A M E N**

Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en la COLONIA MATA REDONDA, del MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL 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.







(7)

PLAZA Y CAMPO                      COLOMIA  
 CANCHA DEPORTIVA              MATE MADONAS  
 MUNICIPIO. PUEBLO VIEJO, U.S.H.  
 - PENDIENTE  
 AREA CASTAÑAS  
 VISION CASTAÑAS  
 TOTAL:                      - PENDIENTE  
 SUPERFICIE:                  - PENDIENTE