SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN
DEL ESTADO DE VERACRUZ

FOLIO: 695

DGCV-015

11

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO: PUEBLO VIEJO

LOCALIDAD: CD.CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)

CLAVE CATASTRAL

Z.CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
01	135	001	02	025	003	00	000	7

0000251

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO | APELLIDO MATERNO | NOMBRE(S)

GOB DEL EDO DE VER-LLAVE MERCADO

DESTINO

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

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)

A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ( )

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESION UBICADO EN :

CALLE(S) | NÚMERO POSTAL | COLONIA O FRACCIONAMIENTO

P.A. GUTIERREZ ESQ B JUAREZ

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES :

DATOS DEL TERRERO

TIPO DE PREDIO		DEMERITOS		INCREMENTOS	
URBANO	(X)	FRENTE	( )	ESQUINA	(X)
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICION FISICA IMPREVISTA	( )	**TIPO DE AVALÚO**	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	(X)
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFIA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	( )
RIEGO	( )	EXC. DE AREA	( )		
HUMEDAD	( )	VIAS DE COM.	( )	**SUPERFICIE m²**	
ARIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )		
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )	429	

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	AREA m²
12	2	2	1985	356

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 (X) **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** ( )

VALOR DEL TERRENO	$	.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$	1,160,985.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$	1,160,985.00

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

LXIV LEGISLATURA
H. Congreso del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave
RECIBIDO
FEB 2018
2016 2018
SECRETARÍA DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN, ASESORÍA, REVISIÓN Y SUPERVISIÓN A MUNICIPIOS

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE(S) | CODIGO POSTAL

IGNACIO DE LA LLAVE N0 19 | 00000

COLONIA O FRACCIONAMIENTO | CIUDAD O POBLACION

REPRESA DEL CARMEN | XALAPA, VER.

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**

282

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.

0000252

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 MERCADO MUNICIPAL PERTENECIENTE AL H. AYUNTAMIENTO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, mismo que se encuentra ubicado en el domicilio conocido en la CALLE P.A. GUTIERREZ ESQUINA BENITO JUAREZ, 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

INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Terreno que se ocupa para MERCADO MUNICIPAL, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE P.A. GUTIERREZ ESQUINA BENITO JUAREZ, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS.
CLAVE CATRASTRAL:	01 135 001 02 025 003 00 000 7.
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALUÓ:	Conocer el valor comercial actual con fines institucionales.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Terreno que se ocupa para MERCADO MUNICIPAL, ubicado en el domicilio conocido en la CALLE P.A. GUTIERREZ ESQUINA BENITO JUAREZ, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE 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.
VIDA ÚTIL REMANENTE:	40 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	Regular en toda la superficie de la construcción.

0000254

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:	**$1'072,500.00 (UN MILLON SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N.).**
VALOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, DE ACUERDO AL ESTADO SEÑALADO EN EL CAPITULO RESPECTIVO:	**$1'160,985.00 (UN MILLON CIENTO SESENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**
VALOR FÍSICO DIRECTO Y COMERCIAL: TOTAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA:	**$2'233,485.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO 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 MERCADO MUNICIPAL, y con los servicios mencionados y precisados, además de estar ubicado en el domicilio conocido en la CALLE P.A. GUTIERREZ ESQUINA BENITO JUAREZ, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS, de fácil acceso.

CONCLUSIÓN

El valor comercial total del inmueble en referencia en números redondos **$2'233,485.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.).**

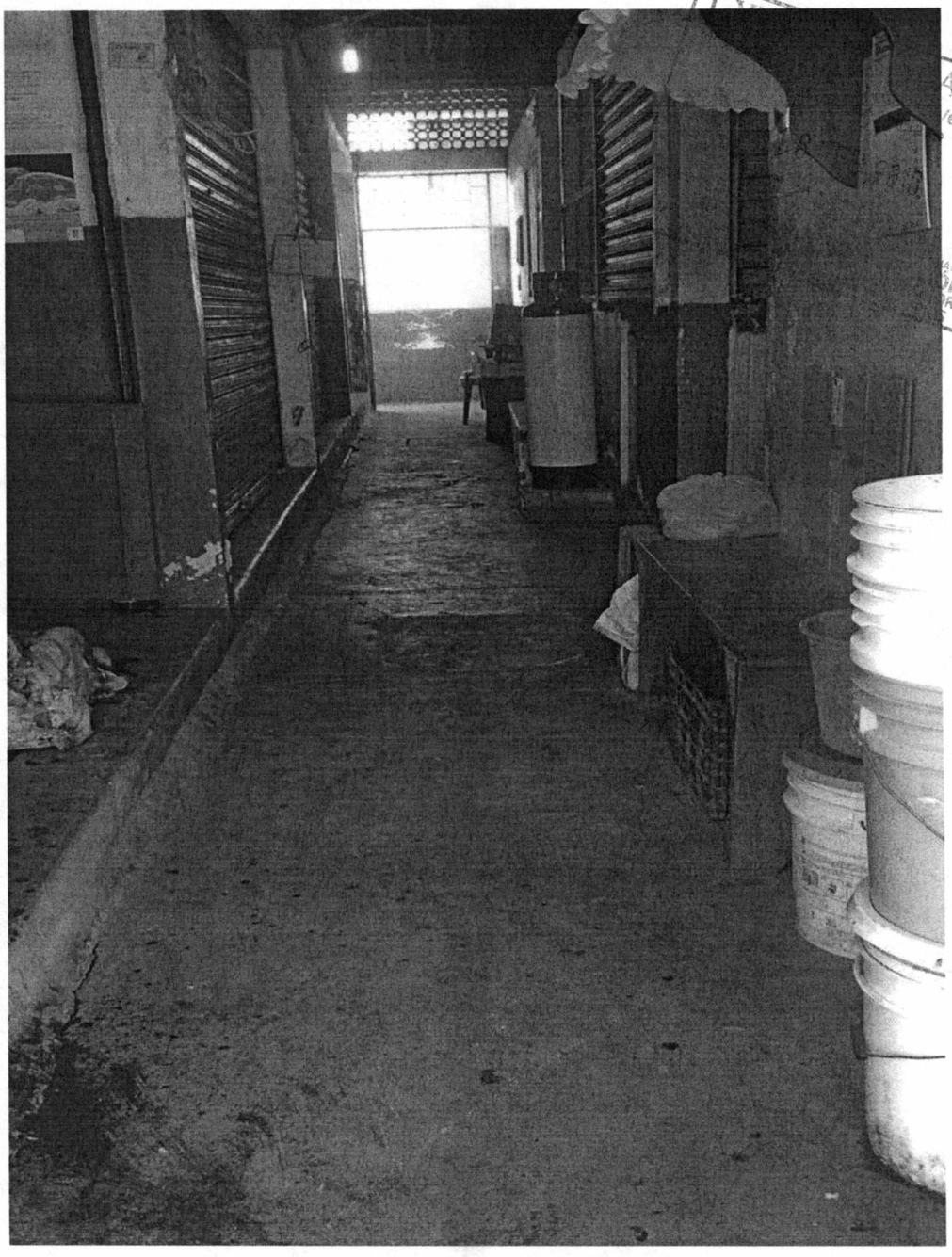
Por lo anteriormente expuesto, paso a emitir el siguiente:

D I C T A M E N

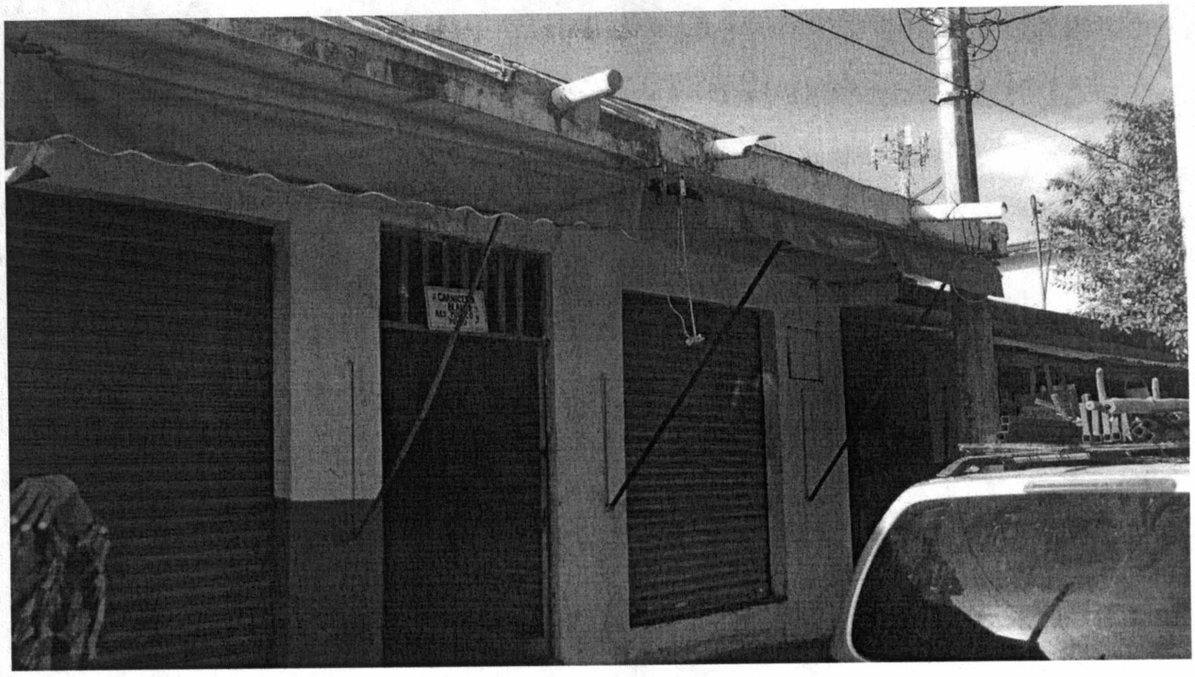
Posterior al análisis y estudio realizado y previa constitución en el inmueble ubicado en el domicilio conocido en la CALLE P.A. GUTIERREZ ESQUINA BENITO JUAREZ, DE LA LOCALIDAD CD. CUAHUTEMOC DEL MUNICIPIO DE PUEBLO VIEJO, VERACRUZ, con superficie de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS, se **DICTAMINA** que su valor total fisico directo y comercial es por la cantidad de **$2'233,485.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.).**

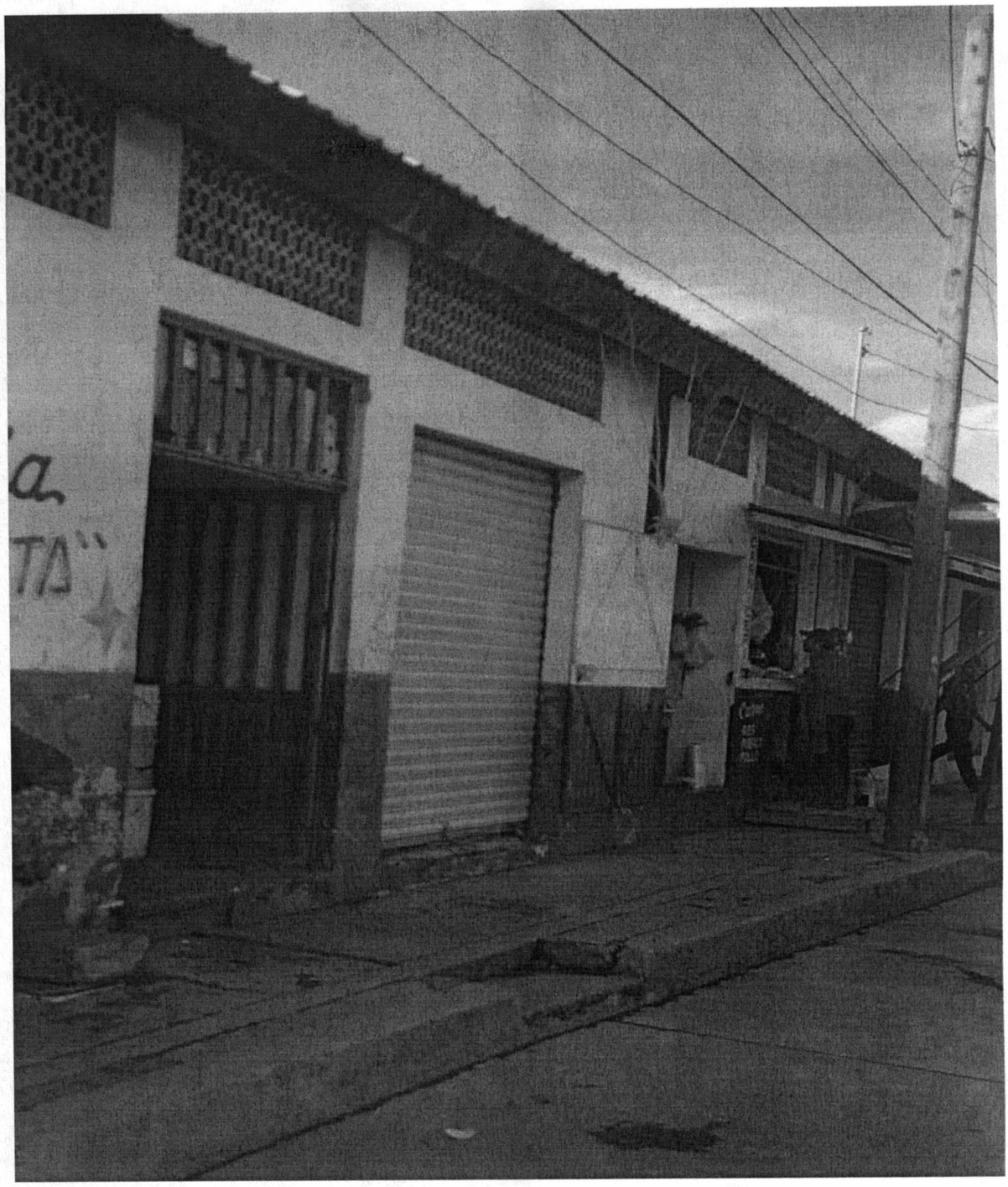
A T E N T A M E N T E
Pueblo Viejo, Ver., a 26 de Enero de 2018..

LIC. Y MTRO. MIGUEL ANGEL CRUZ HERNÁNDEZ.



ATURA
/eracruz de
2016
2018





SEGOB
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ

FOLIO: 695

DGCV-015

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO: PUEBLO VIEJO

LOCALIDAD: CD CUAHUTEMOC(PUEBLO V.)

CLAVE CATASTRAL

Z. CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
01	135	001	02	025	003	00	000	7

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO / APELLIDO MATERNO / NOMBRE(S)

GOB DEL EDO DE VER-LLAVE MERCADO

DESTINO

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

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

- A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)
- A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ( )

DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN UBICADO EN:

CALLE(S) / NÚMERO POSTAL / COLONIA O FRACCIONAMIENTO

P.A. GUTIERREZ ESQ B JUAREZ

CON LOS DATOS TECNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRENO

TIPO DE PREDIO		DEMÉRITOS		INCREMENTOS	
URBANO	(X)	FRENTE	( )	ESQUINA	(X)
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICION FISICA IMPREVISTA	( )	**TIPO DE AVALUO**	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	(X)
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFIA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	( )
RIEGO	( )	EXC. DE AREA	( )		
HUMEDAD	( )	VIAS DE COM.	( )	**SUPERFICIE m^2**	
ARIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )		
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )	429	

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	AREA m^2
12	2	2	1985	356

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 14, 16, 26 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 1, 2, 3, 4 FRACCION IX, 6 FRACCION VII INCISOS a), m), n) y o), 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII, 34, 36, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NUMERO 47 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 FRACCION XIX INCISOS [illegible] 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 (X) VALOR CATASTRAL PROVISIONAL ( )

VALOR DEL TERRENO	$ .00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$ 1,160,985.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$ 1,160,985.00

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): IGNACIO DE LA LLAVE N0 19

CODIGO POSTAL: 00000

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: REPRESA DEL CARMEN

CIUDAD O POBLACION: XALAPA, VER

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**