

Municipio de Pachuca de Soto- Secretaría de la Tesorería
Boleta de Impuesto Predial



MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO ESTADO DE HIDALGO
 CALLE ENCINO MZA. 11/PALMERA/CAOBA/DEL BOSQUE MZ. 8
 PASEOS DE LA CONCEPCION
 PACHUCA, HIDALGO, C.P. 42110 R.F.C. **2021**

Información del Predio		Recibo Oficial No. 9908524	Cuenta Predial U146548	Clave Catastral 4813875016000000
Dirección (Calle, No. Exterior, No. Interior) CALLE ENCINO MZA. 11/PALMERA/CAOBA/DEL BOSQUE MZ. 8				
Colonia o Fraccionamiento PASEOS DE LA CONCEPCION		Otros		Valor Catastral 8,030,984.00
Mts' de Terreno 8209	Mts' de construcción habitación 0	Mts' de construcción comercio 0	Mts' de construcción industrial 0	Valor Fiscal 5,621,688.80

Adeudos por Ejercicio Fiscal

Ejercicio	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE
2016	0.00	0.00	0.00
2017	0.00	0.00	0.00
2018	0.00	0.00	0.00
2019	0.00	0.00	0.00
2020	0.00	0.00	0.00
2021	15,033.00 BIM: ENE-DIC	15,226.00 BIM: ENE-DIC	15,419.82 BIM: ENE-DIC

JULIO 2021

MONTO A PAGAR \$ 15,045.00

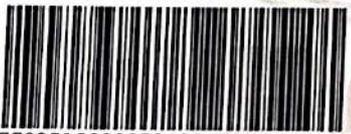
Referencia Bancaria:
10990852431925237

Referencia tiendas OXXO:



CLUB PAGO *

SORIANA Y COMERCIAL MEXICANA



77793510990852400150533107217

AGOSTO 2021

MONTO A PAGAR \$ 15,238.00

Referencia Bancaria:
10990852532237280

Referencia tiendas OXXO:



CLUB PAGO *

SORIANA Y COMERCIAL MEXICANA



77793510990852500152463108214

SEPTIEMBRE 2021

MONTO A PAGAR \$ 15,432.00

Referencia Bancaria:
10990852632537253

Referencia tiendas OXXO:



CLUB PAGO *

SORIANA Y COMERCIAL MEXICANA



77793510990852600154403009212

Avanza Contigo

TD
Presidencia Municipal 2020 - 2024

--Bancos y comercios autorizados--

Cuenta: 1675	Cuenta PA: 1764/01	CIE: 660698
Cuenta: 4890802	RAP: 7876 CLABE: 021180550300078767	11019
Cuenta: 17602	Cuenta: 001062	CÓDIGO DE BARRAS

Bancomer, Santander y HSBC
sin intereses con cargo a tarjeta de crédito
232/2292021/12835 TMD CPR05R03

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP

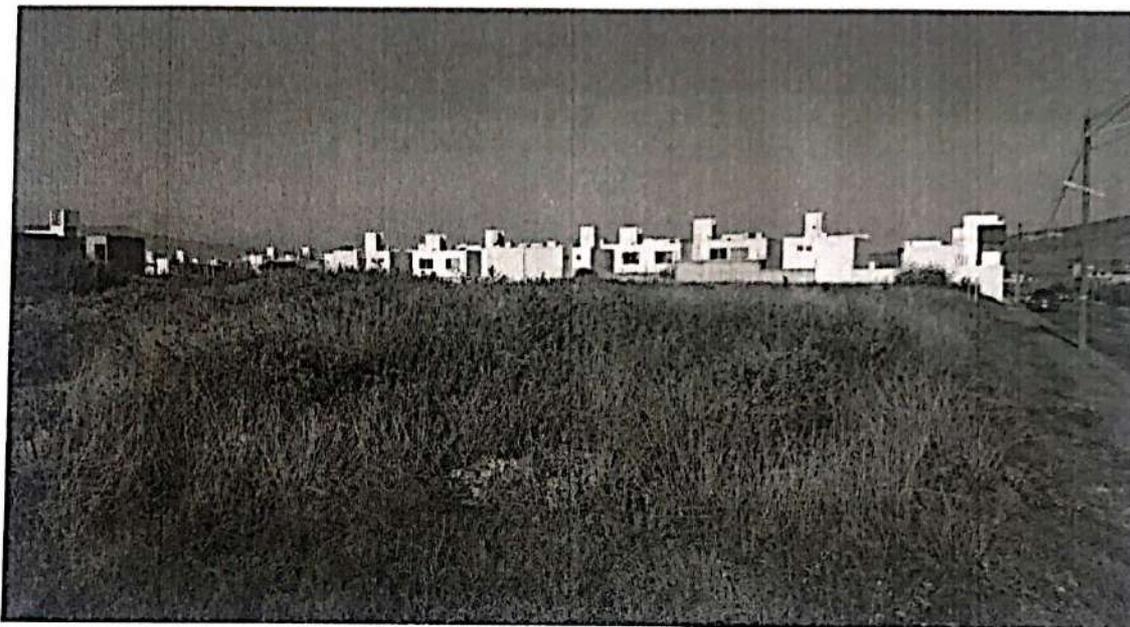
MPS6201017E2
Registro Federal de Contribuyentes
MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO
Nombre, denominación o razón social
IDCIF: 14090091358
VALIDA TU INFORMACION FISCAL

Este recibo sólo tendrá validez acompañado del comprobante de pago

Conserve este comprobante durante 5 años

Si desea realizar su pago via transferencia interbancaria (SPEI), ingrese a su banca Electrónica, seleccione el modulo de Pago Interbancario (SPEI), su cuenta de retiro y su cuenta de abono (Clave Interbancaria 18 dígitos) e indique la siguiente información:
 -Clave Interbancaria (SPEI): 021180550300078767
 -Concepto de Pago: Referencia Bancaria correspondiente al mes de pago.
 - Importe: El correspondiente al mes de pago.

**AVALÚO COMERCIAL
TERRENO RÚSTICO**



1

SOLICITANTE DEL AVALÚO:	MUNICIPIO DE PACHUCA DE S.
OBJETO DEL AVALÚO:	ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	VENTA DEL INMUEBLE
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	AV. SOLARES, FRACC. "PASEOS DE LA CONCEPCIÓN", SANTIAGO TLAPACOYA, MUNICIPIO DE PACHUCA DE S., ESTADO DE HGO.
CÓDIGO POSTAL:	42110
FECHA DEL AVALÚO:	22 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

CAPITULO 1. ANTECEDENTES

INSTITUCION O PERSONA QUE PRACTICA EL AVALUO:
ESPECIALIDAD:
REGISTRO DE INADEJ:
REGISTRO TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA E. HGO.
CÉDULA PROFESIONAL:
SOLICITANTE DEL AVALÚO:
DOMICILIO DEL SOLICITANTE:

ING. RAÚL LÓPEZ DOMÍNGUEZ
PERITO VALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
279 / 001280
SG-2020-334-A
3016805
MUNICIPIO DE PACHUCA DE S..
CALLE PEDRO MA. ANAYA #1, PACHUCA DE S.,
ESTADO DE HIDALGO.
C.P 42000
22 DE SEPTIEMBRE 2021
20 DE SEPTIEMBRE 2021

FECHA DEL AVALÚO:
FECHA DE INSPECCIÓN:

CAPITULO 2. INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE.

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR: TERRENO RUSTICO

UBICACIÓN: AV. SOLARES FRACC. "PASEOS DE LA CONCEPCIÓN",
SANTIAGO TLAPACOYA, PACHUCA DE S., EDO. DE HIDALGO

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PROPIEDAD PRIVADA.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MUNICIPIO DE PACHUCA DE S.

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: VENTA DEL INMUEBLE.

NO. DE CUENTA PREDIAL: ND

NO. DE CLAVE CATASTRAL: ND

NO. DE CUENTA DE AGUA: ND

CAPÍTULO 3. CARACTERISTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL, COMERCIAL Y AGRICOLA

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: CASAS HABITACIÓN DE 1Y 2 NIVELES DE TIPO MODERNO
DE REGULAR CALIDAD.

ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 80 %.

DENSIDAD DE POBLACIÓN DE LA ZONA: ALTA, DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO Y MEDIO-
ALTO, POBLACIÓN SEMI FIJA CONFORMADA POR LAS
FAMILIAS QUE VIVEN Y LABORAN EN LA ZONA.

CONTAMINACION AMBIENTAL: MUY BAJA, OCASIONADA POR POLVO LEVANTADO POR EL
VIENTO LA SUPERFICIE, RUIDOS Y HUMOS DE VEHICULOS
AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA.

CAPITULO 4 DESCRIPCION GENERAL DE SERVICIOS

USO DE SUELO: HC/02/40. EL PREDIO EN CUESTION ESTA UBICADO DENTRO DE UNA ZONA DE USO HABITACIONAL Y EN TRANSICIÓN, EN LA QUE OBSERVARON CONSTRUCCIONES DE 1 Y 2 NIVELES, UN 40% DE AREA LIBRE APROXIMADAMENTE.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (COS): 3237.99 M2 (60%)

COEFICIENTE DE UTILIZACION (CUS): 1.2

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: VIALIDADES PRIMARIAS: AV. DE LOS SOLARES,
VIALIDADES SECUNDARIAS: LAS INMEDIATAS AL PREDIO.
INTENSIDAD DEL FLUJO VEHICULAR ESCASO.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: RED DE DISTRIBUCION CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS.

DRENAJE Y ALCANTARILLADO: SE CUENTA CON REDES DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES EN SISTEMA CONJUNTO PARA AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.

RED DE ELECTRIFICACION: SUMINISTRO A TRAVÉS DE REDES AEREAS SOBRE POSTERIA DE CONCRETO.

ALUMBRADO PUBLICO: SISTEMA DE CABLEADO AEREO SOBRE POSTERIA DE CONCRETO (UTILIZA LA RED DE ELECTRIFICACIÓN).

LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO, SOBRE BRAZOS METALICOS TIPO ARBOTANTE.

PARAMENTO DE VIALIDADES: GUARNICIONES DE CONCRETO DE SECCIÓN TRAPECIAL DE RECTO EN ALGUNAS CALLES.

BANQUETAS O ACERAS: CON ANCHO DE HASTA 1.50 M DE CONCRETO HIDRAULICO, EN ALGUNAS CALLES CERCANAS AL TERRENO.

VIALIDADES: VIALIDADES PRIMARIAS DE HASTA 2 CARRILES DE 10 M DE ANCHO APROX. CON PENDIENTE HACIA LAS COLADERAS; VIALIDADES SECUNDARIAS DE 7.00 M DE ANCHO APROX. CON DOBLE PENDIENTE PARA EL BOMBEO.

PAVIMENTOS: DE CONCRETO, CON BASE Y SUB-BASE CON GRAVA CONTROLADA Y/O TEPETATE EN CAPAS A COMPRESIÓN AL 90% EN ALGUNAS CALLES, LA VIALIDAD PRIMARIA ES DE CONCRETO.

CAMELLONES: SE LOCALIZARON INMEDIATOS EN LA ZONA.

RED TELEFONICA: SE CUENTA CON LINEA TELEFÓNICA.

A

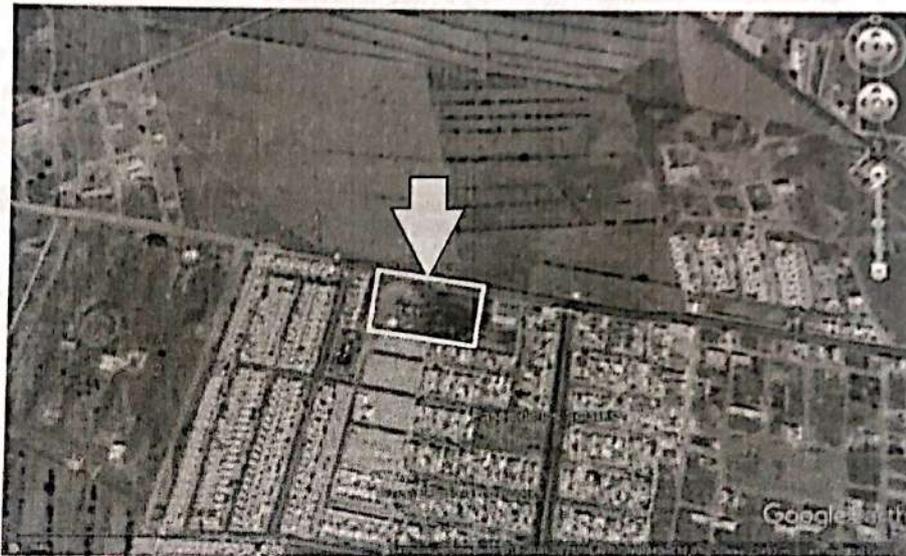
- GAS:** EL TERRENO NO TIENE USO DE GAS.
- RECOLECCION DE DESECHOS SÓLIDOS:** A TRAVES DE VEHICULOS DESTINADOS EX PROFESO DEL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE, DE FRECUENCIA MEDIA-BAJA EN RUTAS PRE-ESTABLECIDAS.
- VIGILANCIA:** EN RADIOPATRULLAS DEL MUNICIPIO EN RECORRIDOS DE MEDIA FRECUENCIA.
- SEÑAL DE TV.:** POR ANTENA AÉREA Y SATELITAL.
- TRANSPORTE:** SE OBSERVÓ SERVICIO DE TRANSPORTE DE COLECTIVO DURANTE LA VISITA, Y EL SERVICIO DE TRASPORTE DE TAXIS ESPORÁDICO.
- ESCUELAS:** SE DETECTAN ALGUNAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE TIPO PÚBLICO DE NIVELES BÁSICO, MEDIO Y SUPERIOR.
- SEÑALIZACION:** NOMENCLATURA, SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTOS SEMI COMPLETOS.
- PARQUES Y JARDINES:** SE OBSERVAN PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS, Y ARBOLES AL INTERIOR DE LAS CASAS YEN ALGUNAS CALLES.
- CEMENTERIOS:** A UNA DISTANCIA DE 4 KM.
- IGLESIAS:** A UNA DISTANCIA DE 10 MINS. A PIE APROX.
- MERCADOS:** NO SE ENCONTRARON INMEDIATOS EN LA ZONA.
- CENTROS COMERCIALES:** NO SE ENCONTRARON INMEDIATOS EN LA ZONA.
- GASOLINERAS:** SE LOCALIZA UNA A5 MINS EN VEHÍCULO APROX.
- CENTROS DE SALUD** SE LOCALIZA A UNA DISTANCIA DE 10 MINS. EN VEHÍCULO APROXIMADAMENTE.

CAPITULO 4. DESCRIPCION GENERAL DEL TERRENO.

TRAMO DE CALLE, CALLE TRANSVERSALES,
LIMITROFES Y ORIENTACION:

LOTE DE TERRENO INTERMEDIO CON UN FRENTE, HACIA
AVENIDA SOLARES.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN.



5

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO SEGÚN:

DOCUMENTO PROPORCIONADO POR EL CLIENTE

AL NORTE: 78.94 M. LINDA CON AV. SOLARES.

AL SUR: 78.94 M. LINDA CON EN DOS LÍNEAS CON MANZANA 8 Y
Y MANZANA 1.

AL ORIENTE: 67.26 M. LINDA CON PARCELA 6

AL PONIENTE: 67.26 M. LINDA CON MANZANA 8

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:

5396.65 M2. SEGÚN MEDICIONES EFECTUADAS EN EL
PRESENCIA DEL CLIENTE.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE DE TERRENO INTERMEDIO DE FORMA REGULAR
SENSIBLEMENTE PLANO.

NUMERO DE FRENTE:

UNO

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISUALES HACIA PERFIL URBANO CON CONSTRUCCIONES
DE 1 NIVEL DE REGULAR CALIDAD,

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

NO SE ESPECIFICA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:

NO SE ESPECIFICA

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

LAS ESTABLECIDAS POR EL MUNICIPIO DE PACHUCA.

R
Valor...

CAPÍTULO 5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

ESTE INFORME ESTA REALIZADO CONFORME A:

- LOS LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE LA CIRCULAR 1462 y 1516 DE LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.
- EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO LOS CÓDIGOS Y LEYES VIGENTES EN EL ESTADO DE HIDALGO.

PARA PODER DETERMINAR LOS VALORES SE UTILIZARON LOS ENFOQUES MENCIONADOS EN DICHAS CIRCULARES:

- ENFOQUE DE MERCADO

LOS VALORES Y CONSTANTES UTILIZADOS EN EL ENFOQUE DE MERCADO SON LAS SIGUIENTES:

CONSULTA A DIVERSAS PUBLICACIONES ESPECIALIZADAS EN INMUEBLES, REVISTAS Y PERIODICO (SEGUNDAMANO, EL INMOBILIARIO, TRATO DIRECTO, ETC), ASÍ COMO PAGINAS DE INTERNET.

- COMPARACIONES CON INMUEBLES SIMILARES Y EN BASE A NUESTROS ANALISIS Y BANCOS DE DATOS.
- EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ASÍ COMO LOS CODIGOS Y LEYES VIGENTES DEL ESTADO DE HIDALGO.

PARA LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO SE TOMARON EN CUENTA LOS SIGUIENTES FACTORES:

- FZo. (FACTOR DE ZONA)
- FUb. (FACTOR DE UBICACION)
- FFr. (FACTOR DE FRENTE)
- FFo. (FACTOR DE FORMA)
- FSu. (FACTOR DE SUPERFICIE)
- FRe: (FACTOR RESULTANTE DEL PRODUCTO DE TODOS LOS ANTERIORES.)

CONDICIONANTES Y SALVEDADE DEL AVALÚO

LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN OFICIAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE Y/O EL PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA, ENTRE ELLA PODEMOS MENCIONAR LA ESCRITURA DE PROPIEDAD O DOCUMENTO QUE LO IDENTIFICA LEGALMENTE, LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y EL REGISTRO CATASTRAL (BOLETA PREDIAL)

LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO NO SERÁN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO.

QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.

TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALÚO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA AL EFECTO.

EL RESULTADO DE ÉSTE AVALÚO ES ÚNICAMENTE DE CARÁCTER COMERCIAL, NO VALIDO PARA NINGÚN TRÁMITE NOTARIAL O JUDICIAL. VIGENCIA DE 180 DÍAS NATURALES.

6

CAPÍTULO 6. ANÁLISIS DE MERCADO.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

INTERMEDIO REGULAR

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

\$ 4700.00 / m²

DATOS GENERALES DEL SUJETO VALUADO

Inmueble que se valua:

TERRENO RÚSTICO PARTICULAR

Ubicación del inmueble:

AV. SOLARES, FRACC. "PASEOS DE LA CONCEPCIÓN", SANTIAGO TLAPACOYA, MUNICIPIO DE PACHUCA DE S., EDO DE HGO.

Fecha del avalúo:

22 de septiembre de 2021

7

CONSTRUCCIONES
Vida Útil Total (años): Tipo I:
Edad del Inmueble (años): Tipo I:
Vida Útil Remanente: Tipo I:

TERRENO	
TRANSICION	X

CUADRO COMPARATIVO DE VALORES UNITARIOS DE LA CONSTRUCCION

Uso Predominante			BMSA	\$/m ²
HABITACIONAL				

TABLA DE ASIGNACION DE VALORES UNITARIOS DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO

	Fracción o Tipo	Uso	Mercado	Superficie	Indiviso
Terreno:	I	HABITACIONAL	4,730.36	5396.65	

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES

FOLIO UNICO REAL ELECTRONICO 82844
IDENTIFICADOR EN SISTEMA 242674

I. DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA CON NUMERO 47767 CON FECHA DE INGRESO
SOLICITADO POR: NARCISO NESTOR LAMADRID HERNANDEZ

14/09/2021 09:49

QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, SOBRE:

II. DATOS DEL INMUEBLE

EN LA CIUDAD DE PACHUCA A LAS 14:21 DEL 14 DE SEPTIEMBRE
LOTE: - MANZANA: CP:

DE 2021

UBICACIÓN:

TIPO INMUEBLE O PREDIO: PREDIO, LOCALIDAD O SECTOR: SANTIAGO TLAPACOYA, FRACCIÓN: AREA DE DONACION, VALIDAD: NO CONSTA, VALIDAD 2 //, TIPO ASENTAMIENTO
FRACCIONAMIENTO: NOMBRE DE ASENTAMIENTO: PASEOS DE LA CONCEPCION, ESTADO: HIDALGO, MUNICIPIO: PACHUCA DE SOTO, SUPERFICIE: 5396.65000000, UNIDAD DE MEDIDA
M2, USO DE SUELO: NO CONSTA

ESTADO: HIDALGO

MUNICIPIO: PACHUCA DE SOTO

SUPERFICIE: 5396.65000000 M2

DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES: AL NORTE 78.94 M., LINDA CON AVENIDA
AL SUR EN 2 LINEAS, PRIMERA DE 15.11 M., AREA VERDE DE LA MANZANA 8, 81.52 M., LINDAN CON LOTES 1 AL 8, MANZANA 1.
AL ORIENTE 67.28 M., LINDA CON PARCELA 6
AL PONIENTE 67.26 M., LINDA CON LOTES 8 AL 1, MANZANA 8

III. PROPIETARIOS

MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE
HIDALGO

% DOMINIO DIRECTO

100.00%

% USUFRUCTO

100.00%

IV. GRAVAMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO REPORTA GRAVAMEN

V. ACTOS DE AVISOS Y/O ANOTACIONES

NO REPORTA AVISOS

VI. OBSERVACIONES

NO REPORTA

OBSERVACIONES -

LA PRESENTE CERTIFICACION SE OTORGA POR EL REGISTRADOR AUTORIZO JUAN ABRAHAM PERALTA MEZA REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL

FIRMA CALIFICADOR

bqsExDcgr69sCxRyAbtEc+sTRA17eXeC/HXnua+2pykbpO23Tpw3/rmkfWzJO9v7seik7wyFeJv2JU09eU9WUWUA9vCCYkdNGQ5PX2GOuq0sM3wAPAU3TdzAO/4sHOBm
SeAWeJ+QoPMDknKOU2q9HLy52RclUq8JhsyTchXLY2+hR7Mx3sJu3mn63AqjbzIn+q0AS02oAh89wccoALBVxm6WgFSVcrqnHVJwqDDKLEBweOo7JULK/B.FDMI2PrR
hwRQj+HNF2ue7-CtgxHB8OHlqzZn9iGukrp6pDdvAN05iReEfllyPKMYVVGjlrk6XTvbi1BavkfyIYg=#

FIRMA REGISTRADOR

AKimlMOTJDPypE3s9teyKB9iZeuzDjdyYnBIAJx1Rx9vpp6oRXJpbPzWgs47mh2NgFj4nTYwbqExleCwe50WriNgfVUJxC+IXRcDhviPZSMVBBGUU9bRcWlqej5vb4YmMpa5
vE2euU6RMLur59sqYCaSDmMOjcxuD7jKrbTVU=#

