



**GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y GOBERNANZA POLÍTICA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO**



**CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO**

Folio: 3420577



**I. GENERALIDADES.**

CLAVE CATASTRAL: 0101000121200007

FOLIO: CVF-856264/2022

LOCALIDAD: TUXTLA GUTIERREZ, MUNICIPIO: TUXTLA GUTIERREZ

TIPO DE PREDIO: URBANO

FECHA DE INSPECCIÓN: 14/06/2022

UBICACION: CR JUAN CRISPIN-CHICOASEN KM. 2.5, "LA CHACONA, SAN ISIDRO CORRAL DE PIEDRA", (PLANTEL  
2. LAN DE AYALA)

COLONIA: CL PLAN DE AYALA

NOMBRE DEL PROPIETARIO: GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS

DOMICILIO: AV CTRL. NTE. OTE., PALACIO DE GOBIERNO, 1ER. PISO S/N

COLONIA: BR. SAN MARCOS, LOCALIDAD: TUXTLA GUTIERREZ, MUNICIPIO: TUXTLA GUTIERREZ

REGIMEN DE TENENCIA: ESTATAL

SOLICITANTE DE LA CÉDULA -AVALUO: COLEGIO DE BACHILLERES DE CHIAPAS

PROPOSITO O DESTINO DE LA CÉDULA -AVALUO: CONOCIMIENTO DE VALOR FISCAL

TIPO DE OPERACIÓN: PARCIAL

**II. DATOS DE TENENCIA.**

TIPO DE DOCUMENTO: ESCRITURA PUBLICA

FECHA: 17/08/1949

NOMBRE: SIN NOTARIO

VALOR DE OPERACIÓN: \$

ÁREA: 705,819.00

REGISTRO PÚBLICO No.: 116

LIBRO: UNICO

SECCIÓN: PRIMARA

TOMO:

FECHA DE REGISTRO: 26/08/1949

**III. DATOS FISCALES**

PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, FOLIO No.: EXENTC

VALOR: \$0.00

PAGO DE DERECHO POR EXPEDICIÓN: \$ 6,000.00

FOLIO No.: LB35859146



054000856264

CVF-856264/2022

1/6



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y GOBERNANZA POLÍTICA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO



CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO

Folio: 3420577

IV. CARACTERÍSTICAS URBANAS.

SERVICIOS PUBLICOS: Agua, Drenaje, Electricidad, Teléfono, Alumbrado Público, Transporte, Banqueta, Recol. de Basura,

VIALIDAD PRINCIPAL: CARR. JUAN CRISPIN-CHICOASEN KM. 2.5 , DE TIPO: ASFALTO

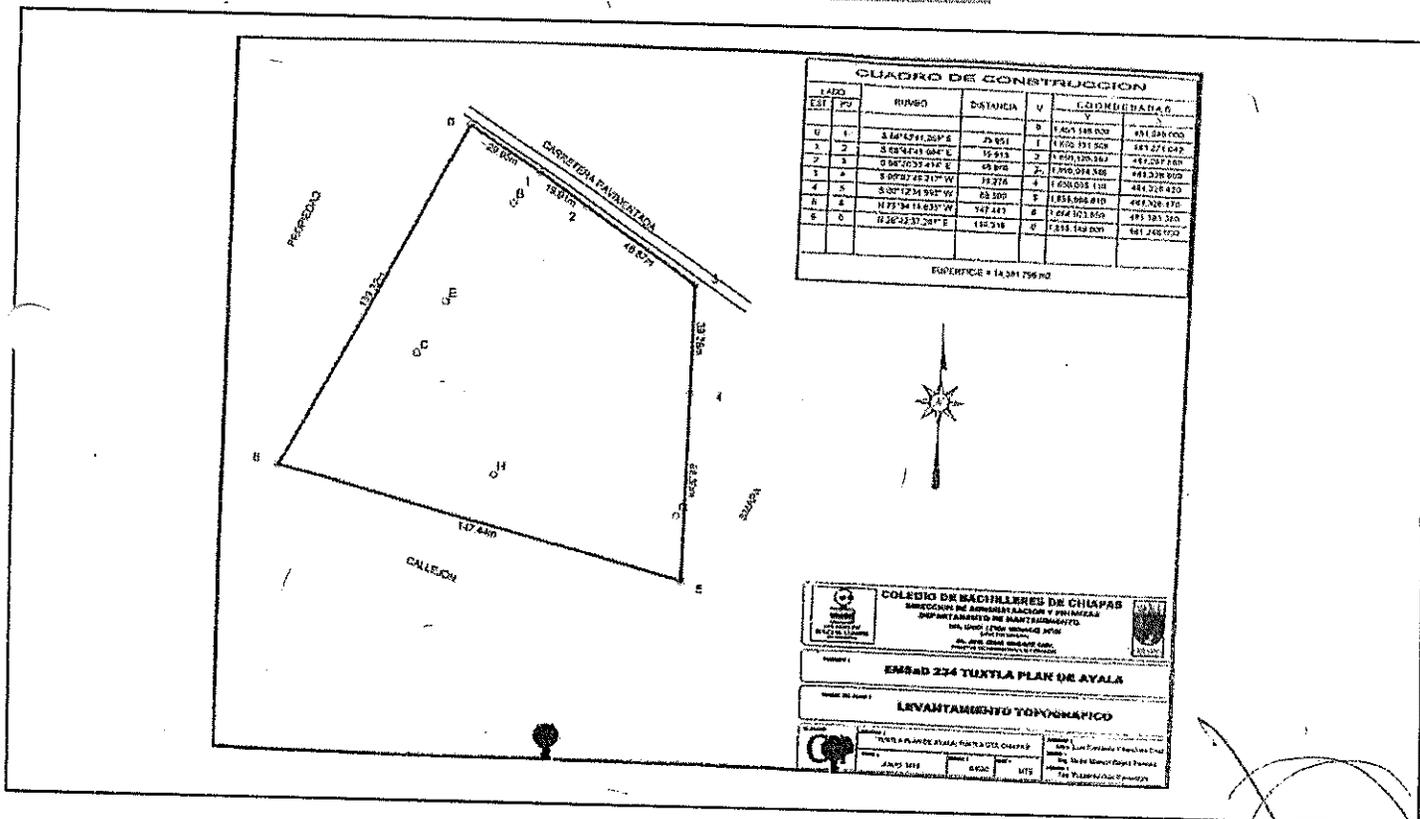
EQUIPAMIENTO URBANO: Escuelas, Mercados, Iglesias, Oficinas Públicas, Centro de Salud, Parques, Comercios, Hoteles, Restaurantes.

DENSIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: %

USO DEL SUELO HABITACIONAL

LOTE TIPO EN LA ZONA: INDEFINIDO

V. CROQUIS DEL PREDIO.



054000856264

CVF-856264/2022



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS  
 SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
 SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y GOBERNANZA POLÍTICA  
 DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO



CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO

Folio: 3420577

**VI. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.**

TOPOGRAFIA: PLANO O SEMIPLANO

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN DOCUMENTO DE TENENCIA:**

N= CON EJIDO PLAN DE AYALA Y TERRENOS FINCA DON VENTURA

O= CON TERRENOS DE LA SUCECION DE DON FERNANDO SOLIS

S= CON TERRENOS PROPIEDAD DE LA MISMA SUCESION "LA TRINIDAD"

P= CON TERRENOS DE LA FINCA "SAN AGUSTIN"

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO:**

N= LINEAS: 29.95+19.91+46.87 M, CON CARR. JUAN CRISPIN-  
 CHICOASEN

SE= 2 LINEAS: 39.28+68.30 M, CON PROP. DE SMAPA

SW= 147.44 M, CON PROP. DE GOBIERNO DEL ESTADO

NW= 139.32 M, CON PROP. PARTICULAR

**AREA TOTAL SEGÚN DOCUMENTO DE TENENCIA:** 705,819.00

**AREA TOTAL SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO:** 14,381.54

DIFERENCIA DE AREA ENTRE ESCRITURA Y LEVANTAMIENTO: FALTANTE -691,437.46

CAUSA O MOTIVO DE LA DIFERENCIA: SE VALUA UNICAMENTE EL AREA SOLICITADA DE ACUERDO A LA PETICION DEL INTERESADO.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

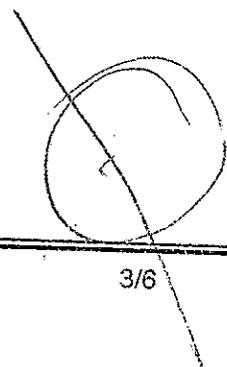


054000856264

CVF-856264/2022

3/6

*[Handwritten signatures]*





**GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y GOBERNANZA POLÍTICA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO**



**CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO**

**VII. CARACTERÍSTICAS DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)**

Folio: 3420577

TIPO: MODERNO  
CALIDAD: MEDIANA  
ESTADO DE CONSERVACION: REGULAR  
EDAD DE LA CONSTRUCCION: 20  
CALIDAD DE PROYECTO: REGULAR  
USO ACTUAL: HABITACIONAL

TIPO: MODERNO  
CALIDAD: CORRIENTE  
ESTADO DE CONSERVACION: BUENO  
EDAD DE LA CONSTRUCCION: 30  
CALIDAD DE PROYECTO: REGULAR  
USO ACTUAL: HABITACIONAL

**ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:**

**ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:**

CIMENTACION: PROBABLES ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO CONCRETO ACABADO BUENA CALIDAD  
TECHOS  
ESTRUCTURA DE TECHO: CONCRETO ARMADO  
MUROS: BLOCK  
ESTRUCTURA DE MUROS: CADENAS Y CASTILLOS  
INSTALACIONES ELECTRICAS: OCULTA DE BUENA CALIDAD  
INSTALACIONES SANITARIAS: TUBERIA PVC

CIMENTACION: PROBABLES ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO ARMADO LAMINA GALVANIZADA  
TECHOS  
ESTRUCTURA DE TECHO: METAL PESADO  
MUROS: BLOCK  
ESTRUCTURA DE MUROS: CADENAS Y CASTILLOS  
INSTALACIONES ELECTRICAS: OCULTA DE BUENA CALIDAD  
INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE

**APLANADOS Y REVESTIMIENTOS:**

**APLANADOS Y REVESTIMIENTOS:**

INSTALACIONES HIDRAULICAS: NO ESPECIFICA  
ACABADOS EXTERIORES: APLANADO  
FACHADA: DISEÑO SENCILLO  
ACABADOS INTERIORES: APLANADO  
MUEBLES DE BAÑO: BUENA CALIDAD DEL PAÍS  
PLAFONES: APLANADO  
PISOS: LOSETA  
PUERTAS Y VENTANAS: FIERRO COMERCIAL

INSTALACIONES HIDRAULICAS: NO ESPECIFICA  
ACABADOS EXTERIORES: APLANADO  
FACHADA: DISEÑO SENCILLO  
ACABADOS INTERIORES: APLANADO  
MUEBLES DE BAÑO: NO TIENE  
PLAFONES: NO ESPECIFICA  
PISOS: CONCRETO  
PUERTAS Y VENTANAS: FIERRO COMERCIAL



054000856264

CVF-856264/2022

4/6



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y GOBERNANZA POLÍTICA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO



CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO

Folio: 3420577

VIII. VALOR FISICO

A. DEL TERRENO

REF	V.U.T	COEF	DEMERITO	VUT RES	ÁREA M2	VALOR \$
	677.00	0.48	EXT-	\$324.96	14,381.54	4,673,425.24
SUBTOTAL					14,381.54	\$ 4,673,425.24

INCREMENTO POR ESQUINA

REF	V.U.T	COEF	INCREMENTO	VUT RES	ÁREA M2	VALOR \$
SUBTOTAL						\$ -

VALOR TOTAL DEL TERRENO

\$ 4,673,425.24

B. DE LAS CONSTRUCCIONES

REF	CLAS-EC	V.U.C.	COEF	DEMERITO	VUC RES	ÁREA M2	VALOR \$
A	MMR	4,720.00	0.70	ED-EC-CP	3,304.00	154.88	\$ 511,723.52
B	MCB	2,095.00	0.67	ED-EC-FE-CP	1,403.65	448.11	\$ 628,989.60
C	MCR	2,095.00	0.51	ED-EC-FE-CP	1,068.45	1,408.59	\$ 1,505,007.99
SUBTOTAL					2,011.58		\$ 2,645,721.11

CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES

UNID	DESCRIPCION	COEF	DEMERITO	V.U.	VU RES	VALOR \$
SUBTOTAL						\$ -

VALOR TOTAL DE LA(S) CONSTRUCCIONE(S)

\$ 2,645,721.11

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

\$ 7,319,146.35

IX. RESUMEN

VALOR FISICO DIRECTO: \$7,319,146.35

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

AL VUT SE LE APLICA UN DEMERITO DE 52.0% (AREA)

AL VUC SE LE APLICA UN DEMERITO DE 30.0% EN EL BLOQUE 1(ESTADO DE CONSERVACION,EDAD,CALIDAD DEL PROYECTO)



054000856264

CVF-856264/2022

5/6



**GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y GOBERNANZA POLÍTICA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO**



**CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO**

Folio: 3420577

AL VUC SE LE APLICA UN DEMERITO DE 33.0% EN EL BLOQUE 2(ESTADO DE CONSERVACION,EDAD,FALTA DE ELEMENTOS,CALIDAD DEL PROYECTO)  
AL VUC SE LE APLICA UN DEMERITO DE 49.0% EN EL BLOQUE 3(ESTADO DE CONSERVACION,EDAD,FALTA DE ELEMENTOS,CALIDAD DEL PROYECTO)  
EL AREA, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SE TOMO DE LA DOCUMENTACION LEGAL (ESCRITURA PUBLICA # 113, DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 1949, QUE  
CUENTA CON EL REGISTRO # 116 DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 1949), QUE PRESENTO EL INTERESADO; ASI COMO DE LA INSPECCION FISICA REALIZADA  
QUE CUENTA CON EL NO. DE FOLIO 27082 DE FECHA 14/06/2022 REALIZADO POR EL C. EZEQUIEL SARMIENTO MARROQUIN PERSONAL DEL  
DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS CATASTRALES DE LA DIRECCION DE CATASTRO DEL ESTADO.

**XI. CONCLUSION**

VALOR TOTAL DEL PREDIO: **\$7,319,146.00**

SIETE MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS CON 0/100 M.N.

LA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR CATASTRAL DEL PREDIO A LA FECHA **04/10/2022**. A PARTIR DE LA  
CUAL ESTE DOCUMENTO TENDRA UNA VIGENCIA DE (6) SEIS MESES, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 42 DE LA  
LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS.

**XII. OBSERVACIONES**

\*ESTE DOCUMENTO NO ACREDITA LA TENENCIA DE LA TIERRA.  
TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS A LUNES, 24 DE OCTUBRE DE 2022.

**ING. EVENCIO MENDOZA HERRERA**  
DIRECTOR DE CATASTRO DEL ESTADO

EMH\*L'RODZ\*A'NBCS\*I'LMM



054000856264

CVF-856264/2022