



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 CTRAL. 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: PRIMERA

TOMO:

FECHA DE REGISTRO: 26/08/1949

III. DATOS FISCALES

PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, FOLIO No.: EXENTO

VALOR: \$0.00

PAGO DE DERECHO POR EXPEDICIÓN: \$ 6,000.00

FOLIO No.: LB35859146



054000856264

CVF-856264/2022

1/6

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

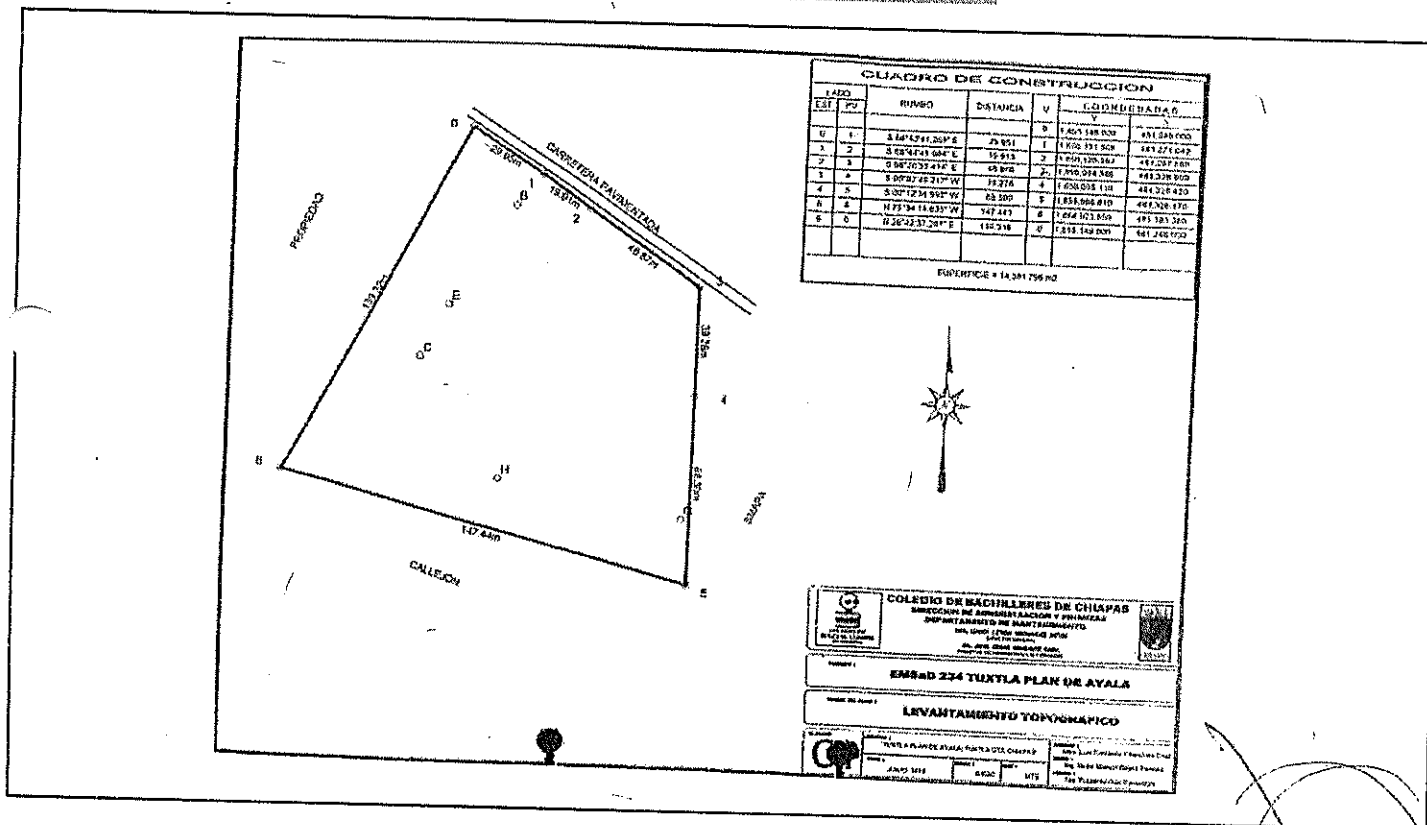
EQUIPAMIENTO URBANO: Escuelas, Mercados, Iglesias, Oficinas Públicas, Centro de Salud, Parques, Comercios, Hoteles, Restaurantes.

DENSIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: %

USO DEL SUELO HABITACIONAL

LOTE TIPO EN LA ZONA: INDEFINIDO

V. CROQUIS DEL PREDIO.



054000856264

CVF-856264/2022

2/6



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

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 SUCECION "LA TRINIDAD"

P= CON TERRENOS DE LA FINCA "SAN AGUSTIN"

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO:

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

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:

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

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

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION: PROBABLES ZAPATAS AISLADAS DE
TECHOS CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA DE TECHO LAMINA GALVANIZADA
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:

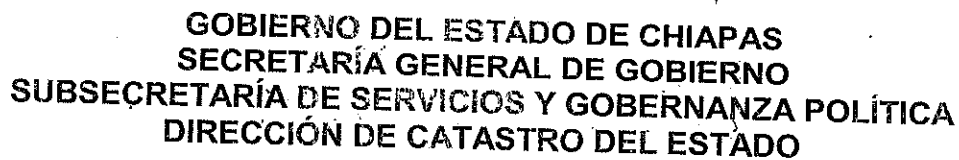
INSTALACIONES HIDRAULICAS NO ESPECIFICA
ACABADOS EXTERIORES APLANADO
FACHADA DISEÑO SENCILLO
ACABADOS INTERIORES APLANADO
MUEBLES DE BAÑO NO TIENE
PLAFONES NO ESPECIFICA
PISOS CONCRETO
PUERTAS Y VENTANAS FIERRO COMERCIAL



054000856264

CVF-856264/2022

4/6



CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO

VIII. VALOR FISICO

Folio: 3420577

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	AREA 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	AREA 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

INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES

SERVICIOS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES						
CND	DESCRIPCION	COEF	DEMERITO	V.U.	VU RES	VALOR \$
					SUBTOTAL	\$ -

VALOR TOTAL DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)

\$ 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

CÉDULA-AVALÚO CATASTRAL DE PREDIO URBANO

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.

Folio: 3420577

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

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



054000856264

CVF-856264/2022

6/6