

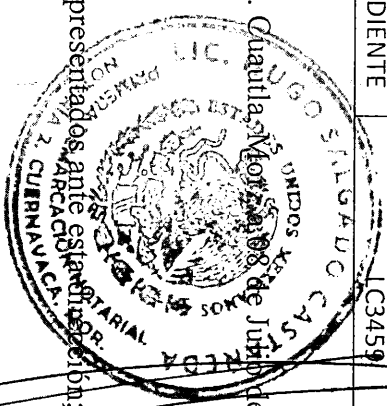
JUNTOS POR AMOR A  
**CUAUTLA**  
GOBIERNO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
2019-2021

## C. LETICIA DE LA VEGA CASTILLO PRESENTE

A partir de esta fecha, el predio cuya propiedad acredita con documentos presentados, ante esta instancia, de acuerdo a los siguientes datos:

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| DEPENDENCIA | DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE |
| SECCIÓN     | LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN                   |
| No. OFICIO  | 03/507                                      |
| EXPEDIENTE  | IC3459                                      |

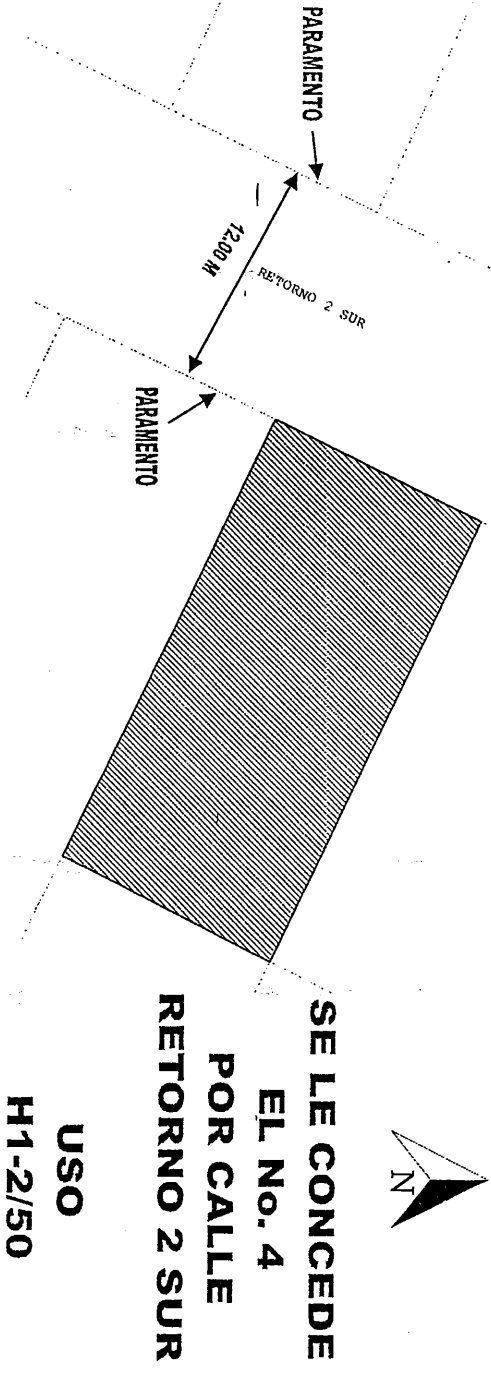
H. H. Cuautla, Morelos, a los 08 de Junio del 2021.



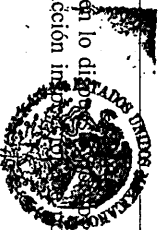
|                      |             |                                                                |  |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|--|
| CALLE: RETORNO 2 SUR |             | COLONIA: IGNACIO ZARAGOZA<br>(FRACCIONAMIENTO "VALLE DEL SOL") |  |
| MANZANA:<br>03       | LOTE:<br>04 | CLAVE CATASTRAL:<br>6100-21-032-004                            |  |

Deberá acatar el siguiente:

### ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL



Este documento se expide con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 4, 90 al 97 del Reglamento de Construcciones para el municipio de Cuautla, Morelos y en motivo a la construcción indicada, por personal adscrito a esta dirección y a la solicitud presentada por el particular interesado.



Inspector: Juan Francisco Montes Serrano

**ATENCIÓN**  
Dirección General de Obras  
Públicas, Desarrollo Urbano  
Sustentable y Protección Ambiental

José Raúl Aguilera Montiel

Director General de Obras Públicas, Desarrollo Urbano Sustentable y Protección Ambiental  
H. Ayuntamiento  
Constitucional de Cuautla,  
Morelos 2019-2021



H. H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CUAUTLA, MORELOS

2019-2021

TESORERIA MUNICIPAL  
DIRECCION DE CATASTRO

CONSTANCIA DE LA ANTIGÜEDAD DE CONSTRUCCION



C. DE LA VEGA CASTILLO LETICIA  
PRESENTE:

SEGÚN ARCHIVOS EN ESTA DIRECCION A MI CARGO, EL PRESENTE DOCUMENTO HACE  
CONSTAR QUE:

EL PREDIO UBICADO EN: C RET. 2 SUR LT-4 MZ-3 COL. I.ZARAGOZA FRACC. VALLE  
DEL SOL

CON CUENTA CATASTRAL: 6100-21032004

A NOMBRE DE: C. DE LA VEGA CASTILLO LETICIA

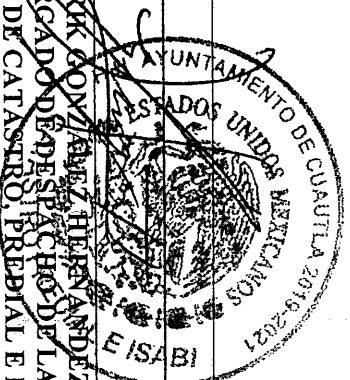
CUENTA CON UNA ANTIGÜEDAD DE CONSTRUCCION DE: 339M2 15 AÑOS, 279 M2 5  
AÑOS APROXIMADAMENTE SEGÚN ANTECEDENTES.

PAGO DERECHOS DE EXPEDICIÓN CON RECIBO OFICIAL T3-8951 DE FECHA  
28/06/2021.

SIN OTRO EN PARTICULAR LO QUE HAGO EN SU CONOCIMIENTO PARA LOS  
EFECTOS QUE SEAN PROCEDENTES, EXPIDO LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE CUAUTLA,  
MORELOS EL 02 DE JULIO DEL 2021.

Uts e

ARO. ERK GONZALEZ HERRANDEZ  
ENCARGADO DE DESPACHO DE LA  
DIRECCION DE CATASTRO, PREDIAL E ISABI







MUNICIPIO DE CUAUTLA

Serie P4  
Folio 78637

Tipo de Comprobante Ingreso  
Fecha 05/07/2021 02:53:55 PM  
Lugar de Expedición 20740, Coahuila de Zaragoza  
Número de serie del Certificado 00091000060018162978

EMISOR

Nombre MUNICIPIO DE CUAUTLA

R.F.C. MCU6101015R1

Régimen Fiscal 603-Personas Morales con Fines no Lucrativos

RECEPTOR

Cliente DE LA VEGA CASTILLO LETICIA

R.F.C. XAXX010101000 Uso del CFDI P01-Por definir

DATOS GENERALES

Moneda MXN-Peso Mexicano

Forma de Pago 01-Efectivo

Condiciones de Pago

Método de Pago PUE-Pago en una sola exhibición

DATOS ESPECÍFICOS DEL PREDIO

Clave Catastral 610021-032-004 Tipo de predio URBANO2

Propietario DE LA VEGA CASTILLO LETICIA

Ubicación RET. 2 SUR LT-4 MZ-3 COL. IGNACIO ZARAGOZA FRACC. VALLE DEL Colonia IGNACIO ZARAGOZA

Sup. Priv. Terreno 300.00 Sup. común Terreno 0.00

Sup. Priv. Constr. 618.00 Sup. común Constr. 0.00 Base Gravable \$1,394,599.18

Periodo pagado del 00000 al 00000

PAGADO DIFERENCIAS DE NUEVO VALOR POR \$339.53 DEL BIM. 5/2021 AL BIM. 6/2021  
PAGADO DIFERENCIAS DE CONSTRUCCION POR \$189.42 DEL BIM. 1/2021 AL BIM. 4/2021  
SEGUN PUNTO NO. SIETE DEL ACTA ORDINARIA DE CABILDO NO. 19 DE FECHA 22/ENERO/2021

FUNDAMENTO DEL COBRO: ARTICULOS 4º, 4.1, 6º, 6.1, 31, 32, 41, 42 Y 43 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019 Y ARTICULOS 93 TER, 93 TER-1 AL 93 TER-12 DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.

| Civ. Prod. Cant. | Civ. U. | Unidad | Descripción                            | Precio Unitario | Descuento | Importe  |
|------------------|---------|--------|----------------------------------------|-----------------|-----------|----------|
| 93161700         | 1.0     | E48    | LOTE IMPUESTO PREDIAL DEL EJERCICIO    | 1,436.74        | 0.00      | 1,436.74 |
| 93161700         | 1.0     | E48    | LOTE ACTUALIZACION DE IMPUESTO PREDIAL | 8.42            | 0.00      | 8.42     |
| 93161700         | 1.0     | E48    | LOTE RECARGOS IMPUESTO PREDIAL         | 26.18           | 0.00      | 26.18    |

|                   |          |
|-------------------|----------|
| SubTotal          | 1,471.34 |
| Descuento         | 0.00     |
| Total Comprobante | 1,471.34 |

Importe con Letra:  
(MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 34/100 M.N.)

Folio Fiscal UUID 18420a86-330e-44c5-a82b-a9f33e7edd9f

No. de Serie del Certificado SAT 00001000000507247013

Fecha y Hora de Certificación 05/07/2021 02:56:21 PM

05 JUL 2021

Sello digital del CFDI:

Sf8Yf9vK0NbzLh6F9nzhNLcFGDdb3bsrVLI++AMEA35D+LBMT0UEuA7KXGdWRLIAKL+llSnhJBYPdckM1/SPWeg+5VHW0AV3amzGbrBdbuWohU/S8wz8ZIBNLIYS0IDDu8JBisvusaX5A3q7LPSy7yMgUoDDw5+OPq5S5b4bsi+AgqH4PC94ZIBKqH46+LQipGpFTTpwUEGcd08SjsegeIDPTt49cfsSqsopm41+cdx2ONpshERLIM09I78L1z1zJxggPKdWwhtSStar+doxminqkwaVBKU/B8WZznQigXOY2+VWZKKWgCMkAhChIQ==

Sello del SAT:

ZOHRO10pUZbTIG7Vlatce/q81p0eT19THNMH5qJkO3LbpqL+M5K3eZLUS0GDRJKyINRTKvCbmIEY6dpXcPdh8YooZnuVczG8SotL9S2a1TvfahUFEJn8NdOzeiyViqdZqHlUdRkouiengMU+hmYJ5S2YmsJPXcTtBdg7hQvT4AJObszRlKvZnImKrd0hY5DMehtqH06hk7JZ3b6c8FZDbpsTdh2KtmWop2pzFfig0RV1z+S+kaU3XhFLG5JMBznf99P/JZLS5Zusb5OikodVW09/yIazWYskfjND2+CB3XQd367qP0Yb0NBbzqgQUVHRyTbUg==

Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:

ll+1f8420a86-330e-44c5-a82b-a9f33e7edd9f2021-07-05T14:56:21JSK8Yf9vK0NbzLh6F9nzhNLcFGDdb3bsrVLI++AMEA35D+LBMT0UEuA7KXGdWRLIAKL+llSnhJBYPdckM1/SPWeg+5VHW0AV3amzGbrBdbuWohU/S8wz8ZIBNLIYS0IDDu8JBisvusaX5A3q7LPSy7yMgUoDDw5+OPq5S5b4bsi+AgqH4PC94ZIBKqH46+LQipGpFTTpwUEGcd08SjsegeIDPTt49cfsSqsopm41+cdx2ONpshERLIM09I78L1z1zJxggPKdWwhtSStar+doxminqkwaVBKU/B8WZznQigXOY2+VWZKKWgCMkAhChI





MUNICIPIO DE CUAUTLA, MORELOS

TESORERIA MUNICIPAL

ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIR DE CAT

**CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL**  
El que suscribe, Arq. Erik Gonzalez Hernández, Encargado de despacho de despacho de la Dirección de Catastro, Impuesto Predial e ISABI del Municipio de Cuautla, Morelos

**HACE CONSTAR:**

Que en el archivo de esta oficina, se encuentra registrado un predio, con los siguientes datos:

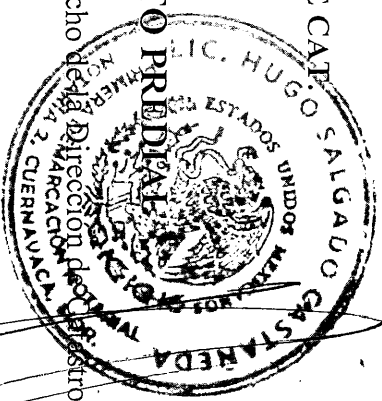
|                           |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Nombre del Propietario    | DE LA VEGA CASTILLO LETICIA                                     |
| Cuenta Predial No.        | 610021032004                                                    |
| Ubicación                 | RET. 2 SUR LT-4 MZ-3 COL. IGNACIO ZARAGOZA FRACC. VALLE DEL SOL |
| Colonia                   | IGNACIO ZARAGOZA                                                |
| Municipio                 | Cuautla, Morelos                                                |
| Sup. Privativa de Terreno | 300.00 m2                                                       |
| Sup. Privativa de Constr. | 618.00 m2                                                       |
| Valor Terreno             | \$ 300,000.00                                                   |
| Valor Construcción        | \$ 1,094,599.18                                                 |
| Valor del Predio          | \$ 1,394,599.18                                                 |
| Ultimo Período Pagado     | Sexto Bimestre de 2021                                          |
| Recibo Oficial No         | P4-78637                                                        |
| Fecha                     | 5 de Julio de 2021                                              |
| Por Concepto de           | DIFERENCIAS DEL 12021 AL 62021                                  |
| A solicitud del           | C.DE LA VEGA CASTILLO LETICIA                                   |

Y para los fines legales que corresponda, se expide la presente constancia, habiendo cubierto los derechos causados con recibo oficial No. P4-78638

H. Cuautla, Morelos, a 5 de Julio de 2021

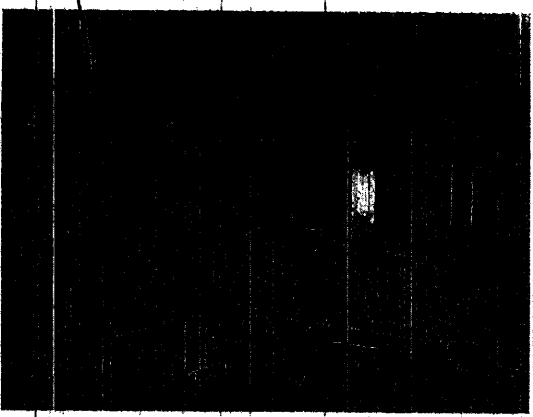
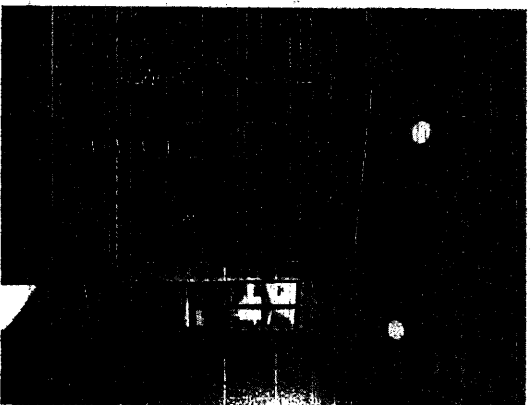
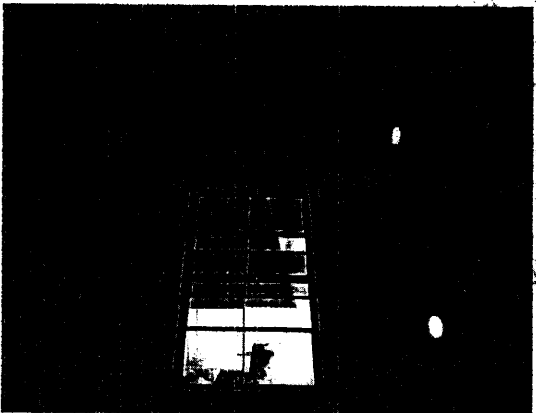
Encargado de Catastro, Impuesto Predial e ISABI  
Dirección de Catastro, Impuesto Predial e ISABI

ARQ. ERIK GONZALEZ HERNANDEZ





GRUPO INMOBILIARIO, SUCURSAL Y VALUACION, S.A. DE C.V.



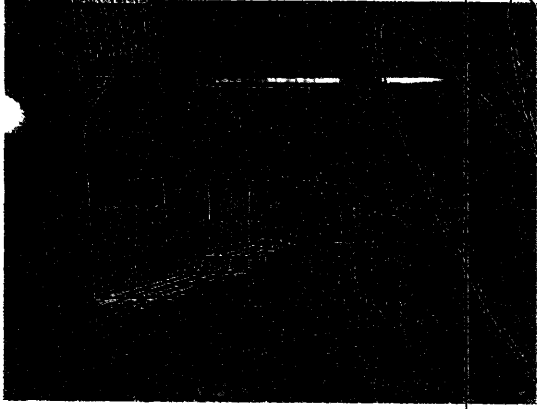
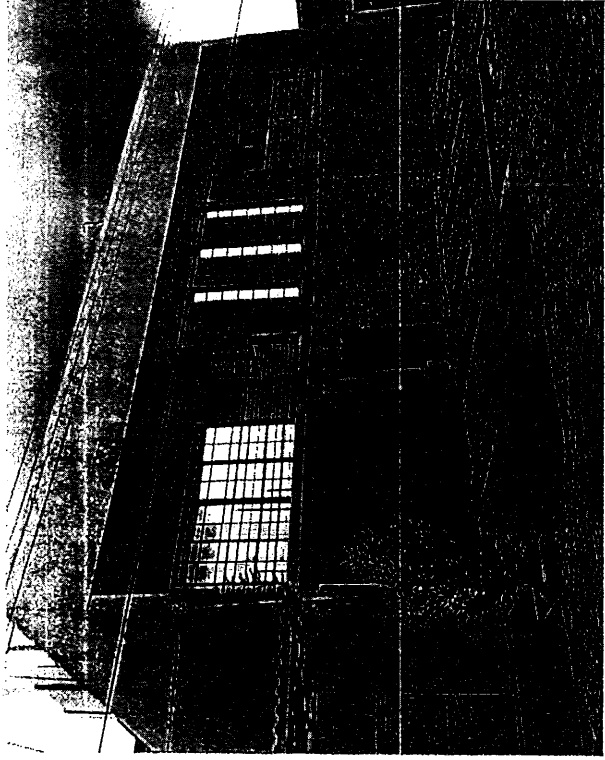
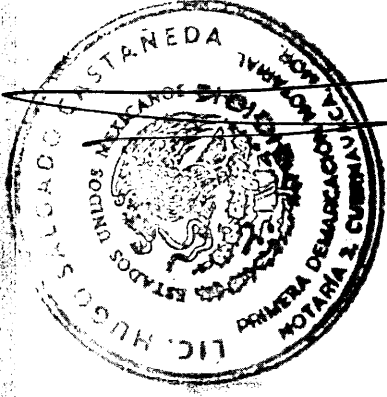
ARQ. EDUARDO BASTIDA OROSCO  
ESPECIALISTA EN VALUACION  
DE INMUEBLES 3509730

CED PROF 649610

Perito valuador: Arq. Eduardo Bastida OroSCO  
Cuernavaca - Morelos 777 322 30 60

Ced Profesional: 3509730  
✉ grupoinmobiliariosy@gmail.com





ARQ. EDUARDO BASTIDA OROSCO

ESPECIALISTA EN VALUACION  
DE INMUEBLES 3509730

CED PROF 649610

Perito valador: Arq. Eduardo Bastida Orocco  
Cuernavaca - Morelos 777 322 30 60

Ced Profesional: 3509730  
✉ grupoinmobiliariosy@gmail.com



POR COMPARACION DE MERCADO

| UBICACIÓN | SUPERFICIE ( M2) | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL    |
|-----------|------------------|----------------|----------------|
| CUAUTLA   | 600              | \$7,800.00     | \$5,000,000.00 |
| CUAUTLA   | 590              | \$7,000.00     | \$4,800,000.00 |

|                |
|----------------|
| \$5,000,000.00 |
| \$4,800,000.00 |

NOTA: FUENTE DE INFORMACION PAGINA DE INTERNET DE INMOBILIARIAS

\$4,900,000.00

VIII. VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS.

|                                              |     |            |                 |
|----------------------------------------------|-----|------------|-----------------|
| RENTA ESTIMADA:                              | 618 | SUPERF. M2 | RENTAS \$ / M2  |
| ( solo superficie rentable )                 |     |            | 85              |
| RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:                 |     |            | \$ 52,530       |
| RENTA BRUTA TOTAL:                           |     |            | \$ 52,530       |
| IMPORTE DE DEDUCCIONES                       | 30% |            | \$ 15,759.00    |
| RENTA NETA MENSUAL:                          |     |            | \$ 36,771.00    |
| RENTA NETA ANUAL:                            |     |            | \$ 441,252.00   |
| CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL                 |     |            | % 9             |
| DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO, RESULTA |     |            |                 |
| UN VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS DE:    |     |            | \$ 4,902,800.00 |

X. RESUMEN

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| A) VALOR FISICO O DIRECTO:            | \$ 4,948,000.00 |
| B) VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS: | \$ 4,902,800.00 |
| C) VALOR POR COMPARACION DE MERCADO   | \$ 4,900,000.00 |

XI. CONCLUSIONES

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR CON FINES FISCALES DEL INMUEBLE DESCRITO CON ANTERIORIDAD, AL VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, ASCIENDE A LA CANTIDAD DE

\$ 4,948,000.00

--- CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR

PERITO VALUADOR

ARQ. EDUARDO BASTIDA OROSCO

DE INMUEBLES 3509730

ESPECIALISTA EN VALUACION DE INMUEBLES

CED. PROFESIONAL 649610

CED. ESPECIALIDAD 3509730

Perito valuador: Arq. Eduardo Bastida Orosco  
Cuernavaca - Morelos 777 322 30 60

Ced Profesional: 3509730  
grupoinmobiliariosjv@gmail.com



 grupoinmobiliariosv@gmail.com



Método de mercado: está basado en la comparación y homologación de ofertas similares al bien valuado.

Valor Comercial: Se define como el precio probable que tendría un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor voluntario y un comprador voluntario estarían de acuerdo en celebrar una operación de compraventa, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

#### CONDICIONES DEL AVALUO

Los datos se obtuvieron en base al expediente proporcionado por el solicitante. Al cual se asume como correcta y la observación directa en la visita. Las superficies de terreno y construcción consideradas son la siguientes: superficie de terreno: **300.00 M2** privada y común y superficie de construcción: **618.00 M2** y común según plano catastral del inmueble.

El presente avalúo se realiza tomando como base la documentación ofrecida por el solicitante, dando prioridad en lo que a áreas y medidas se refiere, en lo referente a las características condición y uso actual o vocación del inmueble se da preferencia a lo observado por el valuador que visito el sitio del inmueble.

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valuó, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.

El valuador asume que la propiedad no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo o de la estructura, que afectarían el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones. El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino **PROPIEDAD OROSCO** que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para **ESPECIALISTA EN VALUACION** indicado en este avalúo.

**SALVEDADES Y O EXCLUSIONES**

**CED PROF 649610**



INSTALACIONES ELECTRICAS: OCULTAS

PUERTAS Y VENTANAS METALICAS: ALUMINIO 2"

VIDRIERIA: CRISTAL CLARO.

CERRAJERIA: DEL PAIS.

FACHADA: APLANADA

INSTALACIONES ESPECIALES: NO TIENE

ELEMENTOS ACCESORIOS: NO TIENE

OBRAS COMPLEMENTARIAS: ALBERCA EN ÁREA COMÚN

#### VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

#### OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO

En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será estimar el valor del bien para efectos de pago del impuesto correspondiente, a menos que se indique otros. Para ello se incluirán y desarrollarán los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normatividad vigente, a saber, 1) el método físico o directo de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El método comparativo o enfoque de mercado.

#### DEFINICION DE TÉRMINO Y CONCEPTOS BASICOS

##### Definiciones

Método físico o directo: se basa en el costo de reproducción o de reemplazo V.R.N de un bien similar al analizado. Si el bien no es nuevo, su valor se afectara por el método de Ross-Heidecke para determinar el V.R.N según sea el caso, haciendo una homologación de los tipos de construcción existentes.

Método de productividad: desarrollo analítico financiero del que se obtiene el valor presente de los ingresos futuros que produce o es capaz de producir el bien objeto del avalúo.

ARQ. EDUARDO BASTIDA OROSCO  
ESPECIALISTA EN VALUACION  
DE INMUEBLES 3509730

CED PROF 649610

17.- EQUIPAMIENTO URBANO: ESCUELAS, BANCOS, IGLESIAS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO, RESTAURANTES.

### III.- TERRENO

#### COLINDANCIAS:

AL NORTE: EN 25.00 MTS. CON EL LOTE NÚMERO 3  
AL SUR: EN 25.00 MTS. CON EL LOTE NÚMERO 5  
AL ORIENTE: EN 12.00 MTS. CON EL LOTE NÚMERO 11  
AL PONIENTE: EN 12.00 MTS. CON RETORNO 2 SUR

SUPERFICIE DE TERRENO: 300.00 M2

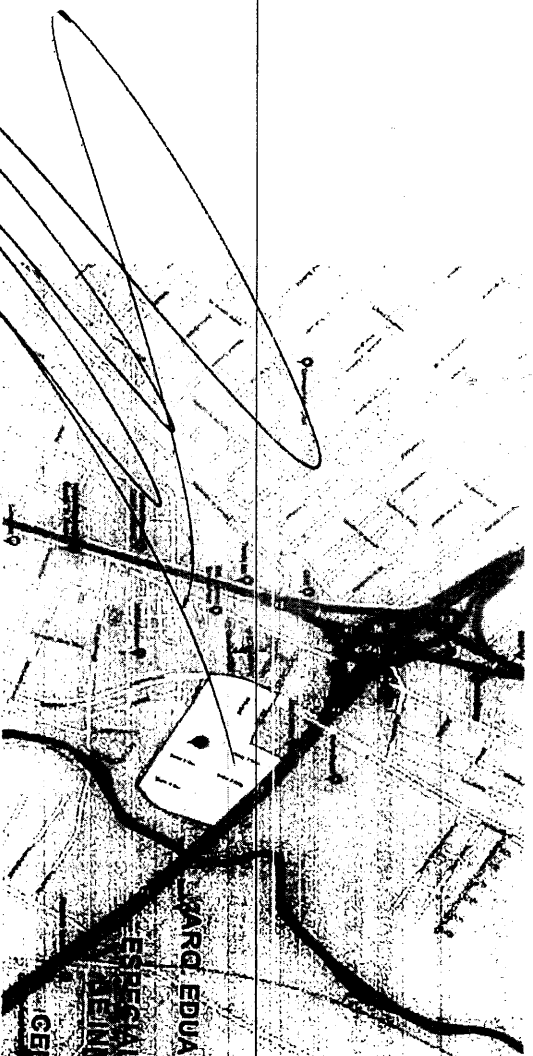
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: REGULAR

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: PROPIAS DE LA ZONA

DENSIDAD HABITACIONAL: NO APLICA

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: CONTROL DE ACCESO

#### CROQUIS DE LOCALIZACION



**ING. EDUARDO BASTIDA OROSCO**

**ESPECIALISTA EN VALUACION  
DE INMUEBLES 3509730**

**CED. PROF. 649610**

AVALUO CON FINES FISCALES

AVALUO NUM. 2211/2021

### **I. ANTECEDENTES.**

- 1.-SOLICITANTE: JUAN CARLOS VARGAS VELÁSQUEZ
- 2.-VALUADOR: ARQ. EDUARDO BASTIDA OROSCO
- 3.-FECHA DEL AVALUO: 20 DE JULIO DE 2021
- 4.-REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA

5.- PROPIETARIO DEL INMUEBLE: LETICIA DE LA VEGA CASTILLO

6.-CUENTA CATASTRAL: 6100-21-032-004

7.- PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: PARA PAGO DE IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO

8.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO NÚMERO 4, DE LA MANZANA 3, DEL FRACCIONAMIENTO VALLE DEL SOL, UBICADO EN EL POBLADO DE CUAUTLIXCO, EN CUAUTLA, MORELOS.

COLONIA: I. ZARAGOZA

CIUDAD: CUAUTLA

MUNICIPIO: CUAUTLA

### **II.- CARACTERISTICAS URBANAS:**

10.-CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL

11.-TIPO DE CONSTRUCCION: DE TIPO MEDIO.

12.-DENSIDAD DE CONSTRUCCION: MEDIA

13.-CONTAMINACION AMBIENTAL: SOLO LA PROVOCADA POR AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA

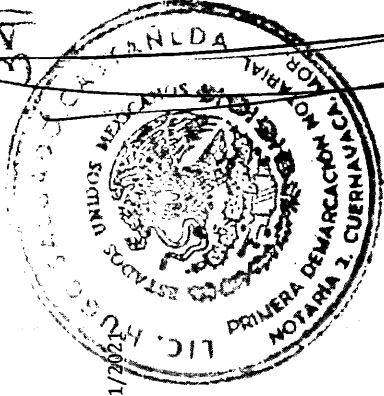
14.-USO DE SUELO: HABITACIONAL

15.- VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: RETORNO 2 SUR DE PRIMER ORDEN

16.-SERVICIOS MUNICIPALES: ENERGIA ELECTRICA, AGUA POTABLE DRENAJE, SANITARIO, ALUMBRADO PUBLICO, PAVIMENTACION ASFALTO, BARRIO DE INMUEBLES 3509730

ARQ. EDUARDO BASTIDA OROSCO

CED PROF 649610



341685