



NOTARÍA PÚBLICA

Adolfo Ortega · Querétaro



EXPEDIENTE: 1386-19 (MAR)

ESCRITURA: 6,538 SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO

TOMO: CXXXI CENTÉSIMO TRIGÉSIMO PRIMERO.

EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 12 DOCE DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, ANTE MÍ, LICENCIADO JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 37 TREINTA Y SIETE DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, HAGO CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte el señor EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA" y de otra el señor SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA"; al tenor de la Protesta de Ley, antecedentes y cláusulas siguientes:

PROTESTA DE LEY

El suscrito Notario hago constar, que en los términos del artículo 34 (treinta y cuatro) párrafo segundo de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Querétaro, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el artículo 284 (doscientos ochenta y cuatro) del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento

ANTECEDENTES

I. TÍTULO DE PROPIEDAD. Por escritura número 94,108 noventa y cuatro mil ciento ocho, de fecha 19 diecinueve de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante el Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría número 7 siete de la Demarcación Notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio real individual número 194654/3 ciento noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y cuatro, operación tres, el día 5 cinco de junio de 2019 dos mil diecinueve, se hizo constar que el señor EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ, estando casado con la señora Saida Miriam Suárez Nuñez bajo el régimen de Separación de Bienes (el matrimonio se celebró el día 7 siete de octubre del 2000 dos mil, en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro), lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio número 140 ciento cuarenta, oficialía 1 uno, libro 2 dos, misma que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A", adquirió por compraventa en precio de \$1'134,000.00 (UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) el lote de terreno marcado con el número 47 cuarenta y siete, de la manzana 34 treinta y cuatro, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", quinta etapa, delegación Santa Rosa Jauregui, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 270 m2 doscientos setenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:—

AL NORESTE 9.00 M NUEVE METROS, LINDA CON CALLE LAGO MECOACAN,

AL SURESTE 30.00 M TREINTA METROS, LINDA CON LOTE 48 CUARENTA Y OCHO MANZANA 34 TREINTA Y CUATRO;

AL SUROESTE 9.00 M NUEVE METROS, LINDA CON LIMITE ETAPA 5 CINCO,

AL NOROESTE 30.00 M TREINTA METROS, LINDA CON LOTE 46 CUARENTA Y SEIS MANZANA 34 TREINTA Y CUATRO

Declara la parte vendedora, que con recursos propios construyó sobre el lote de terreno antes descrito la casa habitación marcada con el número oficial 171 ciento setenta y uno, de la calle Lago Mecoacan, lo que acredita con el certificado de número oficial y la licencia de construcción, mismos que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B", sin contar por el momento con el aviso de terminación de obra, situación que declara conocer la parte compradora para los efectos legales a que haya lugar

II.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta escritura se encuentra libre de gravámenes y limitaciones en su dominio, lo que justifica con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, el día 10 diez de junio de 2019 dos mil diecinueve, mismo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C".

III. El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con el siguiente número de cuenta predial: 14 01 001 23 561 047 uno, cuatro, cero, uno, cero, cero, uno, dos, tres, cinco, seis, uno, cero, cuatro, siete

Declara "LA PARTE VENDEDORA", que el mencionado inmueble se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales lo que acredita con el documento que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".

"LA PARTE VENDEDORA" entrega en este acto a "LA PARTE COMPRADORA" los comprobantes de pago de las contribuciones del referido inmueble

Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento cuenta con la infraestructura necesaria para contratar el servicio de agua

IV. El valor hacendario del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de \$4'490,000.00 (CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), según el avalúo número B63633 letra B, seis, tres, seis, tres, tres, formulado por el Ingeniero Francisco Javier González Rodríguez, perito número 32 treinta y dos del Estado de Querétaro, realizado el día 11 once de junio de 2019 dos mil diecinueve, mismo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "E", del cual se desprende que el valor de las construcciones es por la cantidad de \$3'133,584.07 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS, SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) y el valor del terreno es la cantidad de \$1'356,415.93 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS, NOVENTA Y TRES CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLAU S U L A S

PRIMERA.- El señor **EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ, VENDE** al señor **SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE**, quien **COMPRA** y **ADQUIERE** para sí, la casa habitación marcada con el número oficial 171 ciento setenta y uno, de la calle **Lago Mecoacan** y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, es decir, lote número 47 cuarenta y siete, de la manzana 34 treinta y cuatro, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Cumbres del Lago", quinta etapa, delegación Santa Rosa Jauregui, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el antecedente I uno romano de esta escritura, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, con la antigüedad, estado de las construcciones y características se especifican en el avalúo de dicho inmueble.

SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente:

I.- El precio importa la suma de \$4'390,000.00 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), que la parte compradora paga a la parte vendedora de la siguiente manera:

A) Con la cantidad de \$3'500,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), mediante transferencia realizada el día 11 once de junio de 2019 dos mil diecinueve, de la cuenta identificada con terminación número 3946 tres, nueve, cuatro, seis, de Scotiabank Inverlat a nombre de la parte compradora, a la cuenta identificada con clabe terminación número 0186 cero, uno, ocho, seis, de Multiva a nombre de la parte vendedora; y

B) Con la cantidad de \$890,000.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), mediante transferencia realizada el día 29 veintinueve de abril de 2019 dos mil diecinueve, de la cuenta identificada con terminación número 3946 tres, nueve, cuatro, seis, de Scotiabank Inverlat a nombre de la parte compradora, a la cuenta identificada con clabe terminación número 0186 cero, uno, ocho, seis, de Multiva a nombre de la parte vendedora.

La "PARTE VENDEDORA", manifiesta recibir las cantidades antes referidas, lo que declara bajo protesta de decir verdad, en los términos del segundo párrafo del artículo 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, de la manera en que ha quedado especificada y de cuyos pagos agrego copia fotostática al apéndice de esta escritura con la letra "F".

II.- La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA":

A). Sin limitación alguna en su dominio.

B). Sin gravamen de ninguna especie.

C). Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal. Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA".

TERCERA.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA" que por lo que se refiere al uso y destino del inmueble que adquiere por este instrumento, se obliga a respetar lo que establecen los planes, programas, provisiones, reservas, usos, destino y la definición de área urbanizable, a los que se refieren las disposiciones legales aplicables y la normatividad en materia urbanística, así como las que en lo futuro dicten las autoridades administrativas competentes.

CUARTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento, serán cubiertos por "LA PARTE COMPRADORA", excepto el Impuesto Sobre la Renta, el cual será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".

QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente instrumento se someten a las leyes y tribunales del Estado de Querétaro, renunciando a cualquiera que pudieren corresponderles.



NOTARÍA PÚBLICA

Querétaro



YO EL NOTARIO CERTIFICO:

I - Que conozco a los comparecientes de acuerdo con los documentos oficiales que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "G" y que a mi juicio tienen capacidad legal para la celebración de este acto

II - Que respecto al Impuesto Sobre Traslado de Dominio, se pagará el impuesto correspondiente

III - Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, la parte enajenante declara estar exenta, ya que el inmueble objeto de este instrumento ha sido construido para ser destinado a unidad habitacional, según consta en las especificaciones del avalúo

IV - Que respecto al Impuesto Sobre la Renta, la parte enajenante declara tener que hacer un pago provisional de conformidad con la liquidación de dicho impuesto, misma que firmada de recibido por la parte enajenante agrego al apéndice de este instrumento con la letra "H"

V - Que declaran la parte enajenante y la parte adquirente, que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra arrendado.

VI.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser:

SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 18 dieciocho de mayo de 1963 mil novecientos sesenta y tres, casado bajo el régimen de Sociedad Conyugal, empleado, con domicilio en calle Benito Fernández Arrieta número 66 sesenta y seis, Los Cipreses, Alcaldía de Coyoacán, Ciudad de México, con Clave Única de Registro de Población número LERS630518HDFDDL04 letras L, E R, S, seis, tres, cero, cinco, uno, ocho, letras H, D, F, D, D, L, cero, cuatro, con Registro Federal de Contribuyentes número LERS630518DB9 letras L, E R, S, seis, tres, cero, cinco, uno, ocho, letras D, B, nueve y que se identifica con credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral, con fotografía y firma del interesado

EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 26 veintiséis de noviembre de 1969 mil novecientos sesenta y nueve, casado bajo el régimen de Separación de Bienes (según acta número 340 trescientos cuarenta, de la Oficialía 1 uno, Libro 2 dos, de fecha 7 siete de octubre de 2000 dos mil, en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro), empresario, con domicilio en calle Lago Tequesquitengo número 203 doscientos tres, Fraccionamiento Cumbres del Lago, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población número TAAE691126HDFMLD02 letras T, A, A, E, seis, nueve, uno, uno, dos, seis, letras H, D, F, M, L, D, cero, dos, con Registro Federal de Contribuyentes número TAAE69112614N8 letras T, A, A, E, seis, nueve, uno, uno, dos, seis, uno, letra N, ocho y que se identifica con credencial para votar número 0541044268962 cero, cinco, cuatro, uno, cero, cuatro, cuatro, dos, seis, ocho, nueve, seis, dos, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con fotografía y firma del interesado.

VIII.- Que para efectos de la fracción II segunda del artículo dieciocho de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el otorgamiento del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse de un acto u operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y los otorgantes, lo cual también declaran los comparecientes.

IX.- Que han sido enterados por el suscrito Notario Público del contenido de la fracción III tercera del artículo 3 tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto al concepto de beneficiario controlador, a lo que manifiestan que actúan en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician de los actos que se contienen en el presente instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario.

X.- Que las partes manifestaron bajo protesta de decir verdad:

El señor SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE, declara, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertido de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad ante Notario y una vez que el suscrito Notario le ha solicitado información relativa a la fracción III tercera del artículo 18 dieciocho de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto de si tienen conocimiento de la existencia de un tercero dueño y/o beneficiario, a lo que manifiesta que ellos mismos lo son, por ser quienes obtienen el beneficio derivado de los actos otorgados en este instrumento y ser, en última instancia, quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio y me exhibe documentación oficial que permite identificarlo, la cual agregaré al apéndice en el legajo de esta escritura.

XI.- Que en términos de lo previsto por el artículo 8 (ocho) de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, la parte adquirente declara, que el suscrito notario, le notificó de las cantidades que deberán enterarse por concepto de Impuesto de Traslación de Dominio y Derechos generados por la celebración del acto jurídico que se contiene en este instrumento. Cantidades que se mencionan en la constancia, que firmada por la parte adquirente, agrego al apéndice de esta escritura con la letra "I".



XII.- Que para dar cumplimiento a los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y sus Reglamento, el suscrito Notario Público hago constar que previo al otorgamiento del presente instrumento, he advertido a los comparecientes mediante el aviso de privacidad correspondiente expuesto al público y en lo particular, que los datos personales proporcionados, por disposiciones de la Ley son necesarios para la redacción del presente instrumento, y que estos podrán ser compartidos y comunicados a las autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los casos así exigibles en los Registro Públicos correspondientes, por lo que enterados de los derechos sobre privacidad, hago constar el consentimiento expreso otorgado en esta acto mediante la firma del presente instrumento para la obtención, almacenamiento, transferencia y publicidad de los datos personales de los cuales son titulares para los efectos señalados. _____

XIII.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad y que les di a conocer las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad. _____

XIV.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. _____

XV.- Que leído y explicado el valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento a los comparecientes, manifestaron su comprensión plena y conformidad con él, firmándolo el día 12 doce de junio de 2019 dos mil diecinueve. Doy fe. _____

FIRMAS

**EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ.- FIRMA.- SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE.- FIRMA.- ANTE MI:
LICENCIADO JOSE ADOLFO ORTEGA OSORIO.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO. _____**

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION AL ESTADO

Se pago el Impuesto correspondiente según recibo con número de operación 2019/1391821, de fecha 24 de julio de 2019, por la cantidad de \$15,596.00 (Quince mil quinientos noventa y seis pesos 00/100 Moneda Nacional). _____

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION A LA FEDERACIÓN

Se pago el Impuesto correspondiente según recibo con número de operación 321336393, de fecha 24 de julio de 2019, por la cantidad de \$35,621.00 (Treinta y cinco mil seiscientos veintidós pesos 00/100 Moneda Nacional). _____

IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO

Se cubrió el Impuesto de Traslado de dominio por la cantidad de \$213,411.00 (Doscientos trece mil cuatrocientos once pesos 00/100 Moneda Nacional), se acredita con el recibo número T-64521 de fecha 26 de julio de 2019, emitido por el Municipio de Querétaro. _____

Valor de Operación: \$4'390,000.00 (Cuatro millones trescientos noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional). -

Valor de Avalúo: \$4,490,000.00 (Cuatro millones cuatrocientos noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional). -

Clave Catastral: 14 01 001 23 561 047. _____

AUTORIZACION

En Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro a los 29 veintinueve días del mes de julio del año 2019 dos mil diecinueve. Con esta fecha y cumplidos los requisitos de Ley, autorizo definitivamente la presente.- DOY FE.-
LICENCIADO JOSE ADOLFO ORTEGA OSORIO.- Firma.- El sello de autorizar del notario. _____

EXPEDICION

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE EN FAVOR DEL SEÑOR SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE, VA EN 2 DOS FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS CON SU ORIGINAL CON EL QUE SE COMPULSO Y ENCONTRO CONFORME, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, A LOS 29 VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.- DOY FE. _____



LIC. JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 37
OEOA760807BF4





SUBDIRECCION QUERETARO

000004827 10/2019 COMPROBANTE DE INSCRIPCION INMOBILIARIO

CONTROL : 158646 2019
 FECHA Y HORA DE RECEPCION : 16/10/2019 10:52:25
 DOCUMENTO : 6538 DE FECHA : 12/06/2019
 NOTARIA : 37 TITULAR
 ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO
 SOLICITANTE : IVAN CORTES

MOVIMIENTOS

ACTO	DESCRIPCIÓN	FECHA Y HORA DE REGISTRO
------	-------------	--------------------------

FOLIO	OP.	INSC. / ANOT	SECCION	UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN
-------	-----	--------------	---------	-------------------------

25		COMPRAVENTA DE INMUEBLES		16/10/2019 14:25:46
----	--	--------------------------	--	---------------------

194654	6	INSCRIPCIÓN	INMOBILIARIO	LOTE : 47 MANZANA : 34 ETAPA : 5 CALLE LAGO MECOACAN CUMBRES DEL LAGO ETAPA 5 MUNICIPIO : QUERETARO AREA TERRENO : 270 M2
--------	---	-------------	--------------	---

ANTECEDENTES AFECTADOS

PARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
					194654	5		INMOBILIARIO	TOTAL

VENDEDOR(ES) :

EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ

COMPRADOR(ES) :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
LEDESMA	RODARTE	SAUL JAIME

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
4893927	33,675.00	1371252	18/07/2019

Doy Fe

REGISTRADOR : BSB/HEHM/HMHECTOR ENRIQUE

LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO
 SUBDIRECTORA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO



Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
 COMPRAVENTA DE INMUEBLES
 EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
 00194654/0006.
 EL 16 DE OCTUBRE DE 2019 A LAS 14:25:46
 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE QUERETARO, SUBDIRECCION QUERETARO

1581341381591333350H13214815614414950N150



SUBDIRECCIÓN QUERETARO

CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
COMPRAVENTA DE INMUEBLES

CONTROL : 158646 2019
FECHA Y HORA DE RECEPCION 16/10/2019 10:52:25
DOCUMENTO : 6538 **DE FECHA** 12/06/2019
NOTARIA : 37 **TITULAR**
 ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO
SOLICITANTE IVAN CORTES

SE HACE CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

VENDEDOR(ES) EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ

REPRESENTANTE VENDEDOR:

COMPRADOR(ES):

APellido PATERNO / RAZON SOCIAL	APellido MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
LEDESMA	RODARTE	SAUL JAIME			Totalidad

REPRESENTANTE(S) DEL(LOS) COMPRADOR(ES):

EN LA CANTIDAD DE : 4,390,000.00 **EN PESOS**

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00194654/0006. EL 16 DE OCTUBRE DE 2019.

15813413815913313350H13214815615015249N

Recibo Oficial No. **T - 64521**

Fecha y Hora de Emisión: **26/07/2019 11:39:41**

Fecha de Pago: **26/07/2019**

No. Operación: **813017252019**

Caja: **201 - INTERNET**

Cajero: **355 - RODRIGUEZ RAMIREZ CARINA**

R.F.C. MQU220926DZA
Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000
Fracc. Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hdez
C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México

Concepto: **1121500 - IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO DE INMUEBLES**

Periodo de Pago: **201907 - 201907**

Información General de Pago

ADQ.: SAÚL JAIME LEDESMA RODARTE
DIR. INM.: LAGO MECOACAN NO. 0, COL. FRACCIONAMIENTO CUMBRES DEL LAGO
ENAJ.: EDGAR LEONARDO TAMEZ ALCARAZ
C. CATASTRAL: 140100123561047 NOTARÍA: 112214037
T. PAGO: PAGO POR INTERNET VALOR OP: 4490000
ESCRITURA: 6538 F. DOC.: 28-JUN-19
PAGO TRASLADO DOMINIO INTERNET
106104 201907 - 201907 \$.30
106255 201907 - 201907 \$210,193.48
106261 201907 - 201907 \$126.12

Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
111111110002-	REDONDEO	-0.30
112150000008-11215000001-31111-1190011-991	REZAGO ANT TRASLADO DE DOMINIO INTERNET	210,193.48
112150000014-11215000001-31111-1190011-991	ACTUALIZACION ANT-TRASLADO DE DOMINIO INTERNET	126.12
117200000008-11720000001-31111-1190011-991	RECARGOS TRASLADO DE DOMINIO	3,091.70
Total:		213,411.00

Importe con letra: Doscientos trece mil cuatrocientos once pesos 00/100 M.N.

Tipo Pago: Transferencia

Cadena Original:

||2.0|T|64521|2019-07-26T11:39:51|0|2019|ingreso|CAJA DE TRASLADO DE DOM POR INTERNET|0|213,411.00|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|1|1|Importe Vencido|210,193.48|210,193.48|1|Recargos|3,091.70|3,091.70|1|Redondeo|0.30|0.30|1|Act. Ant.|126.12|126.12|IVA|16.00|0||

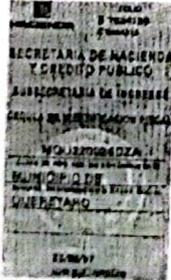
Sello Digital:

P4k8ynJSHsOV1ag8mZemNaNp52vIX0dBKaBWq+CT99qig8PYGdJ4loMM1Bll9azbd/7d44IYJHiGj8FHJUbsNaQmJsoG6 qqA16NSJnD1q52eO60GnC5yB+7iXysWVeNoLMD1vMZPReim0LroKohjC1OUgK/1JukE6D4vgcbmMH4=



Avisos Importantes:

La emisión del CFDI sólo podrá realizarse a nombre del sujeto de quien se expidió el Recibo Oficial. Si requiere su comprobante fiscal digital, cuenta con 72 horas a partir de la fecha de pago para solicitarlo al correo electrónico facturaelectronica@municipiodequeretaro.gob.mx agregando sus datos fiscales (nombre, dirección, C.P. y RFC) y adjuntando en archivo digital su Recibo oficial expedido por el Municipio. Para el caso de pago en Bancos y tiendas autorizadas, podrás solicitarlo después de 3 días hábiles posteriores al pago realizado. El trámite es gratuito. Si desea verificar la validez de este comprobante puede visitar la siguiente Liga: https://www.mqro.gob.mx/validador_cfdi_all Si eres propietario de un predio baldío menor o igual a 1,500 M2, a partir del primero de febrero 2017 entra a la página de Municipio de Querétaro <http://www.municipiodequeretaro.gob.mx/> a efecto de consultar las bases para su limpieza sin costo alguno. *Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el Artículo 42 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.*





FOLIO: B63633

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE: TAMEZ ALCARAZ EDGAR LEONARDO

VALUADOR: ING. FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ RODRÍGUEZ

REGISTRO:

FECHA DEL AVALÚO: 11 de junio de 2019

INMUEBLE QUE SE VALÚA: PREDIO EDIFICADO

PROPIETARIO: TAMEZ ALCARAZ EDGAR LEONARDO

PROPÓSITO: DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE COMO BASE PARA EL PAGO DE IMPUESTOS O DERECHOS

OBJETO: CONOCER EL VALOR HACENDARIO DEL INMUEBLE

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL

TIPO DE INMUEBLE: CASA HABITACIÓN

CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 23 561 047



UBICACIÓN DE INMUEBLE

ESTADO: QUERÉTARO

CIUDAD:

MUNICIPIO: QUERÉTARO

DELEGACIÓN:

COLONIA:

FRACCIONAM: CUMBRES DEL LAGO

CONDOMINIO:

CALLE: LAGO CAJITTLAN

MANZANA: 34

MÓDULO:

LOTE: 47

No.OFICIAL: S/N

C. POSTAL: 76230

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE PRIMER ORDEN

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE: CASA HABITACIÓN

ÍNDICE DE SATURACIÓN DELA ZONA: 70%

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO ES PERCEPTIBLE

POBLACIÓN: NORMAL

USO DE SUELO AUTORIZADO: HABITACIONAL

VÍA DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LAGO CAJITTLAN

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES: AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO MIXTO. ENERGÍA ELECTRONICA, ALUMBRADO PUBLICO. CALLES DE ADOCRETO. GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO

III. TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: FOLIO REAL 194654 DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

NORESTE: EN 9.00 m LINDA CON CALLE LAGO MECOACAN
NORESTE: EN 30.00m LINDA CON LOTE 48 MANZANA 37
UROESTE: EN 9.00 m LINDA CON LIMITE ETAPA 5
UROESTE: EN 30.00 m LINDA CON LOTE 46 MANZANA 34
UP. TOTAL: 270.00 m2

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR
DENSIDAD HABITACIONAL: H2

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: LAS QUE MARCA EL CÓDIGO URBANO

SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES: LAS QUE MARCA EL CÓDIGO URBANO

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: NINGUNA QUE INFLUYA EN SU VALOR

CONSIDERACIONES ADICIONALES: NO HAY

IV. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS:

El estado de conservación del inmueble y sus instalaciones se tomó en base a la inspección visual realizada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolo ni mala fe. Para efectos del presente estudio, se presumen en estado de uso normal.

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado. El presente estudio se realiza bajo el supuesto de que no existen gravámenes, reservas de dominio, o limitaciones que impidan dicha comercialización.

La información proporcionada por el solicitante del presente estudio se considera fidedigna y completa. No se asume responsabilidad

El presente estudio no tiene como finalidad determinar la existencia de materiales o sustancias peligrosas en la propiedad, que podrían afectar los valores de terrenos y construcciones, por lo que no se asume responsabilidad alguna.

01

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: CASA-HABITACION DE TRES NIVELES			
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:			
20	MODERNO CALIDAD	21	MODERNO CALIDAD LUJO
19	MODERNO MEDIANO CALIDAD	18	MODERNO MEDIANO
17	MODERNO ECONÓMICO MEDIANO		
NUMERO DE NIVELES:	3	CALIDAD DEL PROYECTO:	BUENA
EDAD APROXIMADA:	0	ZONA:	BUENO
VIDA ÚTIL REMANENTE:	60	UBICACIÓN:	INTERMEDIA
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	NUEVA	USO:	CASA HABITACIÓN
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN			
TIPO 1	MODERNO CALIDAD		



V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA

CIMIENTOS	TIPO 1 SE SUPONE LOSA DE CIMENTACIÓN.
ESTRUCTURAS	TIPO 1 TRABES, CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO AHOGADOS EN MURO DE BLOCK A CADA 2.50 m
MUROS	TIPO 1 SE SUPONE LADRILLO DE CEMENTO JUNTEADO CON MORTERO TIPO I
ENTREPISOS	TIPO 1 SE SUPONE CASETÓN DE POLIESTIRENO, VIGUETA Y BOVEDILLA CON CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO
TECHOS	TIPO 1 SE SUPONE CASETÓN DE POLIESTIRENO, VIGUETA Y BOVEDILLA CON CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO
AZOTEA	TIPO 1 SE SUPONE RELLENO DE MATERIAL LIGERO, IMPERMEABILIZADO CON ASFALTO, FIBRA DE VIDRIO
BARDAS	TIPO 1 SE SUPONE LADRILLO DE CEMENTO JUNTEADO CON MORTERO TIPO I
OTROS	TIPO 1 NO TIENE

REVESTIMIENTO Y ACABADOS ESPECIALES

APLANADOS	TIPO 1 CEMENTO, CAL, ARENA
PLAFONES	TIPO 1 CEMENTO, CAL, ARENA
LAMBRINES	TIPO 1 AZULEJO DE CERÁMICA EN ZONAS HUMEDAS DE BAÑO Y COCINA
PISOS	TIPO 1 PISO DE CERÁMICA DE 50 X 50
ZOCLOS	TIPO 1 DEL MISMO MATERIAL QUE EL PISO
ESCALERAS	TIPO 1 DE CONCRETO ARMADO CON PISO DE CERÁMICA
PINTURAS	TIPO 1 VINILICA EN MUROS INTERIORES Y EXTERIORES
RECUBRIM.	TIPO 1 NO TIENE

CARPINTERIA

PUERTAS	TIPO 1 DE MADERA TIPO TAMBOR
GUARDAROPAS	TIPO 1 CAJONERAS Y PUERTAS
LAMBRINES OP.	TIPO 1 NO TIENE
PISOS	TIPO 1 NO TIENE

OTROS

INST. ELECT.	TIPO 1 PROBABLE OCULTA CON POLIDUCTO DE 1/2, APAGADORES Y CONTACTOS INCOMPLETO
VIDRIERIA	TIPO 1 SENCILLA DE 4 O 6 mm.
FACHADA	TIPO 1 MORTERO
INST. SANIT.	TIPO 1 REMALEO DE TUBERÍA DE CPVC Y COBRE DIFERENTES DIAMETROS, PVC EN DESCARGAS, TUBO DE ALBAÑAL EN DRENAJE Y REGISTROS DE TABIQUE.
PUERTAS Y V.	TIPO 1 VENTANERÍA DE ALUMINIO ANODIZADO COLOR NEGRO
CERRAJERIA	TIPO 1 COMERCIAL

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

INST. ESP.	TIPO 1 NO TIENE
ELEM. ACCE.	TIPO 1 NO TIENE
OBRAS COM.	TIPO 1 NO TIENE

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

EN EL PRESENTE ESTUDIO SE CITAN EL MÉTODO DE MERCADO, EL METODO FISICO O DIRECTO Y EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS; LAS CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS EN LA VISITA CORRESPONDIENTE, LA CANTIDAD DE SUPERFICIE DE TERRENO Y CONSTRUCCION SE DIO COMO DATO, Y EN CASO DE QUE VARIARAN, NO SERA IMPUTABLE AL VALUADOR.

VII. VALOR DE MERCADO

SUPERFICIE DE TERRENO	ST	UBICACIÓN EN LA ZONA	UZ	FACTOR DE ÁREA CONSTRUCCIÓN	FA
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	SC	UBICACIÓN EN LA MANZANA	UM	FACTOR DE ÁREA TERRENO	FT
NEGOCIACIÓN	NEG	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EC	ACCESORIOS DEL INMUEBLE	AI

T



COMPARABLES						
COMPARABLE	CONTACTO	TELÉFONO	ST	SC	OFERTA	
1 CUMBRES DE LAGO JURQUILLA	LAO BIENES	4424112460	280.00 m2	170.00 m2	\$	5,350,000.00
2 CUMBRES DE LAGO JURQUILLA	GONZALEZ DE	1121670313	270.00 m2	301.00 m2	\$	5,350,000.00
3 CUMBRES DE LAGO JURQUILLA	GOOD LIFE	4423723826	303.00 m2	427.00 m2	\$	5,350,000.00
4 CUMBRES DE LAGO JURQUILLA	RUZZA	4424679290	279.00 m2	380.00 m2	\$	5,490,000.00
5 CUMBRES DE LAGO JURQUILLA	LAO BIENES	4424132460	279.00 m2	380.00 m2	\$	5,490,000.00

HOMOLOGACIÓN										
#	V.U.	NEG	UZ	UM	EC	FA	FT	AI	FR	V.N.R.
1	\$14,324.32/m2	0.97	1.00	1.00	1.00	1.03	0.99	1.00	0.9894	\$14,172.12/m2
2	\$17,434.21/m2	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9670	\$16,859.91/m2
3	\$12,529.27/m2	0.97	1.00	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	0.9985	\$12,510.60/m2
4	\$14,447.37/m2	0.97	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.9937	\$14,355.75/m2
5	\$14,447.37/m2	0.97	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.9937	\$14,355.75/m2
										\$14,450.00/m2
SUPERFICIE COMPARABLE			310.66 m2			VALOR COMERCIAL			\$ 4,490,000.00	

VII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

LOTE TIPO EN LA ZONA:		VALORES DE CALLE O ZONA PARA LOTE TIPO (\$/M2):					
DEL TERRENO							
FRACCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNIT.(\$/m2)	DEM	MOTIVO	VALOR PARCIAL	PROP.	VALOR COMERCIAL PROP. A ENFOQUE FÍSICO
PRIVATIVA	270.00 m2	\$4,700.00/m2	1.000000	NINGUNO	\$ 1,269,000.00	30%	\$ 1,356,415.93
TOTAL	270.00 m2						
Valor Unitario Promedio		\$4,700.00/m2	TOTAL TERRENO		\$ 1,269,000.00	30%	\$ 1,356,415.93

DE LAS CONSTRUCCIONES								
CALIDAD TIPO	DEM.	SUPERFICIE (m2)	V.U.R.N. (\$/m2)	DEM	V.U.R.N. (\$/m2)	VALOR PARCIAL	PROP.	VALOR COMERCIAL PROP. A ENFOQUE FÍSICO
20	1	280.61 m2	\$8,410.00/m2	1.00	\$8,410.00/m2	\$ 2,359,930.10	56%	\$ 2,522,495.50
21	1	14.59 m2	\$9,880.00/m2	1.00	\$9,880.00/m2	\$ 144,149.20	3%	\$ 154,079.02
19	1	15.46 m2	\$6,850.00/m2	1.00	\$6,850.00/m2	\$ 105,901.00	3%	\$ 113,196.06
18	1	50.84 m2	\$5,290.00/m2	1.00	\$5,290.00/m2	\$ 268,943.60	6%	\$ 287,469.96
17	1	14.17 m2	\$3,720.00/m2	1.00	\$3,720.00/m2	\$ 52,712.40	1%	\$ 56,343.53
TOTAL		375.67 m2			TOTAL	\$ 2,931,636.30	70%	\$ 3,133,584.07

INSTALACIONES ESPECIALES							
TIPO	SUPERFICIE	V.U.R.N.	DEM	V.U.R.N.	VALOR PARCIAL	PROP.	VALOR COMERCIAL PROP. A ENFOQUE FÍSICO
TOTAL	0.00			TOTAL	\$ -	0%	\$ -
VALOR FÍSICO O DIRECTO			\$ 4,200,636.30			VALOR COMERCIAL \$ 4,490,000.00	

VIII. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

A) RENTAS REAL O EFECTIVA:	NA	B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:	\$ 316,873.20
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (EFECTIVA O ESTIMADA)	\$ 26,406.10	DEDUCCIONES (%)	5%
MONTE DE DEDUCCIONES	\$ 1,320.31	RENTA NETA MENSUAL	\$ 25,085.80
		RENTA NETA ANUAL	\$ 301,029.54
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL	9%	VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:	\$ 3,344,772.67

IX. RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$	4,200,636.30
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	3,344,772.67
VALOR DE MERCADO:	\$	4,490,000.00

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

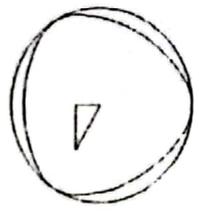
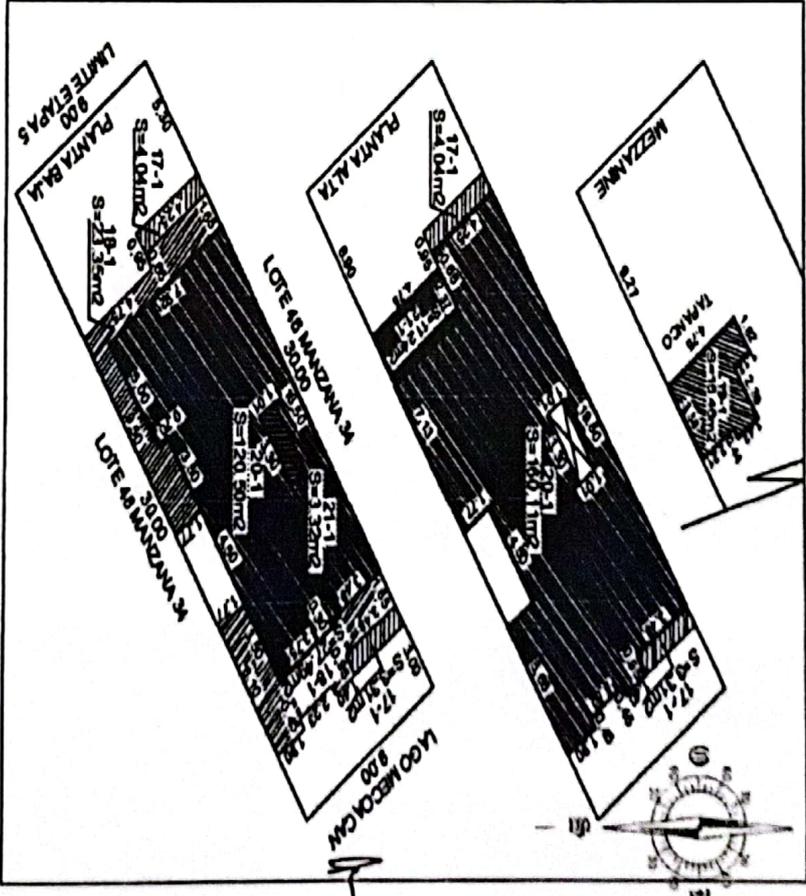
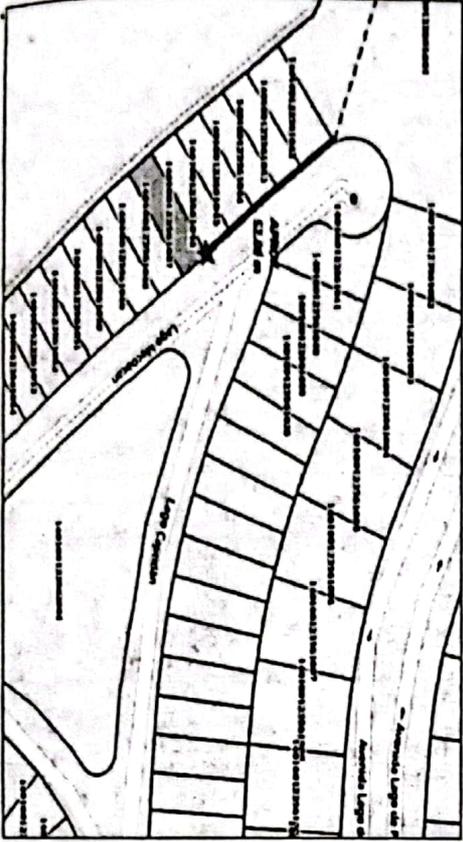
XI. CONCLUSIÓN

El valor comercial del inmueble al día 11 de junio de 2019 en números redondos es: \$4,490,000.00 (CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 N. N.)

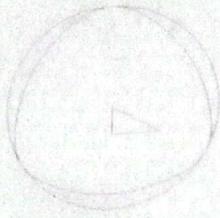
VALUADOR

ING. FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ RODRÍGUEZ
CEDULA PROFESIONAL 556438
REG. GOB. 032

CROQUIS DE LOCALIZACION PIEDRA DE ESCALA



UBICACION:
LAGO AEROCALV S/N LOTE 47 MANZANA 34,
FRACCIONAMIENTO CUERPOS DEL LAGO QUERETARO,
QUERETARO, CP 76230.
CLAVE CATASTRAL:
14 01 001 23 561 047



FOLIO:

B63633

**LAGO CAJITITLAN S/N, LOTE 47 MANZANA 34,
FRACCIONAMIENTO CUMBRES DEL LAGO,
QUERÉTARO, QUERÉTARO, CP.76230.**

