

AUTORIZACIÓN DE PROMOCION INMOBILIARIA EN EXCLUSIVA PARA VENTA

Querétaro, Qro. A 17 de Febr del 2025.

Por medio de la presente se autoriza con carácter de EXCLUSIVA a GRUPO PRO INMOBILIARIO para llevar a cabo las gestiones de mediación y promoción para la VENTA del inmueble de mi propiedad, ubicado en Av. de la cascada 1902 int 18 lo cual se acredita mediante Boleta predial haciéndose entrega en este acto de una copia, así como demás documentos requeridos.

El precio de oferta de venta de dicho inmueble es por la cantidad de \$ 1.250.000.
(Un millon doscientos cincuenta mil 00/100 M. N.) En el entendido que Emmanuel Sánchez Torres estará obligado a presentar todas las ofertas de compra por escrito que le sean entregadas.

Los honorarios pactados como contraprestación por este servicio de intermediación comercial, que estoy de acuerdo en pagar es el (5%) % del valor total de venta de la propiedad como comisión, más IVA. Los cuales deberán pagarse en un plazo no mayor a 5 (cinco) días después de la firma de la escrituración ante notario público.

En el caso de inmuebles cuyo valor de VENTA sea menor o igual a \$1,000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 M.N.) los honorarios pactados serán de \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) más IVA

En caso de que el dueño decidiera vender el inmueble con algún prospecto conseguido por su cuenta antes del vencimiento de la presente carta de autorización, pagará a este último, el 50% de la comisión de corretaje pactada. Para tal efecto a GRUPO PRO INMOBILIARIO quien llevará a cabo todas las gestiones hasta la escrituración.

En caso de que un cliente comprador realice un apartado de la propiedad, el apartado será resguardado por GRUPO PRO INMOBILIARIO hasta la fecha de la firma de contrato.

La presente CARTA DE AUTORIZACIÓN EN EXCLUSIVA, tendrá una vigencia de 180 (días) días y en caso de que no exista algún aviso por escrito por parte del cliente, será renovable automáticamente por periodos de 30 días, hasta que el cliente avise por escrito a Grupo Pro Inmobiliario, su decisión de darlo por terminado.

Al concluir la vigencia de esta carta se le entregara al dueño el registro de los prospectos que se hayan tratado y en caso de cerrarse la operación de Venta, con alguno de ellos en un plazo de 60 días naturales posteriores a la última vigencia, el dueño se compromete a cubrir el importe de los honorarios pactados.

[Firma]
BROKER OWNER

[Firma]
ASESOR INMOBILIARIO

AUTORIZA (FIRMA)

Eugenio Nolasco Franco Lugo
Nombre:

Dirección: Rosas 8 las Flores

Teléfono/s: 44 22 370145

Correo electrónico: genilute@gmail.com

Aviso de Privacidad

El presente documento constituye el Aviso de Privacidad para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (la "LFPDP") y las disposiciones que emanan de ella o se relacionan con la misma. Este Aviso de Privacidad (en lo sucesivo referido como "Aviso") aplica a la información personal recopilada sobre el Dueño del inmueble por Grupo Pro Inmobiliario. En su carácter de responsable.

¿Qué información recopilamos?

El responsable recolecta Información que puede identificarle de manera razonable, por ejemplo, a título enunciativo mas no limitativo: su nombre y apellidos; fecha de nacimiento; domicilio; tipo de régimen de acta de matrimonio; nombre del cónyuge; dirección de correo electrónico; medidas y colindancias del inmueble, número de teléfono fijo y/o celular; predial; escritura; comprobante de domicilio; Registro Federal de Contribuyentes (RFC).

¿Cómo recopilamos la información?

La recolección de datos personales podrá efectuarse, por ejemplo:

- mediante el uso de correos electrónicos
- visita a nuestro centro de trabajo
- visita en el domicilio que el dueño señale.
- cuando se comunica vía telefónica con nosotros
- mediante mensajes cortos de texto (SMS)
- mediante la utilización de los sitios Web de la inmobiliaria
- mediante el uso de herramientas de captura automática de datos
- mediante la recopilación directa
- mediante fuentes de acceso público y de otras fuentes disponibles en el mercado

Toda la información que recolectamos sobre usted puede combinarse para ayudarnos a adaptar nuestras comunicaciones a usted y desarrollar servicios de acuerdo a sus necesidades y preferencias.

¿Cómo usamos o compartimos la Información que recopilamos?

Algunos ejemplos de las finalidades de la información que recopilamos son:

- Promover la venta o renta del Inmueble, a través de medios electrónicos o impresos ofrecidos por Grupo Pro Inmobiliario.
- Conseguir prospectos debidamente perfilados para la venta o renta del inmueble, a través de medios electrónicos o impresos y/o responsable que designe Grupo Pro Inmobiliario.
- C) Escuchar ofrecimientos de compra o renta del inmueble.
- D) Realizar las gestiones necesarias hasta el término de la venta o renta del inmueble.

¿Cómo contactar a nuestro Departamento de Datos Personales?

Para cualquier comunicación acerca de nuestro Aviso de Privacidad, por favor contacte a nuestro Departamento de administración:

Departamento de Administración:

Peña de Bernal 5167, Local 7 Plaza Los Cantos
Residencial El Refugio, Querétaro, Qro.
Tel:4428222174



¿Cómo ejercer sus derechos ARCO?

Para la recepción, registro y atención de las solicitudes para ejercer su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición a sus Datos Personales, así como para limitar el uso o divulgación de sus datos, y los demás derechos previstos en la LFPDP contactar a:

Atención a clientes

4428222174

Cambios al Aviso de Privacidad

GRUPO PRO INMOBILIARIO Se reserva el derecho de actualizar periódicamente el presente Aviso para reflejar los cambios en nuestras prácticas de información. Es responsabilidad del Dueño del inmueble revisar periódicamente el contenido del Aviso con el responsable y/o sus Encargados los cambios realizados conjuntamente con la fecha de la última actualización.

Si desea leer completo nuestro Aviso de Privacidad solicítelo a: contacto@grupopro.com.mx

NOMBRE Y FIRMA DE CONFORMIDAD DEL CLIENTE

Eugenia María Franco Ruiz

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
FRANCO
LULE
EUGENIA MARIA
DOMICILIO
C ROSAS 8
COL LAS FLORES 76900
CORREGIDORA, QRO

FECHA DE NACIMIENTO
15/03/1981
SEXO M

CLAVE DE ELECTOR FRILEG81031522M200
CURP FALE810315MQTRLG04 AÑO DE REGISTRO 1999 03

ESTADO 22 MUNICIPIO 005 SECCION 0099
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025



INE



Handwritten signature

IDMEX1320856995<<0099009486987
8103158M2512314MEX<03<<09308<6
FRANCO<LULE<<EUGENIA<MARIA<<<<

NOTARÍA
PÚBLICA



EZEQUIEL MONTES
CADEREYTA DE MONTES
SAN JOAQUÍN

Lic. Fco. Alejandro Pedraza Montes
Notario Titular

TESTIMONIO: DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA QUE SE HIZO
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON COMO:

ESCRITURA: 10,011

TOMO: 345

FECHA: Miércoles, 29 de Enero de 2020

EXPEDIENTE: 1153.20



441 688 03 40 y 441 690 28 23
442 215 33 99



licalejandropedrazamontes@gmail.com



Vicente Guerrero 7(17) a. Ignacio Allende 30,
Cadereyta de Montes Querétaro

Esc. 19,011

EXPEDIENTE. 1153.0

ESCRITURA PÚBLICA 19,011 DIECINUEVE MIL ONCE.

TOMO 345 TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO.

EN LA CIUDAD DE CADEREYIA DE MONTES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, ESTADO DE QUERÉTARO, a los 29 veintinueve días del mes de enero del año 2020 dos mil veinte, ANTE MI: LICENCIADO FRANCISCO ALEJANDRO PEDRAZA MONTES, Notario Titular a la Notaría Pública Número 2 Dos de esta Demarcación Notarial, HAGO CONSTAR el otorgamiento del siguiente acto:

El Contrato de COMPRAVENTA que celebran con el carácter de PARTE VENDEDORA, el ciudadano EUDASIO VALENCIA VALENCIA y/o EUDACIO VALENCIA VALENCIA y con el carácter de PARTE COMPRADORA, la ciudadana EUGENIA MARIA FRANCO LULE, acto que los comparecientes otorgan de conformidad con los Antecedentes y Cláusulas que se expresan después de la siguiente:

PROTESTA DE LEY

Hago constar, que en los términos del artículo 34 treinta y cuatro, párrafo segundo de la Ley del Notariado, hice saber a los comparecientes, de las penas previstas por el artículo 284 doscientos ochenta y cuatro del Código Penal vigente en el Estado, 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 este Instrumento:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - DE LA PROPIEDAD. - Expresa LA PARTE VENDEDORA, que es la legítima propietaria y poseedora de LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 18 DIECIOCHO DEL CONDOMINIO LA CASCADA, UBICADO EN AVENIDA DE LA CASCADA NÚMERO 1902 MIL NOVECIENTOS DOS EN EL FRACCIONAMIENTO JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, MUNICIPIO Y ESTADO DE QUERÉTARO; con una superficie de 44.65 m2 cuarenta y cinco metros con sesenta y cinco centímetros cuadrados y las medidas y colindancias literales siguientes:

"...AL NOROESTE EN 4.725 MTS. CUATRO METROS SETECIENTOS VEINTICINCO MILIMETROS CON CASA NÚMERO 27 VEINTISIETE AL SURESTE: EN 4.725 MTS. CUATRO METROS SETECIENTOS VEINTICINCO MILIMETROS CON ARCA COMUN. AL NORESTE: EN 9.45 MTS NUEVE METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON CASA NÚMERO 19 DIECINUEVE. AL SUROESTE: EN 9.45 NUEVE METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON CASA NÚMERO 17 DIECISIETE..."

Con un Indiviso de "1.190.476 %".

SEGUNDO. - DEL TÍTULO DE PROPIEDAD. - La PARTE VENDEDORA, manifiesta que la propiedad antes descrita fue adquirida mediante el Instrumento número 9433959610, de fecha 12 doce de diciembre del año 1993 mil novecientos noventa y tres, ante la Comisión Estatal de la vivienda en la ciudad de Santiago de Querétaro, Municipio y Estado de Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Subdirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de referida ciudad, desde el día 29 veintinueve de marzo del año 2000 dos mil, bajo el FOLIO REAL "93303".

TERCERO. - DE LA SITUACIÓN FISCAL. - Asimismo la PARTE VENDEDORA expresa, que el inmueble que objeto de esta operación, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, situación que acredita con la exhibición que en este acto realiza del recibo oficial correspondiente, expedido por la Tesorería Municipal del Estado de Querétaro, correspondiéndole la clave catastral "140100127079018".

CUARTO. - DE LOS GRAVÁMENES. - Ambas partes manifiestan que el predio objeto de este Instrumento, no reporta gravamen alguno que la afecte, circunstancia de la que se hace plenamente conocedora la parte adquiriente a su entera satisfacción, por lo que solicitan al suscrito Notario que no recabe el Certificado a que se refiere el artículo 2,917 dos mil novecientos diecisiete del Código Civil vigente para el Estado de Querétaro, relevando al Suscrito de cualquier responsabilidad derivada de lo anterior.

QUINTO. - DE LA SOLICITUD DE EXENCIÓN. - Para los efectos de lo dispuesto por el artículo 93 noventa y tres, fracción XIX diecinueve romano, inciso letra "A" de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el inmueble que en este acto se enajena es la casa habitación de los contribuyentes, quienes expresan bajo protesta de decir verdad, que no han solicitado alguna otra exención en el plazo de tres años anteriores a esta fecha; atento a lo anterior, y a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 155 ciento cincuenta y cinco del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre Renta, el ciudadano EUDASIO VALENCIA VALENCIA y/o EUDACIO VALENCIA VALENCIA me exhibe en este acto recibos de la luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, en el que se corrobora el domicilio del contribuyente.

SEXTO. - DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. - Atento a lo expresado por la parte enajenante en el Antecedente anterior, y a efecto de verificar el cumplimiento de los límites establecidos en el artículo 154 ciento cincuenta y cuatro, del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en este momento se me exhibe el Avalúo Hacendario asentado en el Folio 0028-20 "cero", "hero", "dos", "ocho" guion "dos", "cero" de fecha 4 cuatro de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por el Arquitecto Agustín Molina Delgado, Perito con registro número 38 treinta y ocho en Gobierno del Estado de Querétaro, en el que se precisa que la superficie del terreno no excede de tres tantos del área en el que está construida la casa habitación de la enajenante, al establecer como superficie de construcción de 84.28 m2 ochenta y cuatro metros con veintiocho centímetros cuadrados, y que se encuentran destinados a una casa habitación.

SÉPTIMO. - MANIFESTACIONES SOBRE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. - Las partes precisan bajo protesta de decir verdad, que ha sido precio de la compraventa que en este acto formalizan, la suma total de \$740,784.00 SETECIENTOS CUARENTA MIL, SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, y que para los efectos 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, que dicha cantidad fue y será liquidada de la manera siguiente:

A) Mediante un cheque de caja número "5792824" del BANCO CITIBANAMEX, Grupo Financiero, con la cantidad de \$70,784.00 SETENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, a favor de el ciudadano EUDASIO VALENCIA VALENCIA y/o EUDACIO VALENCIA VALENCIA, con fecha 27 veintisiete de enero del año 2020 dos mil veinte, de manera previa a la firma de la presente escritura.

B) Y en efectivo la cantidad de \$670,000.00 SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, de manera previa a la firma de la presente escritura.

— Los documentos anteriormente referidos doy fe de tenerlos a la vista, agregándose en copia al apéndice de esta Escritura, identificándolos con el número que les corresponda.

— En virtud de lo anteriormente expuesto, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - El ciudadano EUDASIO VALENCIA VALENCIA y/o EUDACIO VALENCIA VALENCIA VENDE y la ciudadana EUGENIA MARIA FRANCO LULE, COMPRA y ADQUIERE, el predio identificado en el Antecedente Primero de este instrumento, con las medidas, colindancias y superficies ahí descritas y que se dan aquí por reproducidas

Catejado

como si se insertasen a la letra, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, libre de responsabilidad fiscal y de gravamen en los términos de los Antecedentes Tercero y Cuarto de este Instrumento.

SEGUNDA. - Las partes precisan que ha sido precio de la compraventa que en este acto formalizan, la suma total de **\$740,784.00 SETECIENTOS CUARENTA MIL, SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, la cual fue liquidada en términos del Antecedente Séptimo de este Instrumento; en consecuencia, la parte vendedora otorga a través de la presente Escritura, el recibo por la cantidad entregada.

TERCERA. - AMBAS PARTES manifiestan que el precio citado es el convenido y el que consideran el justo y legítimo; que en la operación no hay enriquecimiento para ninguna de ellas, ni vicios del consentimiento.

CUARTA. - La PARTE VENDEDORA entrega en este acto a la PARTE COMPRADORA, el dominio y posesión de la fracción que enajena, y se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.

QUINTA. - LA PARTE COMPRADORA, acepta la enajenación pactada, dándose por recibida del predio que adquiere; y manifiesta que los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta Escritura, serán a su cargo, a excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, del cual, la parte vendedora solicita su exención parcial en relación con la superficie de construcción y hasta en tres tantos más que le es autorizado por la Ley del Impuesto Sobre la Renta en vigor, en términos del antecedente Sexto.

SEXTA. - LA PARTE COMPRADORA, expresa ser comodataria que, por cuanto ve al uso y destino del inmueble que adquiere, está conforme en que el mismo quede sujeto a las disposiciones que señalen las Declaratorias o Planes para Provisiones y Reservas, que con base en la Ley General de Asentamiento Humano y el Código Urbano para el Estado de Querétaro, hayan dictado o dicten en el futuro las Autoridades Administrativas. **SÉPTIMA.** - AMBAS PARTES se manifiestan sabedoras de que el pago de los Impuestos y Derechos que se deriven de la presente Escritura, se encuentran sujetos a la revisión de las Autoridades Administrativas correspondientes, y en tal virtud, se obligan al pago de cualquier diferencia que pudiera resultar por dicho concepto.

OCTAVA. - Manifiestan los comparecientes que se les ha otorgado y explicado la información relativa a la determinación del cálculo, el cálculo, las disposiciones legales correspondientes, así como entregado el comprobante del entero al Suscrito del importe del mismo, de conformidad con liquidación del Impuesto sobre Traslado de Dominio que se genera en la presente operación y que el Suscrito Notario enterará en términos de ley así como a lo estipulado en artículo 8 octo de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro vigente relativo a que se le hizo del conocimiento al cliente de todas las contribuciones estatales, en cuanto a su importe y fundamento legal en esta misma fecha así como haber emitido constancia de lo antes establecido.

POR SUS GENERALES: Los comparecientes expresan los siguientes:

El ciudadano **EUDASIO VALENCIA VALENCIA y/o EUDACIO VALENCIA VALENCIA**, ser mexicano, originario de Veracruz, con fecha de nacimiento el día 29 veintinueve de marzo del año 1968 mil novecientos sesenta y ocho, de estado civil soltero, de ocupación empleado, con domicilio en Avenida de la Cascada, con número oficial exterior 1902, interior 1 uno, Colonia Fraccionamiento Josefa Ortiz de Domínguez, Código Postal "76110", en la ciudad de Santiago de Querétaro, Municipio y Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población "VAVE680329HVVZLLD06", con Registro Federal de Contribuyentes "VAVE6803299KA"; de paso por esta ciudad y quién se identifica con la exhibición de su credencial con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave OCR "0545060264995"; y,

La ciudadana **EUGENIA MARIA FRANCO LULE**, ser mexicana, originaria y vecina de la ciudad de Santiago de Querétaro, Municipio y Estado de Querétaro, con fecha de nacimiento el día 15 quince de marzo del año 1981 mil novecientos ochenta y uno, de estado civil soltera, de ocupación empleada, con domicilio en calle Rosas, con número oficial exterior 8 octo, Colonia las Flores, Código Postal "76900", con Clave Única de Registro de Población "FALE810315MOTRLG04", con Registro Federal de Contribuyentes "FALE810315JVS"; de paso por esta ciudad y quién se identifica con la exhibición de su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave OCR "0099009486987".

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

I.- Que conozco a los comparecientes al haberse identificado plenamente en los términos señalados en sus generales; II.-

Que los conceptúo con aptitud legal para contratar y obligarse pues nada me consta en contrario;

III.- Que les tomé protesta para conducirse con verdad y los apercibí de las penas aplicables a quienes declaren falsamente; IV.- Que tuve a la vista los documentos que se mencionan, los cuales agrego al apéndice de este instrumento con la letra que les corresponde; V.- Que fue leído el contenido de esta escritura; VI.- Que les expliqué el valor y consecuencias legales en este acto; VII.- Que en la presente operación el Suscrito Notario expedirá el comprobante fiscal digital por Internet (factura electrónica), que sirva de comprobante del costo de la adquisición del inmueble objeto de este instrumento, para efectos de deducibilidad y acreditamiento; y, VIII.- Que me manifestaron su conformidad con todo lo asentado en este instrumento, firmándolo el día 7 de febrero de 2020, DOY FE.

EUDASIO VALENCIA VALENCIA.- y/o EUDACIO VALENCIA VALENCIA.- Firma.- EUGENIA MARIA FRANCO LULE.- Firma.- ANTE MÍ.- LICENCIADO FRANCISCO ALEJANDRO PEDRAZA MONTES.- Firma.- NOTARIO TITULAR.- Firma.- Sello de Autorizar de la Notaría.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION.- El Suscrito Notario no retiene Impuesto Sobre la Renta por Enajenación en virtud de que el enajenante declaró y acreditó con los documentos correspondientes que el inmueble objeto de la presente operación es su Casa Habitación, lo anterior acorde a lo establecido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO.- Se pagó el Impuesto correspondiente según recibo número T-74124 (T guion siete cuatro uno dos cuatro) de fecha 8 octo de mayo de 2020 dos mil veinte por la cantidad de \$36,761.00 treinta y seis mil setecientos sesenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional).

CLAVE CATASTRAL: 140100127079018 (uno cuatro cero uno cero cero uno dos siete cero siete nueve cero uno octo).

VALOR DE OPERACION.- \$740,784.00 (setecientos cuarenta mil setecientos ochenta y cuatro pesos 00/100, Moneda Nacional).

VALOR DE AVALÚO HACENDARIO.- \$805,200.00 (ochocientos cinco mil doscientos pesos 00/100 Moneda Nacional).

NOTA DE AUTORIZACION DEFINITIVA.- Cadereyta de Montes, Estado de Querétaro, a los 4 cuatro días del mes de Junio de 2020 dos mil veinte, con esta fecha y cumplidos los requisitos de Ley, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE la presente escritura.- DOY FE.- LICENCIADO FRANCISCO ALEJANDRO PEDRAZA MONTES.- Firma.- El Sello de Autorizar de la Notaría.

EXPEDICION.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE A FAVOR DE EUGENIA MARIA FRANCO LULE, VA EN 1 UNA FOJA DEBIDAMENTE COTEJADA CON SU ORIGINAL Y SELLADAS CONFORME A LA LEY, EN LA CIUDAD DE CADEREYTA DE MONTES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, ESTADO DE QUERETARO, A 4 CUATRO DE JUNIO DE 2020 DOS MIL VEINTE.- DOY FE.



LIC. FRANCISCO ALEJANDRO PEDRAZA MONTES
NOTARIO PUBLICO TITULAR NO. 2 DOS
DEMARCACION DE CADEREYTA DE MONTES, QRO.
PEMF610913UY9



SUBDIRECCION QUERETARO

0000000829 08/2020 COMPROBANTE DE INSCRIPCION
INMOBILIARIO

CONTROL : 75321 2020
FECHA Y HORA DE RECEPCION : 07/07/2020 10:08:38
DOCUMENTO : 19011 DE FECHA : 29/01/2020
NOTARIA : 2 TITULAR
PEDRAZA MONTES FRANCISCO ALEJANDRO
SOLICITANTE : CAROLINA TREJO MARTINEZ

MOVIMIENTOS

ACTO DESCRIPCIÓN FECHA Y HORA DE REGISTRO
FOLIO OP. INSC. / ANOT SECCION UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN

25

COMPRAVENTA DE INMUEBLES

05/08/2020 13:34:57

93303

4

INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO

AV DE LA CASCADA 1902 INT. 18 LA CASCADA MUNICIPIO : QUERETARO
AREA TERRENO : 44 M2

VENDEDOR(ES) :

EUDASIO VALENCIA VALENCIA Y/O EUDACIO VALENCIA VALENCIA

COMPRADOR(ES) :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
FRANCO	LULE	EUGENIA MARIA

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5199208	6,039.00	1116147	25/06/2020

Doy Fe

LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO
SUBDIRECTORA DE REGISTRO INMOBILIARIO DE
QUERÉTARO

REGISTRADOR : BSB//RJANGELA KARINA

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
COMPRAVENTA DE INMUEBLES
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00093303/0004.
EL 05 DE AGOSTO DE 2020 A LAS 13:34:57
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,
SUBDIRECCION QUERETARO

15213412915512812948H134149157150148



SUBDIRECCIÓN QUERETARO

CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
COMPRAVENTA DE INMUEBLES

CONTROL :	75321	2020
FECHA Y HORA DE RECEPCION	07/07/2020 10:08:38	
DOCUMENTO :	19011	DE FECHA 29/01/2020
NOTARIA :	2	TITULAR
	PEDRAZA MONTES FRANCISCO ALEJANDRO	
SOLICITANTE	CAROLINA TREJO MARTINEZ	

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

VENDEDOR(ES) EUDASIO VALENCIA VALENCIA Y/O EUDACIO VALENCIA VALENCIA

REPRESENTANTE VENDEDOR:

COMPRADOR(ES):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
FRANCO	LULE	EUGENIA MARIA		100.00	Totalidad

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

EN LA CANTIDAD DE : 740,784.00 EN PESOS

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00093303/0004. EL 05 DE AGOSTO DE 2020.

15213412915512812948H134149151145156



QUERÉTARO
MUNICIPIO

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

Recibo Oficial No. T - 74124

Fecha y Hora de Emisión: 08/05/2020 15:11:03

Fecha de Pago: 08/05/2020

No. Operación: 823084032020

Cógi: 201 - INTERNET

Cajero: 355 - GONZALEZ GONZALEZ DALILA

Concepto: 1121500 - IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO DE INMUEBLES

Periodo del Pago: 202005 - 202005

Información General de Pago

ADQ.: EUGENIA MARIA FRANCO LULE
DIR. INM.: AV. DE LA CASCADA NO. 1902, INT. 18, COL. FRACCIONAMIENTO C
ENAJ.: EUDACIO VALENCIA VALENCIA
C. CATASTRAL: 140100127079018 NOTARÍA: 112204002
T. PAGO: PAGO POR INTERNET VALOR OP: 805200
ESCRITURA: 19011 F. DOC.: 07-FEB-20
PAGO TRASLADO DOMINIO INTERNET
110593 202005 - 202005 \$,39
110744 202005 - 202005 \$36,629.52
110750 202005 - 202005 \$131.87

Detalles de Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
112150000008-11215000001-31111-120001-991	REZAGO ANT TRASLADO DE DOMINIO INTERNET	36,629.52
200000000007-11720000001-31111-120001-991	DESCUENTO CAMPAÑA RECARGOS TRASLADO DE DOMINIO	-1,621.18
111111110002-	REDONDEO	-0.39
117200000008-11720000001-31111-120001-991	RECARGOS TRASLADO DE DOMINIO	1,621.18
112150000014-11215000001-31111-120001-991	ACTUALIZACION ANT TRASLADO DE DOMINIO INTERNET	131.87
Total:		36,761.00

Importe con letra: Treinta y seis mil-seiscientos sesenta y uno pesos 00/100 M.N.

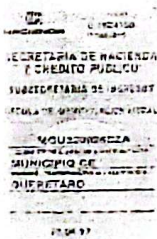
Tipo Pago: Transferencia

Cadena Original:

||2.0||T74124|2020-05-08T03:11:27|0|2020|Ingreso|CAJA DE TRASLADO DE DOM POR INTERNET|0|36,761.00|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|111111|111111|Importe
Vendido|36,629.52|36,629.52|1|Recargos|1,621.18|1,621.18|1|Redondeo|0.39|0.39|1|DSCTO REC TDC CA|1,621.18|1,621.18|1|Act.
Ant|131.87|131.87|IVA|16.00|0||

Sello Digital:

oNGZ1hc2DESSEsGdJeWn5WWNhmcD1kiPwc3KD3G/DhtCnq4I609zqFkie2oFqvicGJwBYaeNvnmC291xehrZejQAmars
A066sM6ayFVhZU57rpPMqGSYNvJP-2GV/MkBNdyawXEBwFIXa7StezW8GLNle8k+C2KbwhkHaobqrs=



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 un archivo digital en 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 Uga: https://www.mqro.gob.mx/validador_cfdi_ah/ 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.

3.4.- Topografía y Configuración:	4 LADOS	POLIGONO REGULAR
3.5.- Caract. Panorámicas:	VISTA A VIVIENDAS VECINAS	
3.6.- Densidad habitacional:	250	HABITA
3.8.- Servidumbre y/o Restricciones:	LAS QUE APLIQUEN DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO Y LAS DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO	3.7.- Intensidad de Constr.: CASA POR LOTE

1153.20



QUERÉTARO
MUNICIPIO

Recibo Oficial No. R - 15109917

Fecha y Hora de Emisión 04/06/2020 15:39:21

Fecha de Pago 09/01/2020

No. Operación 818282332020

Caja 142 - SANTANDER QR

Cajero 515 - GONZALEZ GONZALEZ DALILA

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 1121400 - IMPUESTO PREDIAL

Periodo de Pago 202001 - 202006

Información General de Pago

Clave Catastral: 140100127079018

Propietario: VALENCIA VALENCIA EUDACIO

Dirección: AV DE LA CASCADA 1902 FRACC SATELITE QRO

RFC: CAT738666CAT

Teléfono:

Ubicación: AV. DE LA CASCADA 1902 18- - FRACCIONAMIENTO CIUDAD SATELITE

Terreno: Mts2 = 89 Valor = \$311,500.00

Construcción: Mts2 = 71 Valor = \$390,500.00

Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
111111110001-	REDONDEO	0.20
112140000010-11214000001-31111-1200011-991	DESCUENTO 12% ENERO	-84.90
112140000001-11214000001-31111-1200011-991	IMPUESTO PREDIAL AÑO ACTUAL URBANO	707.70
Total:		623.00

Importe con letra: Seiscientos veintitres pesos 00/100 M.N.

Tipo Pago: Tarjeta

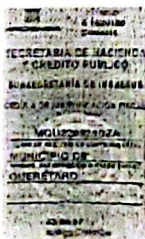
140100127079018

Cadena Original:

||2.0|R|15109917|2020-01-09T05:24:35|0|2020|Impreso|CAJA VIRTUAL SANTANDER QR|0|623.00|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|CAT738666CAT|VALENCIA VALENCIA EUDACIO|AV DE LA CASCADA 1902|FRACC SATELITE QRO|Querétaro|QUERETARO|MEXICO|1|Impuesto Vigente|707.70|707.70|1|Descuento|84.90|84.90|IVA|16.00|

Sello Digital:

GDMBaCJ0X6W+cp0/aAHdmMLyAnLu7mulac3VPFqmeJnBQIK9YTR6Ux1g6OOX2K+UAlXzhzjSC2A86XbAg6g2celJed s22CNsmf7rrH8MbR1rDmYxTHbBIPgT5m3op8ldfYKbPAQIGDitvdOo+G0XOPd1WHIYbR2Vai802gKHE=



Avisos importantes:

La emisión del CFDI sólo podrá realizarse a nombre del sujeto de quien se expide 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, podrá 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_al/. 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.

Esta liquidación tiene aplicado el 100% de descuento en recargos y multas y 12% de descuento en impuesto predial correspondiente a enero 2020

3.4.- Topografía y Configuración:	4 LADOS	POLIGONO REGULAR	TOPOGRAFIA	PLANO
3.5.- Caract. Panorámicas:	VISTA A VIVIENDAS VECINAS			
3.6.- Densidad habitacional:	250	HAB/HA	3.7.- Intensidad de Const.:	CASA POR LOTE
3.8.- Servidumbre y/o Restricciones:	LAS QUE APLIQUEN DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO Y LAS DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO			

AVALÚO HACENDARIO

FOLIO: B088108

I.- ANTECEDENTES

1.1.- Solicitante:	VALENCIA VALENCIA EUDACIO	100%
1.2.- Valuador:	Arq. Agustín Molina Delgado	
1.3.- Fecha de Avalúo:	QUERÉTARO, QUERÉTARO A: 10 de enero de 2020	
1.4.- Inmueble que se valúa:	CASA EN CONDOMINIO	
1.5.- Régimen de Propiedad:	PRIVADA EN CONDOMINIO	
1.6.- Propietario del Inmueble:	VALENCIA VALENCIA EUDACIO	100%
1.7.- Propósito del Avalúo:	PAGO DE IMPUESTO POR TRÁSCADO DE DOMINIO.	
1.8.- Ubicación del Inmueble:	Calle: AV. DE LA CASCADA Nº. 1002 InL 10	
	Fracc: CIUDAD SATELITE Municipio: QUERÉTARO Estado: QUERÉTARO Codigo Postal: 70110	
1.9.- Clave Catastral:	14-01-001-27-079-018	
1.10.- Cuenta de Agua Potable:	NO DISPONIBLE	1.11.- Licencia de Construcción: NO DISPONIBLE

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

2.1.- Clasificación de la Zona:	HABITACIONAL POPULAR	2.4.- Población:	NORMAL DE CLASE MEDIA
2.2.- Tipo de Construcción Dominante:	CASAS HABITACION		
2.3.- Índice de Saturación:	90%		
2.5.- Contaminación Ambiental:	BAJA, GASES TOXICOS PRODUCTO DE VEHICULOS AUTOMOTORES		
2.6.- Uso de Suelo:	HABITACIONAL		
2.7.- Referencia de Proximidad Urbana:	INTERMEDIA		
2.8.- Vías de Acceso e Importancia de las Mismas:	BOULEVARD PROL. BERNARDO QUINTANA DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA QUE DA ACCESO A AVENIDA REVOLUCION DE SEGUNDO ORDEN EN LA ZONA QUE DA ACCESO A EJE VIAL PASEO DE LAS PEÑAS DE SEGUNDO ORDEN EN LA ZONA QUE DA ACCESO A CALLE AV. DE LA CASCADA DE TERCER ORDEN		
2.9.- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano Para La Zona:			
Infraestructura y Servicios Municipales			
AGUA POTABLE:	RED DE DISTRIBUCION CON CONEXIÓN AL INMUEBLE		
DRENAJE SANITARIO:	RED DE RECOLECCION CON CONEXIÓN AL INMUEBLE		
RED DE ELECTRIFICACION:	RED AEREA CON SUMINISTRO AL INMUEBLE		
ALUMBRADO PUBLICO:	AEREO CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO		
GUARNICIONES:	DE CONCRETO SIMPLE		
VALDADES:	CALLE ANCHO: 8.00 M	BANQUETAS:	DE CONCRETO SIMPLE
RED TELEFONICA:	AEREA SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE	PAVIMENTOS:	ADOCRETO
GAS:	CIUDADROS	VIGILANCIA:	MUNICIPAL
TRANSPORTE:	URBANO	DISTANCIA:	1000.00 M
Equipamiento Urbano (En un radio aproximado de 2 km.)			
SUPERMERCADOS	EXISTE	LOCALES COMERCIALES	EXISTE
CANCHAS DEPORTIVAS	EXISTE	JARDINES (AREAS VERDES)	EXISTE
ESCUELAS PRIMARIAS	EXISTE	CENTRO DEPORTIVO	EXISTE
ESCUELAS PREPARATORIAS	EXISTE	ESCUELAS SECUNDARIAS	EXISTE
OTRAS ESCUELAS	EXISTE	UNIVERSIDAD	NO EXISTE
SERVICIO DE SALUD (SEGUNDO NIVEL)	NO EXISTE	SERVICIO DE SALUD (PRIMER NIVEL)	EXISTE
CENTRO COMUNITARIO	EXISTE	SERVICIO DE SALUD (TERCER NIVEL)	NO EXISTE

III.- TERRENO

3.1.- Tramo de Calle, Calles Transversales Límites y Orientación:	CALLE AV. DE LA CASCADA SOBRE LA ACERA ORIENTADA AL SUROESTE ENTRE LAS CALLES DE TEMPANO AL ESTE Y AV. DE LA CASCADA AL OESTE		
3.2.- Medidas y Colindancias Según:	Base de Datos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Folio Real: 93303		
NOROESTE:	4.725 M.	LINDA CON CASA 27	
SURESTE:	4.725 M.	LINDA CON AREA COMUN	
NORESTE:	0.45 M.	LINDA CON CASA 10	
SUROESTE:	0.45 M.	LINDA CON CASA 17	
3.3.- Superficie de Terreno Según:	Base de Datos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Folio Real: 93303		
SUPERFICIE PRIVATIVA:	44.00 m²	INDIVISO RESPECTO AL CONDOMINIO:	1,190,4760%
SUPERFICIE COMUN	45.00 m²		
SUPERFICIE TOTAL:	89.00 m²		
SUPERFICIE SEGÚN RPPC:	44.00 m²		
3.4.- Topografía y Configuración:	4 LADOS	POLIGONO REGULAR	TOPOGRAFIA PLANO
3.5.- Caract. Panorámicas:	VISTA A VIVIENDAS VECINAS		
3.6.- Densidad habitacional:	250 HABITA	3.7.- Intensidad de Const.:	CASA POR LOTE
3.8.- Servidumbre y/o Restricciones:	LAS QUE APLIQUEN DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO Y LAS DEL CODIGO URBANO DEL ESTADO		

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

4.1.- Uso Actual: TERRENO HABITACIONAL SOBRE EL CUAL SE DESPLANTA UNA CASA HABITACION EN DOS NIVELES

Planta baja: SALA, COMEDOR, COCINA, ESCALERAS, PATIO DE SERVICIO
Planta alta: CUBO DE ESCALERAS, BAÑO, DOS RECAMARAS

4.2.- Tipo de Construcciones:

TIPO	CLASIFICACION	DESCRIPCION DE AREAS Y NIVELES
T1	(18-1) MODERNO MED.	CASA HABITACION EN DOS NIVELES
T2	(17-1) MODERNO ECO. MED.	VOLADOS

4.3.- Calidad de la Const.: MODERNO MED.

4.4.- Número de Niveles: 2

4.5.- Edad Aprox. de la Const.: 15 años

4.6.- Vida Útil Remanente: 15 años

4.7.- Estado de Conservación: BUENO

4.8.- Calidad del Proyecto: FUNCIONAL

4.9.- Unidades rentables o Susceptibles de Rentar: CASA HABITACION

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

- 5.1.- Cimentación: PROB. LOSA DE CIMENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO SOBRE BASE DE TEPETATE COMPACTADO.
- 5.2.- Estructura: PROB. COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETO
- 5.3.- Muros: PROB. DE TABICÓN DE 14 CM DE ESPESOR CON CADERAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.
- 5.4.- Entrepisos: PROB. SISTEMA DE VIGUETA Y DOVEDILLA CON REFUERZO DE MALLA ELECTROSOLDADA Y CONCRETO EN ÁREA DE COMPRESIÓN.
- 5.5.- Techos: PROB. LOSA PLANA DE CONCRETO ARMADO DE 10 CM DE ESPESOR.
- 5.6.- Techumbros:
- 5.7.- Azoteas: PROB. PLANA, IMPERMEABILIZADAS CON PENDIENTES ADECUADAS.
- 5.8.- Baldas: PROB. DE TABICÓN DE 14 CM DE ESPESOR CON CADERAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.
- 5.9.- Aplanados: EXT: APLANADO DE MEZCLA MORTERO-ARENA O CEMENTO-CAL-ARENA, A REGLA Y PLOMO TERMINADO ESPONJA Y PLANA.
INT: APLANADO DE YESO A REGLA Y NIVEL ACABADO EN PASTA TEXTURIZADA.
- 5.10.- Plafones: EXT: APLANADO DE MEZCLA MORTERO-ARENA O CEMENTO-CAL-ARENA, A REGLA Y PLOMO TERMINADO RÚSTICO.
INT: APLANADO DE YESO A REGLA Y NIVEL ACABADO EN TIROL.
- 5.11.- Lambrines: BAÑO: RECUBRIMIENTO DE LOSETA CERÁMICA EN ZONAS HÚMEDAS.
COCINA: RECUBRIMIENTO DE LOSETA CERÁMICA EN ZONAS HÚMEDAS.
- 5.12.- Pisos: INT: DE LOSETA CERÁMICA.
EXT: DE CONCRETO APARENTE.
- 5.13.- Zoclos: DE CINTA VINÍLICA.
- 5.14.- Escaleras: RAMPA DE CONCRETO ARMADO FORJADOS CON TABIQUE O TABICÓN RECUBIERTO DE LOSETA DE CERÁMICA.
- 5.15.- Pintura: EXT: VINÍLICA
INT: VINÍLICA
MADERA: NO TIENE.
- 5.16.- Recubrimientos Especiales: NO TIENE.
- 5.17.- Carpintería: Puerta Ppal: NO TIENE.
- 5.18.- Cierres: Puertas Int: NO TIENE.
Cierres: NO TIENE.
Pisos: NO TIENE.
- 5.19.- Instalación Hidráulica: DE TUBERÍA DE COBRE DE DIFERENTES DIÁMETROS
DE PVC EN DIÁMETROS ADECUADOS
- 5.20.- Instalación Sanitaria: MUEBLES DE BAÑO DE CALIDAD ECONOMICA
- 5.21.- Muebles de Baño:
- 5.22.- Cocina:
- 5.23.- Instalaciones Eléctricas: OCULTA, ENTUBADAS CON POLDUCTO, APAGADORES, SALIDAS Y CONTACTOS CON PLACAS COMERCIALES CANTIDAD Y
- 5.24.- Puertas Metálicas: DE TUBULAR EN DIFERENTES CALIBRES.
- 5.25.- Ventanillas Metálicas: DE TUBULAR EN DIFERENTES CALIBRES.
- 5.26.- Vidriería: VIDRIO SENCILLO DE 3 MM.
- 5.27.- Carretería: NACIONAL DE COMBINACION
- 5.28.- Fachada: A DOS NIVELES, A UN PAÑO, APLANADO CON MORTERO Y TERMINADO CON PINTURA VINÍLICA
- 5.29.- Instalaciones especiales, Elementos
- Accesorios y Obra Complementaria:

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Los datos de prop. así como las medidas y colindancias del lote son obtenidos de: Base de Datos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Folio Real, 93303. En este avalúo se da por asentado que es correcta la información proporcionada por el interesado, ya sea contrato, escrituras o planos correspondientes, así como también, la superficie del terreno y de la construcción corresponde a la documentación proporcionada, por lo que se no es propósito del avalúo realizar deslinde topográfico, ni verificar la existencia de gravámenes adeudados fiscales o cualquier otra situación que pudiera cambiar o modificar el valor comercial o fiscal del inmueble, por lo que no se asume alguna responsabilidad por información errónea en el avalúo, ya que solo se consideraron los datos y la información que se observó en la inspección física del inmueble.

VII.- AVALÚO FÍSICO O DIRECTO

7.1.- Lote tipo predominante: 4.50X9.45

7.2.- Valores de calle o zona: 3,500.00 \$/m2

Fracc.	Superficie (m2)	Valor Unitario (\$/m2)	F.A.	F.I.	F.F.	F.X.	Valor Parcial (\$)
Privativa	44.00	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	154,000.00
Común	45.00	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	157,500.00
total	89.00	m2	Subtotal (a):				\$ 311,500.00

7.3.- De las Construcciones:

Tipo	Superficie (m2)	V. Rep. Nuevo (\$/m2)	F(x)	V. Neto Rep. (\$/m2)	Valor Parcial (\$)		
T1	18	1	68.33	5,500.00	1.00	5,500.00	375,815.00
T2	17	1	1.05	3,860.00	1.00	3,860.00	4,091.80
total	69.390	m2	Subtotal (b):				\$ 379,906.80

7.4.- De las Instalaciones Especiales:

Concepto	Cantidad	Valor Unitario	Unidad	F(x)	Valor Parcial (\$)
Subtotal (c):					\$ 0.00

7.5.- VALOR FÍSICO O DIRECTO (a) + (b) + (c): \$ 691,406.80

VIII.- AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS

Renta Real o Efectiva:	\$	-	Renta Estimada o de Mercado:	\$	5,500.00
Renta Bruta Total Mensual:	(REDONDEADA)			\$	5,500.00
Importe de Deducciones:	24%			\$	1,320.00
Renta Neta Mensual:				\$	4,180.00
Renta Neta Anual:				\$	50,160.00
Capitalizando la Renta Anual a:	8%				
Tasa de capitalización al Caso resulta un Valor de capitalización de:				\$	627,000.00

IX.- APLICACION DE MERCADO

No	Ubicación	Nivel	Contacto/ Teléfono	Forma	Topografía	Feriles	Superficie	Oferta	Valor Unitario
1	BURÓCRATA SN, BURÓCRATA	INTERES SOCIAL	PROPIEDADES / 442-7488150	Regular	PLANO		112.00	329,000.00	\$ 2,937.50
2	AV SOMBRERETE, SN, COLINAS DE SAN PABLO	INTERES SOCIAL	PROPIEDADES / 442-7488150	Regular	PLANO	1	105.00	290,000.00	\$ 2,781.90
3	SANTIAGO DE CHUCHO, SN, VILLAS DE SANTIAGO	INTERES SOCIAL	GABRIELA / 442-4473785	Regular	PLANO	1	98.00	200,000.00	\$ 2,083.33
4	CENTRO CST, SN,	INTERES SOCIAL	SERV INMO / 442-3231333	Regular	PLANO	1	112.00	400,000.00	\$ 3,571.43
									\$ 2,504.25

No	Valor \$ m2	Factores de Eficiencia						Otros	Factor Re.	Indicador Resultante \$/m2	Valor de Oferta Homologado
		F. Zona	F. Ub.	F. Top.	F. Forma	F. Sup.	F. Negoc.	F. Serv.	F. Uso		
1	\$ 2,937.50	1.00	1.10	1.00	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	1.13	\$ 3,318.24
2	\$ 2,781.90	1.00	1.10	1.00	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	1.12	\$ 3,103.15
3	\$ 2,083.33	1.20	1.20	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	1.00	1.48	\$ 3,041.44
4	\$ 3,571.43	1.00	1.10	1.00	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	1.13	\$ 4,034.34

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 3,374.29

Valor unitario aplicado: \$ 3,370.00

9.2.- Análisis de oferta comparable de inmuebles similares

No	Calles	No	Colonia	Tipo de Inmueble	Contacto/ Teléfono	Edad	Estado de Conservación
1	CALZADA DE LA AMARGURA	814	SAN PEDRITO PEÑUELAS	CASA HABITACION	PARTICULAR/ 442-3558841	18	BUENO
2	CALZADA DE BELEN	203	LOS HUERTOS	CASA HABITACION	REMAX/ 442-2451222	10	BUENO
3	SANTA MONICA	801	SANTA MONICA	CASA EN CONDOMINIO	LAO BR / 4424124255	10	BUENO
4	SANTIAGO DE LA PEÑA	SN	JARDINES DE SANTIAGO	CASA HABITACION	SERV INMO / 442-3231333	10	BUENO
5	PRIVADA DEL CARMEN	105	SAN PEDRITO PEÑUELAS	CASA HABITACION	ASIN BR / 554-5157053	30	BUENO
6	SANTA MONICA	801	SANTA MONICA	CASA EN CONDOMINIO	CENTURY 21 / 4422512177	30	BUENO

Caso	Superficie Terreno m2	Superficie Constr. m2	Valor de Oferta Total	\$ / m2	F. Zona	FIC	F. Sup.	Edad	Conserv.	F. Negoc.	Factor Re.	Indicador Resultante \$ / m2	Valor de Oferta Homologado
1	108	54	\$ 750,000.00	\$ 13,888.89	1.00	1.00	0.96	1	1.00	0.95	0.91	\$ 12,820.11	\$ 691,185.78
2	108	78	\$ 900,000.00	\$ 11,538.46	1.1	1.00	1.02	0.95	1.00	0.95	1.01	\$ 11,852.34	\$ 909,882.71
3	91	91	\$ 1,100,000.00	\$ 12,087.91	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	0.95	0.95	\$ 11,442.92	\$ 1,041,305.65
4	90	78	\$ 850,000.00	\$ 11,184.21	1.10	1.00	1.02	0.95	1.00	0.95	1.01	\$ 11,301.75	\$ 859,932.79
5	76	70	\$ 724,000.00	\$ 10,342.86	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	0.95	1.10	\$ 11,345.14	\$ 794,159.58
6	90	91	\$ 990,000.00	\$ 10,769.23	1.00	1.00	1.05	1.15	1.00	0.95	1.15	\$ 12,340.03	\$ 1,123,015.76

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 11,783.85

Valor unitario: \$ 11,783.85

9.3.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR UNIT. HOMOL.	VALOR UNIT. INMUEBLE	SUP. VENDIBLE	VALOR TOTAL
\$ 11,783.85	\$ 11,783.85	68.33	\$ 805,160.30
F.Zona	Factor de zona	Conserv.	Factor de Uso de Suelo
F.Ub.	Factor de ubicación	F.Top.	Factor de Topografía
F.Sup.	Factor de superficie	F.Serv.	Factor de servicios
		F.Negoc.	Factor de Negociación
		F.Re.	Factor resultante

IX.- RESUMEN DE VALORES

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$	691,185.78
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$	627,000.00
VALOR DE MERCADO:	\$	805,200.00

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

-El valorador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.
 -El valorador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda El inmueble en estudio, ya que El presente reporte supone que El propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas.
 -El valorador no está obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado El presente reporte, a menos que se haya acordado previamente con El solicitante.
 -El valorador asume que la propiedad no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo o de la estructura, que afecten al valor de la misma. El valorador no asume responsabilidad por estas condiciones.
 SE CONCLUYE CON EL VALOR DE MERCADO AL SER EL MAS REPRESENTATIVO A JUICIO DEL VALUADOR

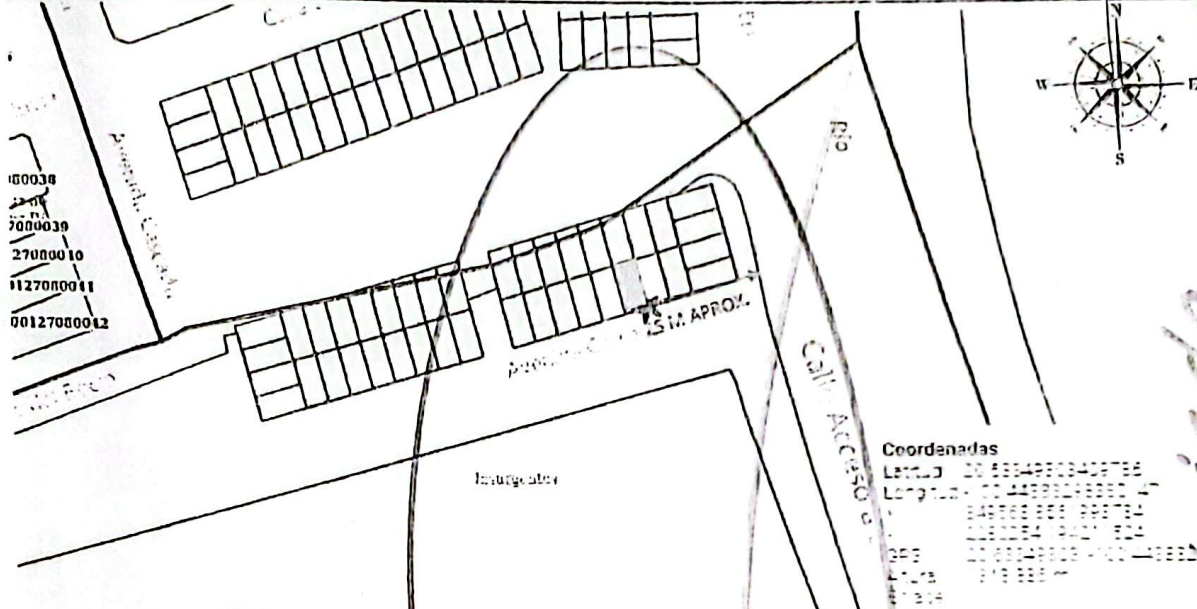
XL.- CONCLUSION

11.1.- EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DE: \$ 805,200.00
 OCHOCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.
 11.2.- Esta Cantidad Representa el Valor Comercial del Inmueble al día: Jueves 16 de enero de 2020

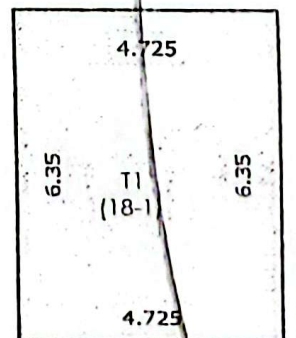
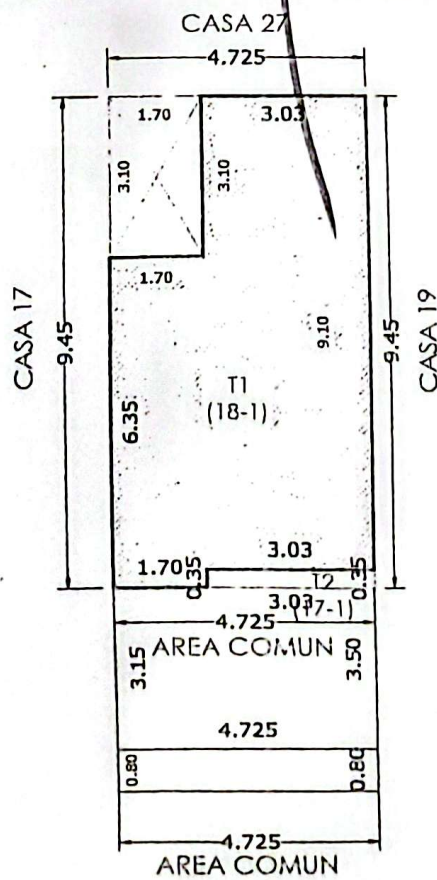
11.3.- Valor Referido (EN SU CASO)
 En su caso, a petición expresa del solicitante, se determinará el valor referido de acuerdo a lo que establece el artículo 106 de la ley general de hacienda de los municipios del estado de Querétaro, que en la parte conducente señala: "cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquella en que se practique, se procederá conforme a lo siguiente:
 A) Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo, aplicando en su caso los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales.
 B) La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir al índice nacional de precios al consumidor del mes anterior aquel en que se practique el avalúo entre el índice del mes al cual es referido el mismo; el el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que dé a conocer para tales efectos la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
 C) El resultado que se obtenga conforme al inciso anterior, será el valor del bien a la fecha que el avalúo sea referido el valorador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo.
 Por los efectos a que haya a lugar, del inmueble referido el día:

Am. Agustín Molina Delgado
 Reg. Gob. Edo.: 38

Clave Catastral:



Correio



PLANTA ALTA

POLIGONO SEGUN RPPC

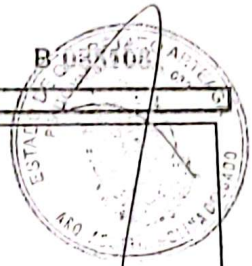
POLIGONO SEGÚN
LEVANTAMIENTO

PLANTA BAJA

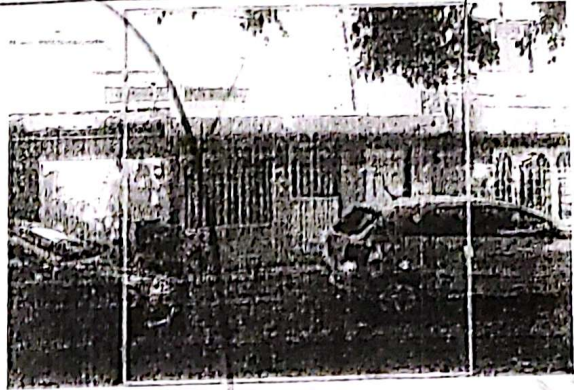
ANEXO B.- FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

FECHA:
INMUEBLE QUE SE VALUA:
UBICACION:

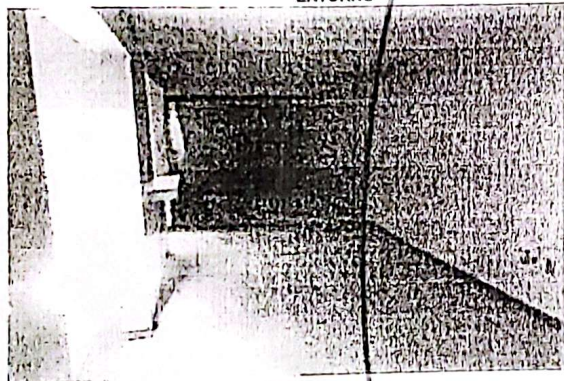
16 de enero de 2020
CASA EN CONDOMINIO
Calle: 1902 AV. DE LA CASCADA
Int. 18
Fracc: CIUDAD SATELITE
Municipio: QUERETARO
Estado: QUERETARO
Codigo Postal: 76110
Clave Catastral: 14-01-001-27-079-010



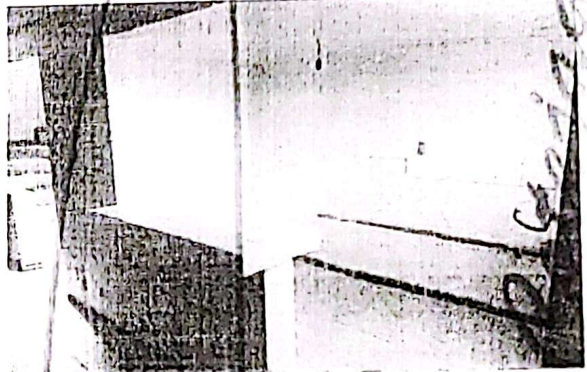
ENTORNO



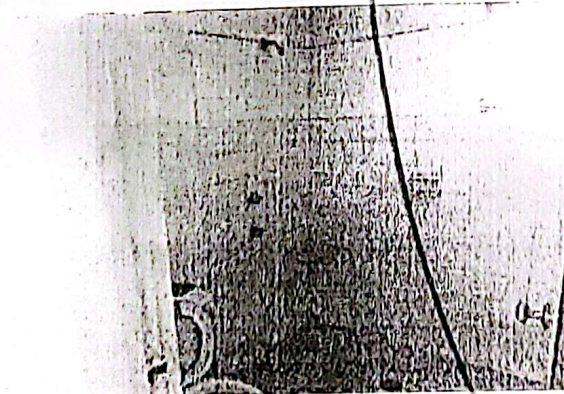
FACHADA



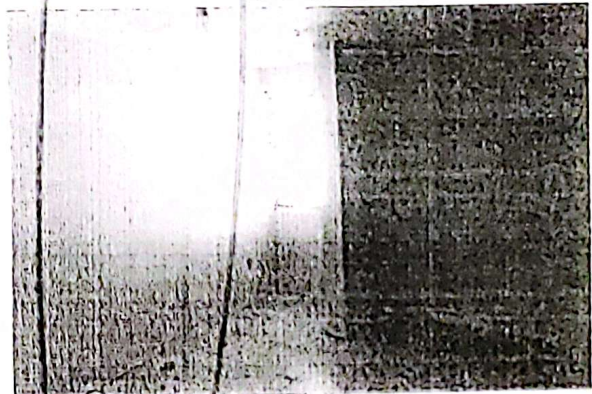
SALA COMEDOR (18-1)



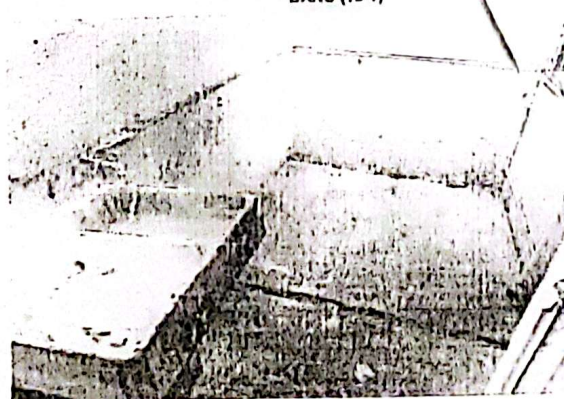
COCINA (18-1)



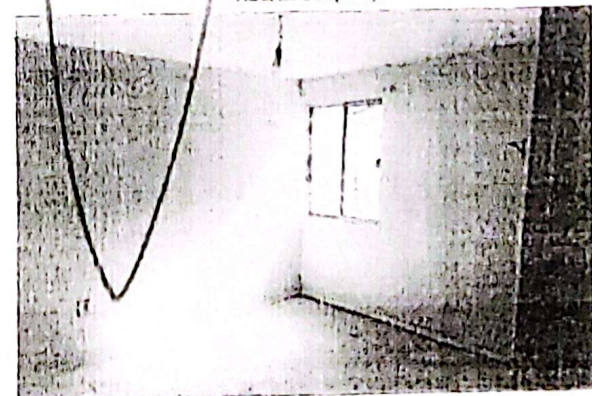
BAÑO (18-1)



RECAMARA (18-1)



PATIO DE SERVICIO



RECAMARA (18-1)

CHECK LIST PARA ALTA DE PROPIEDADES

☐ LLENADO DE FORMATO DE ALTA DEPENDIENDO DEL INMUEBLE
A MANO CON TU CLIENTE

☐ CREAR CARPETA DIGITAL EN TU COMPUTADORA

CARPETA DE VENTA INMUEBLES

(Poner dentro la nueva carpeta con el nombre de la propiedad)

CARPETA RENTA INMUEBLES

(Poner dentro la nueva carpeta con el nombre de la propiedad)

☐ GUARDAR EN LA NUEVA CARPETA LOS SIGUIENTE:

EF	ED	
	☒	COPIA DE ESCRITURAS DE LA PROPIEDAD
	☒	COPIA DEL PREDIAL
	☒	CONSTANCIA DE ESTATUS DE LA PROPIEDAD EN EL RPP
	☒	COPIA DEL INE DEL (LOS) PROPIETARIO (S)
	☒	COPIA DEL ACTA DE MATRIMONIO (SI APLICA)
	☒	COPIA DE DICTAMEN DE USO DE SUELO (SI ES COMERCIAL)
	☒	CARTA DE AUTORIZACION FIRMADA
	☒	AVISO DE PRIVACIDAD FIRMADO
	☒	HOJA DE DATOS GENERALES (AL FINAL DE LA OPERACION)
	☒	FOTOS NUMERADAS EN FORMATO JPG
	☒	OTROS <u>16x43.</u>
	☒	RECIBO DE CCF (EN VENTA)

☐ DAR DE ALTA LA PROPIEDAD EN SLIC GRUPO PRO
EXPEDIENTE DIGITAL EN SLIC GRUPO PRO

☐ ENTREGA FISICA DE EXPEDIENTE (EN LA OFICINA) CON TODOS LOS DOCUMENTOS ANTES MENCIONADOS
PARA Vo. Bo. Y FIRMA

Eugenio Mario Fanco 146
ENTREGA

17 Feb 25
FECHA

Emmanuel Sanchez
RECIBE

CONVENIO DE REGISTRO DE CLIENTE AL PROPIETARIO / INMOBILIARIA SOBRE VENTA DE INMUEBLES

Querétaro, Qro, 17 de Febrero de 2025

Datos de quien promueve el inmueble o propietario:

Nombre del propietario o representante legal o inmobiliaria: Eugenia Maria Lula Franco
Asesor inmobiliario que trae la propiedad: Emmanuel Sanchez Torres

Dirección:

Teléfono: 4422370148 E-MAIL: guelula@gmail.com
4421684721 susana.aguiler.1483@gmail.com

Por el presente convenio me comprometo a compartir una comisión de (5) % sobre el valor real de Venta del Inmueble ubicado en: Av. de la cascada 1902 int 18.

_____ si el inmueble es adquirido por su cliente:

La comisión se paga a la firma de la escritura. Una vez que haya sido liquidada en su totalidad la compra.

ATENTAMENTE

Eugenia Maria Lula Franco
(Nombre del Propietario o Inmobiliaria y Firma)

Emmanuel Sanchez
Nombre y firma del asesor que trae el cliente