



EXPEDIENTE: 30237.23 EGB/GMB/PPRB

ESCRITURA: 85,910 OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ

TOMO: 1719 MIL SETECIENTOS DIECINUEVE

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CAPITAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, a los 28 veintiocho días del mes de abril del año 2023 dos mil veintitrés, la suscrita, Licenciada **ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO**, Notario Titular de la Notaría Pública número 31 treinta y uno, de este Distrito Judicial, **HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran de una parte, la señorita **NORA IBETH GONZALEZ FRANCO**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PARTE VENDEDORA**, y de la otra, el señor **MARIO NAVARRO MORALES**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **LA PARTE COMPRADORA**, al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes:

PROTESTA DE LEY

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes verterán en este Instrumento, procedí a protestarlos acorde a lo dispuesto por el artículo 34 treinta y cuatro, de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, a fin de que se condujeran con verdad, apercibiéndolos de las penas en que incurrir los falsos declarantes conforme a lo establecido en el artículo 284 doscientos ochenta y cuatro, del Código Penal vigente en el propio Estado.

AVISO DE PRIVACIDAD

En cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, y acorde a lo dispuesto en el numeral 7 (siete) de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados al Estado de Querétaro, la Suscrita Notario, en forma previa a la firma de la presente escritura, hice de su conocimiento el contenido y alcances legales del aviso de privacidad correspondiente, expuesto al público y en lo particular a dichos comparecientes, así como sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (ARCO) respecto sus datos personales proporcionados, que por disposición de Ley, son necesarios para la preparación, redacción y trámites previos y posteriores de los actos jurídicos aquí contenidos, y que éstos podrán y deberán ser compartidos y comunicados a diversas autoridades de los distintos ámbitos de gobierno, que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los distintos archivos, bases de datos y registros públicos correspondientes, por lo que enterados de los derechos de privacidad que les asisten, manifiestan su consentimiento expreso, dejando constancia del mismo al momento de firmar el presente instrumento, para la obtención, almacenamiento, transferencia y publicidad de los datos personales de los cuales son titulares.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura pública número 85,904 ochenta y cinco mil novecientos cuatro de fecha 28 veintiocho de abril de 2023 dos mil veintitrés, otorgada ante la fe de la Suscrita Notario, cuyo testimonio se encuentra pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar, entre otros, el contrato de compraventa a través del cual la señora **NORA IBETH GONZALEZ FRANCO** adquirió el siguiente inmueble:

EL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO INTERIOR 3 TRES, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "CONDOMINIO B" COMERCIALMENTE CONOCIDO COMO "OLMO", PERTENECIENTE A LA UNIDAD CONDOMINIAL LA LOMA, UBICADO EN AVENIDA DEL ÉBANO NÚMERO EXTERIOR 700 SETECIENTOS, LETRA B, EN LA FRACCIÓN B5 DE LA FRACCIÓN A1 RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LAS PARCELAS 93 Z-3 P1/1, 94 Z-3 P1/1 Y 95 Z-3 P1/1 DEL EJIDO LA LOMA PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO, con superficie privativa de 142.03 m² (ciento cuarenta y dos punto cero tres metros cuadrados), un indiviso de 0.861847% (cero punto ocho, seis, uno, ocho, cuatro, siete por ciento) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En 7.00 siete metros, linda con condominio A.

AL ESTE: En 20.46 veinte punto cuarenta y seis metros, linda con área 4 cuatro.

AL SUR: En 7.01 siete punto cero un metros, linda con banqueta en línea curva.

AL OESTE: En 20.17 veinte punto diecisiete metros, linda con área 2 dos.

Este inmueble se identifica en el Registro Público de la Propiedad con el Folio Real Inmobiliario número **563765 quinientos sesenta y tres mil setecientos sesenta y cinco** y le corresponde la Clave Catastral número **110305004103107 (uno, uno, cero, tres, cero, cinco, cero, cero, cuatro, uno, cero, tres, uno, cero, siete).**

SEGUNDO.-CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Declara la parte vendedora a través de su representante, que **EL INMUEBLE** a que se refiere el antecedente inmediato anterior, se encuentra libre de gravamen, no teniendo inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, ni está afectado por obras de planificación, ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte de ningún núcleo ejidal, ni comunal, agregando que no se encuentra expropiado, ni afectado en forma alguna, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, de fecha **20 veinte de abril de 2023 dos mil veintitrés**, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, que la suscrita notario, agrega al apéndice de esta escritura.

TERCERO.-IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- El inmueble descrito y deslindado en el antecedente **I uno romano** de este instrumento, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, con clave predial **110305004103107 (uno, uno, cero, tres, cero, cinco, cero, cero, cuatro, uno, cero, tres, uno, cero, siete)**, según consta en las boletas que se anexan al apéndice de este instrumento, estando además libre de cualquier otro adeudo de índole fiscal.

Manifiesta **"LA PARTE VENDEDORA"**, que el inmueble objeto de esta escritura cuenta con la infraestructura necesaria para contratar el servicio de agua potable, sin que el inmueble cuente con adeudos por este concepto.

CUARTO.- Declara la **"PARTE VENDEDORA"** que el inmueble objeto de la presente operación, no está sujeto a contrato de arrendamiento con persona física o moral alguna.

QUINTO.-AVALÚO HACENDARIO.- Las partes comparecientes exhiben el avalúo hacendario practicado al inmueble materia de la presente escritura, el cual asigna un valor comercial y que en copia es agregado al apéndice de esta escritura.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

Lic. Estela Gallegos Barredo Titular Notaría Pública No. 31
COTEJADO
NOTARIO

CLÁUSULAS

PRIMERA.- COMPRAVENTA.- La señorita **NORA IBETH GONZALEZ FRANCO, VENDE** y el señor **MARIO NAVARRO MORALES, COMPRA**, libre de todo gravamen y responsabilidad aún fiscal, sin reserva, ni limitación de dominio alguna, con sus accesiones y, en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo, respecto del inmueble descrito en el antecedente **1 uno romano** de este instrumento, con la superficie, indiviso, medidas y linderos que en el referido antecedente se indican, dándose aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra, libre de todo gravamen y responsabilidad fiscal.

SEGUNDA.- VALOR DE LA OPERACIÓN.- El precio convenido entre las partes, por la presente operación, es la cantidad de **\$650,000.00 (SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que la la **"PARTE COMPRADORA"**, pagó y pagará a la **PARTE VENDEDORA**, de la siguiente manera:

a).- Con la suma de **\$475,000.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)**, mediante transferencia electrónica de fecha 28 veintiocho de abril de 2023 dos mil veintitrés, en favor de **LA PARTE VENDEDORA**.

b).- Con la suma de **\$175,000.00 (CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)**, mediante pago en efectivo en esta misma fecha, realizado por la **"PARTE COMPRADORA"** en favor de la **"PARTE VENDEDORA"**.

TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA", se desapodera del dominio, posesión y propiedad del inmueble que en este acto enajena y se obliga en igual forma, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.

CUARTA.- "LA PARTE COMPRADORA" acepta la enajenación pactada que se hace a su favor, en la forma y términos estipulados en esta escritura.

QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se da por recibida del inmueble en forma material y jurídica.

SEXTA.- La venta se hace **AD CORPUS** y no **ad mesuram**, por lo que cualquier diferencia en la superficie expresada si fuere en más o en menos, no dará lugar a reclamación por alguna de las partes, ni al ajuste en el precio, declarando **LA PARTE COMPRADORA** conocer físicamente el inmueble objeto de esta operación y ser su voluntad adquirirlo en las condiciones en que se encuentra, siendo sabedores de que la suscrita notaria no certifica la condición física del citado inmueble.

SÉPTIMA.- Manifiesta **"LA PARTE COMPRADORA"** que por lo que se refiere al uso y destino del inmueble que adquiere, 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.

OCTAVA.- Declaran las partes contratantes que el inmueble objeto del presente instrumento no se encuentra arrendado.

NOVENA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que la presente operación cause, serán por cuenta de la **"PARTE COMPRADORA"**, con excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, mismo que en su caso, será a cargo de la **"PARTE VENDEDORA"**.

DÉCIMA.- Para los efectos del artículo 126 ciento veintiséis, párrafo tercero de la Ley del impuesto Sobre la Renta en vigor, declara **"LA PARTE VENDEDORA"** que la suscrita Notario, en este acto le entrega el documento que contiene la información relativa a la determinación del cálculo del Impuesto Sobre la Renta, documento que agrego en copia al apéndice del presente instrumento.

Asimismo, manifiesta **"LA PARTE VENDEDORA"**, que la suscrita Notario, le informó que dará aviso de la presente operación al Servicio de Administración Tributaria, de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente y que hizo de su conocimiento la obligación de dar aviso al Servicio de Administración Tributaria en su declaración anual, por la presente operación.

DECIMA PRIMERA.- Las partes manifiestan ser sabedoras de que el impuesto sobre Traslado de Dominio fue calculado de conformidad con lo establecido en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y la Ley de Ingresos para el municipio correspondiente, por cuanto ve a los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, fueron determinados conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, de igual manera y en su caso, el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, están sujetos a revisión por parte de las autoridades fiscales correspondientes, por lo que si existiera alguna diferencia a su cargo, se obligan a liquidarla tan pronto como fuesen notificados, así como los recargos que se hubieren generado, en el entendido de que por disposición legal, el trámite de la escritura, será suspendido hasta que se satisfaga el pago, liberando a la suscrita Notario, de cualquier responsabilidad que surgiera por tal concepto.

La suscrita Notario, hace constar, que en esta misma fecha, hago del conocimiento de los comparecientes, el monto de las contribuciones estatales, así como de los impuestos municipales, que se originan con motivo de los actos, que en este instrumento se consignan, agrego al apéndice del presente instrumento, la constancia firmada por el contribuyente, con los fundamentos legales correspondientes, lo anterior, conforme a lo dispuesto por el artículo 8 ocho, de la Ley del Notario del Estado de Querétaro.

DECIMA SEGUNDA.- Manifiestan las partes, que en la suscripción del presente Contrato, no ha habido lesión de intereses, ni enriquecimiento ilegítimo, pero que si lo hubiera, desde ahora renuncian a las acciones que en su favor se pudieran derivar de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 1702 mil setecientos dos y 1762 mil setecientos sesenta y dos del Código Civil y 26 veintiséis de Procedimientos Civiles, ambos vigentes en el Estado de Querétaro.

DECIMA TERCERA.- Para la interpretación y cumplimiento de la presente escritura, las partes se someten a las leyes y tribunales de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder en razón de su domicilio actual o futuro.

GENERALES

Los comparecientes manifestaron por sus generales ser mexicanos por nacimiento, mayores de edad, al corriente en el pago de sus impuestos, a su decir y sin haberlo acreditado, agregando:





COTEJADO
LIC. ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO
TITULAR

Lic. Estela Gallegos Barredo Titular Número 31

La señorita **NORA IBETH GONZALEZ FRANCO**, originaria y vecina de San Miguel el Alto, Jalisco, lugar donde nació el día 1 primero de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, con domicilio en Calle Aquiles Serdán Jose Maria Loza número 50, Colonia San Miguel el Alto Centro, San Miguel el Alto, soltera, empleada, con clave única de registro de población GOFN840101MJCNR06, con registro federal de contribuyentes GOFN840101MC4, quien se identifica con su Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores número G15241378.

El señor **MARIO NAVARRO MORALES**, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 16 dieciséis de septiembre de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, con domicilio en 1era cerrada Baja California sin número, Colonia Chihuahua, Municipio Pedro Escobedo, Querétaro, casado, empleado, con clave única de registro de población NAMM650916HDFVRR09, con registro federal de contribuyentes NAMM650916QA7, e identificándose con su credencial para votar expedido por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1798235281.

YO, LA NOTARIO, CERTIFICO.

I.- Conocer a los comparecientes de acuerdo con los documentos oficiales que en copia agrego al apéndice de este instrumento, a quienes considero con aptitud legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario.

II.- Que hice del conocimiento de los comparecientes, que daré aviso de la presente operación al Servicio de Administración Tributaria.

III.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento, los cuales se agregan al apéndice de la presente.

IV.- Que di lectura a todo lo anterior y expliqué en forma personal a los comparecientes su contenido, alcance y fuerza legal, luego de lo cual, lo ratificaron de conformidad, firmando ante mi presencia para constancia.

DOY FE.

LA SUSCRITA NOTARIO HACE CONSTAR QUE LA ESCRITURA PUBLICA A QUE SE REFIERE LA PRESENTE, ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL, ASENTADA DENTRO DEL PROTOCOLO DE ESTA NOTARIA. - LO QUE HAGO CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A LOS 08 OCHO DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2023 DOS MIL VEINTITRES.- DOY FE.--

LIC. ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO
NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 31
GABE-701026-DEA

