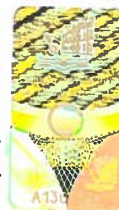




===== ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS =====
===== VOLUMEN NÚMERO QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE =====

En la ciudad de Morelia, Michoacán, siendo las diez horas, del día **veinticinco de octubre del año dos mil veintitrés**, Yo, la Licenciada **MARGARITA CANO VILLALÓN**, Notario Público número sesenta, en ejercicio y con residencia en ésta capital, HAGO CONSTAR LA **FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA**, que celebraron por una parte los señores **ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO**, representado en este acto por la señora **MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS**, **ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS**, representado en este acto por el señor **ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS** y la señora **ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS** representada en este acto por el señor **ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS** en lo sucesivo "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte los propios señores **GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER**, **ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS** y **MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS**, en lo sucesivo "**LA PARTE COMPRADORA**"; al tenor de las siguientes Declaraciones, Antecedentes y Cláusulas: -----



----- **DECLARACIONES:** -----

PRIMERA.- Declaran los comparecientes, en los términos de los artículos 57 cincuenta y siete fracción II segunda, III tercera y 60 sesenta de la Ley del Notariado en vigor, así como de los artículos 195 ciento noventa y cinco y 196 ciento noventa y seis del Código Penal, ambos para el Estado de Michoacán, que están enterados y apercibidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante Notario Público y declaran bajo protesta de decir verdad, que celebran la presente operación en los términos de estos antecedentes y de plena conformidad con las cláusulas que en ella se insertan; certificando la suscrita Notaria que tiene a la vista la documentación a que se hará referencia y le fue presentada para la elaboración de la presente escritura.-----

SEGUNDA.- Los comparecientes declaran que el contenido de este instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con la suscrita Notario.-----

TERCERA.- Manifiestan los comparecientes bajo protesta de decir verdad, que son residentes en el territorio Nacional, de conformidad con lo establecido en el apartado I romano, inciso a) del Artículo Noveno del Código Fiscal de la Federación. -----

----- **ANTECEDENTES:** -----

PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número cuatro mil ochocientos cuarenta y cuatro, de fecha nueve de abril del año dos mil siete, otorgada ante el señor licenciado Ernesto Luque Feregrino, titular de la notaría treinta de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio doscientos veintiséis mil doscientos veinticuatro, por la que los señores **ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO**, quien declara su representante adquirió siendo soltero el **cuarenta por ciento**, **ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS**, quien declara su representante adquirió siendo soltera el **diez por ciento**, **GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER**, quien declara su representante adquirió estando casado bajo el régimen de separación



de bienes el **cuarenta por ciento** y ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, quien declara adquirió estando casado bajo el régimen de separación de bienes el **diez por ciento**, por contrato de compraventa que en su favor otorgó "PROMOTORES INMOBILIARIOS LEO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en precio de UN MILLÓN SETECIENTOS CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y UN PESOS NOVENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, el LOTE COMERCIAL 20 (VEINTE) DE LA MANZANA 7 (SIETE) COMERCIAL UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y linderos, que quedaron en dicha escritura especificados.-----

SEGUNDO.- RECTIFICACIÓN DE TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número cinco mil ochocientos setenta y seis, de fecha treinta de octubre del año dos mil ocho, otorgada ante el mismo notario que la anterior, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio doscientos veintiséis mil doscientos veinticuatro por la que "PROMOTORES INMOBILIARIOS LEO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y los señores ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS, GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER y ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, rectificaron la descripción del inmueble relacionado en el antecedente anterior para quedar como el LOTE COMERCIAL 20 (VEINTE) DE LA MANZANA 9 (NUEVE) UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO, DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, ESTADO DE QUERÉTARO, con la superficie, medidas y linderos, que se describen como sigue: -----

"... superficie: 867.28 ochocientos sesenta y siete punto veintiocho metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORESTE EN 44.12... CON BOULEVARD MEDITERRÁNEO; -----

AL SURESTE EN 16.95... CON BOULEVARD PIRÁMIDES; -----

AL SUROESTE EN 41.19... CON LOTE UNO MANZANA SIETE Y LOTE DIECISIETE MANZANA NUEVE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO; -----

AL NOROESTE EN 24.30 CON LOTE OCHO MANZANA NUEVE, PRIVADA BARCELONA Y ÁREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO...". -----

TERCERO.- CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.- Declaran los señores ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO y GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, que con fecha veinte de enero de dos mil quince, celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del veinte por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble descrito en el antecedente segundo de esta escritura. -----

De dicho documento copio lo siguiente: -----

"CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO COMO PARTE VENDEDORA Y EL C. GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER COMO LA PARTE COMPRADORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR, LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS. -----



-----ANTECEDENTES-----

PRIMERO. MANIFIESTA ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO SER CO-PROPIETARIO DEL LOTE COMERCIAL 20 (VEINTE) DE LA MANZANA 9 (NUEVE) UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, CON UNA PARTICIPACIÓN TOTAL DEL 40% (CUARENTA POR CIENTO) DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO, CO-PROPIEDAD QUE SE ESTIPULA EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES: -----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 40% CUARENTA POR CIENTO -----
GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 40% CUARENTA POR CIENTO-----
ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----
ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 5,876 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) CON FECHA DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2008, RADICADA EN LA NOTARÍA 30 DE LA DEMARCACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO. POR EL TITULAR DE LA NOTARÍA, LIC. ERNESTO LUQUE FEREGRINO. -----

SEGUNDO.- EL LOTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 867.28 M2 (OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS), CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN;-----

AL NORESTE: EN 44.12 CUARENTA Y CUATRO METROS DOCE CENTÍMETROS CON BOULEVARD MEDITERRÁNEO; -----

AL SURESTE: EN 16.95 DIECISÉIS METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON BOULEVARD PIRÁMIDES-----

AL SUROESTE: EN 41.19 CUARENTA Y UN METROS DIECINUEVE CENTÍMETROS CON LOTE UNO MANZANA SIETE Y LOTE DIECISIETE MANZANA NUEVE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO; -----

Y AL NOROESTE: EN 24.30 VEINTICUATRO METROS TREINTA CENTÍMETROS CON LOTE OCHO MANZANA NUEVE PRIVADA BARCELONA Y ÁREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO-----

EXPUESTO LO SIGUIENTE, LAS PARTES CONVIENEN EN LAS SIGUIENTES-----

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 50% CINCUENTA POR CIENTO SOBRE SU 40% CUARENTA POR CIENTO, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES:-----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 20% VEINTE POR CIENTO-----
GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO-----
ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----



ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO.....

SEGUNDA.- SE PACTA EL MONTO DE LA OPERACIÓN EN \$2,500,000 M.N. (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) EL CUAL ES PAGADO EN ESTE ACTO.....

~~Así mismo, las Partes acuerdan que del importe del Precio corresponde, al terreno la cantidad de \$875,000 M.N. (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$1,375,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).....~~

TERCERA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO TRASLADAN DERECHOS, POSESIÓN Y OBLIGACIONES, SEGÚN SEA EL CASO DE CADA UNA DE LAS PARTES.-CUARTA.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTEN DOLO, MALA FE, LESIÓN NI ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO Y NINGÚN OTRO VICIO QUE PUDIERA SER CAUSA DE LA INVALIDACIÓN DEL MISMO Y SE OBLIGAN A NO IMPUGNARLO POR LA ACCIÓN QUE CONFIERE A LA LEY AL RESPECTO.....

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE EL PORCENTAJE EL CUAL LE CORRESPONDE SE ENCUENTRA LIBRE DE CUALQUIER GRAVAMEN.....

NOVENA. (ASÍ) PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS CONTRATANTES SE SUJETAN A LOS TRIBUNALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE LES PUDIERA CORRESPONDER EN SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.....

MANIFIESTAN LOS CONTRATANTES QUE LAS DECLARACIONES QUE REALIZARON EN DICHO CONTRATO, LAS HICIERON BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, CONOCIENDO LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN BAJO FALSEDAD.....

AMBAS PARTES CONOCEN LOS ALCANCES LEGALES DE ESTE CONTRATO, POR LO TANTO MANIFIESTAN SU COMPRENSIÓN PLENA Y CONFORMIDAD CON ÉL, FIRMANDO EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. CON FECHA 20 DE ENERO DEL 2015.....

UNA FIRMA.....

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO.....

VENDEDOR.....

UNA FIRMA.....

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER.....

COMPRADOR.....

Dicho documento se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "A".....

CUARTO.- CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.- Declaran los señores ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO y MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, que con fecha ocho de julio de dos mil quince, respecto del veinte por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble descrito en el antecedente segundo de esta escritura.

De dicho documento copio lo siguiente:.....

"CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO COMO PARTE VENDEDORA Y LA C.



MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS COMO LA PARTE COMPRADORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR, LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.-----

-----ANTECEDENTES-----

PRIMERO. MANIFIESTA ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO SER CO-PROPIETARIO DEL LOTE COMERCIAL 20 (VEINTE) DE LA MANZANA 9 (NUEVE) UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, CON UNA PARTICIPACIÓN TOTAL DEL 40% (CUARENTA POR CIENTO) DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO, CO-PROPIEDAD QUE SE ESTIPULA EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES: -----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 40% CUARENTA POR CIENTO. -----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 40% CUARENTA POR CIENTO-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 5,876 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) CON FECHA DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2008, RADICADA EN LA NOTARÍA 30 DE LA DEMARCACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO. POR EL TITULAR DE LA NOTARÍA, LIC. ERNESTO LUQUE FEREGRINO. -----

SEGUNDO.- EL LOTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 867.28 M2 (OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS), CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN;-----

AL NORESTE: EN 44.12 CUARENTA Y CUATRO METROS DOCE CENTÍMETROS CON BOULEVARD MEDITERRÁNEO; -----

AL SURESTE: EN 16.95 DIECISÉIS METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON BOULEVARD PIRÁMIDES; -----

AL SUROESTE: EN 41.19 CUARENTA Y UN METROS DIECINUEVE CENTÍMETROS CON LOTE UNO MANZANA SIETE Y LOTE DIECISIETE MANZANA NUEVE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO; Y-----

AL NOROESTE: EN 24.30 VEINTICUATRO METROS TREINTA CENTÍMETROS CON LOTE OCHO MANZANA NUEVE, PRIVADA BARCELONA Y ÁREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO. -----

CON LA SIGUIENTE CLAVE CATASTRAL 060100108056002-----

TERCERO: CON FECHA DEL 20 DE ENERO DEL 2015 SE LLEVO A CABO DE FORMA PRIVADA UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN EL CUAL SE ESTIPULA QUE: "EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 50% CINCUENTA POR CIENTO SOBRE SU 40% CUARENTA POR CIENTO, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS



PROPORCIONES:-----
ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 20% VEINTE POR CIENTO-----
GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO-----
ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----
ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----
EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN LAS SIGUIENTES-----

----- CLAUSULAS: -----

PRIMERA.- EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 100% CIENT POR CIENTO SOBRE SU 20% VEINTE POR CIENTO RESTANTE, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES: GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO.-----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% VEINTE POR CIENTO-----
ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----
ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

SEGUNDA.- SE PACTA EL MONTO DE LA OPERACIÓN EN \$2,500,000 M.N. (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) EL CUAL ES PAGADO EN ESTE ACTO.-----

~~Así mismo, las Partes acuerdan que del importe del Precio corresponde, al terreno la cantidad de \$875,000 M.N. (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$1,375,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).~~-----

TERCERA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO TRASLADAN DERECHOS, POSESIÓN Y OBLIGACIONES, SEGÚN SEA EL CASO DE CADA UNA DE LAS PARTES.-----

CUARTA.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTEN DOLO, MALA FE, LESIÓN NI ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO Y NINGÚN OTRO VICIO QUE PUDIERA SER CAUSA DE LA INVALIDACIÓN DEL MISMO Y SE OBLIGAN A NO IMPUGNARLO POR LA ACCIÓN QUE CONFIERE A LA LEY AL RESPECTO.-----

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE EL PORCENTAJE EL CUAL LE CORRESPONDE SE ENCUENTRA LIBRE DE CUALQUIER GRAVAMEN.-----

NOVENA.- PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS CONTRATANTES SE SUJETAN A LOS TRIBUNALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE LES PUDIERA CORRESPONDER EN SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO. -----

GENERALES-----
LOS CONTRATANTES DECLARAN POR SUS GENERALES SER: -----



ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, MEXICANO POR NACIMIENTO, NACIÓ EL DÍA 26 VEINTISÉIS DE DICIEMBRE DE 1946 MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS, SOLTERO, CON DOMICILIO EN CALLE PASEO DEL MÁRQUEZ DE LA VILLA DEL VILLAR DEL AGUILA NÚMERO 1961 MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO INTERIOR 31 TREINTA Y UNO, DEL FRACCIONAMIENTO CENTRO SUR DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. C.P. 76090, E IDENTIFICÁNDOSE CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON FOLIO NÚMERO 1263000625419, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES VECA-461226-2C7. -----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, MEXICANA POR NACIMIENTO, NACIÓ EL 04 CUATRO DE NOVIEMBRE DE 1982 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS, CASADA BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES, CON DOMICILIO EN AVIÑÓN 124 CIENTO VEINTICUATRO COLONIA VILLA VERDÚN DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, MÉXICO DISTRITO FEDERAL, Y DE PASO POR ESTA CIUDAD, IDENTIFICÁNDOSE CON PASAPORTE NÚMERO G04003804, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES SELM-821104. -----

MANIFIESTAN LOS CONTRATANTES QUE LAS DECLARACIONES QUE REALIZARON EN DICHO CONTRATO, LAS HICIERON BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, CONOCIENDO LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN BAJO FALSEDAD. AMBAS PARTES CONOCEN LOS ALCANCES LEGALES DE ESTE CONTRATO, POR LO TANTO, MANIFIESTAN SU COMPRENSIÓN PLENA Y CONFORMIDAD CON ÉL, FIRMANDO EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. CON FECHA 08 OCHO DE JULIO DEL 2015. -----

UNA FIRMA-----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO-----

-----VENDEDOR-----

-----UNA FIRMA-----

-----MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS-----

-----COMPRADOR-----

Copia fotostática de dicho documento se agrega al apéndice de esta escritura con la **letra "B"**. ----

QUINTO.- CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA. Declaran los señores ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS y ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, que con fecha ocho de julio de dos mil quince, celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del diez por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble descrito en el antecedente segundo de esta escritura. -----

De dicho documento copio lo siguiente: -----

"CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS COMO PARTE VENDEDORA Y EL C. ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS COMO LA PARTE COMPRADORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR, LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.-----

-----ANTECEDENTES-----

PRIMERO.- MANIFIESTA ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS SER CO-PROPIETARIO DEL LOTE COMERCIAL 20 (VEINTE) DE LA MANZANA 9(NUEVE) UBICADO EN EL



FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, CON UNA PARTICIPACIÓN TOTAL DEL 10% (DIEZ POR CIENTO) DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO, CO-PROPIEDAD QUE SE ESTIPULA EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES:-----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 40% CUARENTA POR CIENTO-----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 40% CUARENTA POR CIENTO-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 5,876 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) CON FECHA DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2008, RADICADA EN LA NOTARÍA 30 DE LA DEMARCACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO, POR EL TITULAR DE LA NOTARÍA, LIC. ERNESTO LUQUE FERREGRINO. -----

SEGUNDO.- EL LOTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 867.28 M2 (OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS), CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN; -----

AL NORESTE: EN 44.12 CUARENTA Y CUATRO METROS DOCE CENTÍMETROS CON BOULEVARD MEDITERRÁNEO; -----

AL SURESTE: EN 16.95 DIECISÉIS METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON BOULEVARD PIRÁMIDES; -----

AL SUROESTE: EN 41.19 CUARENTA Y UN METROS DIECINUEVE CENTÍMETROS CON LOTE UNO MANZANA SIETE Y LOTE DIECISIETE MANZANA NUEVE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO; Y, -----

AL NOROESTE: EN 24.30 VEINTICUATRO METROS TREINTA CENTÍMETROS CON LOTE OCHO MANZANA NUEVE, PRIVADA BARCELONA Y ÁREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO. -----

CON LA SIGUIENTE CLAVE CATASTRAL 060100108056002-----

TERCERO: LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA EN PROCESO DE REGULARIZACIÓN, CON LA FINALIDAD DE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO EN PLAZA COMERCIA. -----

CUARTO: CON FECHA 20 DE ENERO DEL 2015 SE LLEVO A CABO DE FORMA PRIVADA UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN EL CUAL SE ESTIPULA QUE: "EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 50% CINCUENTA POR CIENTO SOBRE SU 40% CUARENTA POR CIENTO, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES:-----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 20% VEINTE POR CIENTO-----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

QUINTO: CON FECHA DEL 08 (OCHO) DE JULIO DEL 2015 SE LLEVA A CABO DE FORMA



PRIVADA UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN EL CUAL SE ESTIPULA QUE: EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 100% CIENTO POR CIENTO SOBRE SU 20% VEINTE POR CIENTO RESTANTE, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES: -----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO. -----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% VEINTE POR CIENTO-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN LAS SIGUIENTES-----

-----CLAUSULAS-----

PRIMERA.- EL C. ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 100% CIENTO POR CIENTO SOBRE SU 10% DIEZ POR CIENTO, ES DECIR EL 10% DIEZ POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES:-----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO. -----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% VEINTE POR CIENTO-----

ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

SEGUNDA.- SE PACTA EL MONTO DE LA OPERACIÓN EN \$1,300,000 M.N. (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) EL CUAL ES PAGADO EN ESTE ACTO. -----

~~Así mismo, las Partes acuerdan que del importe del Precio corresponde, al terrero la cantidad de \$455,000 M.N. (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL),~~

~~a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales, \$595,000.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).~~ -----

TERCERA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO TRASLADAN DERECHOS, POSESIÓN Y OBLIGACIONES, SEGÚN SEA EL CASO DE CADA UNA DE LAS PARTES.-----

CUARTA.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTEN DOLO, MALA FE, LESIÓN NI ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO Y NINGÚN OTRO VICIO QUE PUDIERA SER CAUSA DE LA INVALIDACIÓN DEL MISMO Y SE OBLIGAN A NO IMPUGNARLO POR LA ACCIÓN QUE CONFIERE A LA LEY AL RESPECTO.-----

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE EL PORCENTAJE EL CUAL LE CORRESPONDE SE ENCUENTRA LIBRE DE CUALQUIER GRAVAMEN.-----



NOVENA. (así) PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS CONTRATANTES SE SUJETAN A LOS TRIBUNALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE LES PUDIERA CORRESPONDER EN SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.-----

----- GENERALES-----

LOS CONTRATANTES DECLARAN POR SUS GENERALES SER:-----
 ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, MEXICANO POR NACIMIENTO, NACIÓ EL DÍA 15 QUINCE DE ABRIL DE 1974 MI NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, CASADO BAJO RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES, CON DOMICILIO EN BOULEVARD CENTRO SUR NÚMERO 3000 TRES MIL INTERIOR 22 VEINTIDÓS, CLAUSTROS SUR DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. C.P. 76090, E IDENTIFICÁNDOSE CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON FOLIO NÚMERO 0491054002485, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES VERA-740415-----

ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, MEXICANO POR NACIMIENTO, NACIÓ EL 23 VEINTITRÉS DE JUNIO DE 1985 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO, SOLTERO, CON DOMICILIO EN AVIÑÓN 124 CIENTO VEINTICUATRO COLONIA VILLA VERDÚN DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, MÉXICO DISTRITO FEDERAL, Y DE PASO POR ESTA CIUDAD, IDENTIFICÁNDOSE CON PASAPORTE NÚMERO 07390021726 CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES SELA-850623-----

MANIFIESTAN LOS CONTRATANTES QUE LAS DECLARACIONES QUE REALIZARON EN DICHO CONTRATO, LAS HICIERON BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, CONOCIENDO LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN BAJO FALSEDAD.-----

AMBAS PARTES CONOCEN LOS ALCANCES LEGALES DE ESTE CONTRATO, POR LO TANTO MANIFIESTAN SU COMPRENSIÓN PLENA Y CONFORMIDAD CON ÉL, FIRMANDO EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. CON FECHA 08 OCHO DE JULIO DEL 2015-----

UNA FIRMA-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS-----

VENDEDOR-----

UNA FIRMA-----

ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS-----

COMPRADOR". -----

Copia fotostática de dicho documento se agrega al apéndice de esta escritura con la **letra "C"**. ----

SEXTO.- CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.- Declaran los señores ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS y ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, que con fecha ocho de julio de dos mil quince, celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del diez por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble descrito en el antecedente Segundo de esta escritura.-----

De dicho documento copio lo siguiente: -----

"CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS QUIEN EN LO SUCESIVO LA REPRESENTARA EL C. ALEJANDRO DE

JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, COMO PARTE VENDEDORA Y EL C. ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS COMO LA PARTE COMPRADORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR, LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.-----

-----ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- MANIFIESTA ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS SER CO-PROPIETARIA DEL LOTE COMERCIAL 20 (VEINTE) DE LA MANZANA 9 (NUEVE) UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, CON UNA PARTICIPACIÓN TOTAL DEL 10% (DIEZ POR CIENTO) DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO, CO-PROPIEDAD QUE SE ESTIPULA EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES: -----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 40% CUARENTA POR CIENTO. GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 40% CUARENTA POR CIENTO. -----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 5,876 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) CON FECHA DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2008, RADICADA EN LA NOTARÍA 30 DE LA DEMARCACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO. POR EL TITULAR DE LA NOTARÍA, LIC. ERNESTO LUQUE FEREGRINO. -----

SEGUNDO.- EL LOTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 867.28 M2 (OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS), CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN;-----

AL NORESTE: EN 44.12 CUARENTA Y CUATRO METROS DOCE CENTÍMETROS CON BOULEVARD MEDITERRÁNEO. -----

AL SURESTE: EN 16.95 DIECISÉIS METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON BOULEVARD PIRÁMIDES. -----

AL SUROESTE: EN 41.19 CUARENTA Y UN METROS DIECINUEVE CENTÍMETROS CON LOTE UNO MANZANA SIETE Y LOTE DIECISIETE MANZANA NUEVE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO; Y, -----

AL NOROESTE: EN 24.30 VEINTICUATRO METROS TREINTA CENTÍMETROS CON LOTE OCHO MANZANA NUEVE, PRIVADA BARCELONA Y ÁREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRÁNEO. -----

CON LA SIGUIENTE CLAVE CATASTRAL 060100108056002-----

TERCERO: CON FECHA DEL 20 DE ENERO DEL 2015 SE LLEVO A CABO DE FORMA PRIVADA UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN EL CUAL SE ESTIPULA QUE: "EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 50% CINCUENTA POR CIENTO SOBRE SU 40% CUARENTA POR CIENTO, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS



PROPORCIONES:-----

ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO 20% VEINTE POR CIENTO-----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO-----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO. -----

CUARTO: CON FECHA DEL 08 (OCHO) DE JULIO DEL 2015 SE LLEVA A CABO DE FORMA PRIVADA UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN EL CUAL SE ESTIPULA QUE: EL C. ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 100% CIENTO POR CIENTO SOBRE SU 20% VEINTE POR CIENTO RESTANTE, ES DECIR EL 20% VEINTE POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES: -----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO. -----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% VEINTE POR CIENTO. -----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO. -----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO. -----

QUINTO: CON FECHA DEL 08 (OCHO) DE JULIO DEL 2015 SE LLEVA A CABO DE FORMA PRIVADA UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, EN EL CUAL SE ESTIPULA QUE: EL C. ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 100% CIENTO POR CIENTO SOBRE SU 10% DIEZ POR CIENTO, ES DECIR EL 10% DIEZ POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES: -----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO. -----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% VEINTE POR CIENTO. -----

ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS 10% DIEZ POR CIENTO. -----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS 10% DIEZ POR CIENTO. -----

EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN LAS SIGUIENTES-----

-----CLAUSULAS-----

PRIMERA. LA C. ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS ESTANDO EN PLENO USO DE SUS FACULTADES, BAJO DERECHO PROPIO, SIN DOLO, SIN VICIOS PRE-EXISTENTES, VENDE DE ACUERDO A SU PROPORCIÓN DESCRITA EN LOS ANTECEDENTES DEL PRESENTE CONTRATO EL 100% CIENTO POR CIENTO SOBRE SU 10% DIEZ POR CIENTO, ES DECIR EL 10% DIEZ POR CIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA CO-PROPIEDAD A ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA LAS PROPORCIONES:-----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% SESENTA POR CIENTO. -----

MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% VEINTE POR CIENTO-----



ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS 20% DIEZ (ASÍ) POR CIENTO. -----

SEGUNDA.- SE PACTA EL MONTO DE LA OPERACIÓN EN \$1,300,000 M.N. (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) EL CUAL ES PAGADO EN ESTE ACTO. -----

Así mismo, las Partes acuerdan que del importe del Precio corresponde, al terrero la cantidad de \$455,000 M.N. (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$595,000.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).-----

TERCERA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO TRASLADAN DERECHOS, POSESIÓN Y OBLIGACIONES, SEGÚN SEA EL CASO DE CADA UNA DE LAS PARTES.- --CUARTA.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTEN DOLO, MALA FE, LESIÓN NI ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO Y NINGÚN OTRO VICIO QUE PUDIERA SER CAUSA DE LA INVALIDACIÓN DEL MISMO Y SE OBLIGAN A NO IMPUGNARLO POR LA ACCIÓN QUE CONFIERE A LA LEY AL RESPECTO.-- QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE EL PORCENTAJE EL CUAL LE CORRESPONDE SE ENCUENTRA LIBRE DE CUALQUIER GRAVAMEN.-----

NOVENA. (así) PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LOS CONTRATANTES SE SUJETAN A LOS TRIBUNALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE LES PUDIERA CORRESPONDER EN SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO. -----

GENERALES-----

LOS CONTRATANTES DECLARAN POR SUS GENERALES SER:-----

ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS, MEXICANO POR NACIMIENTO, NACIÓ EL DÍA 15 QUINCE DE JULIO DE 1976 MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS, CASADA BAJO RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES, CON DOMICILIO EN SANTO DOMINGO 407 CUATROCIENTOS SIETE COLONIA CARRETAS DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. C.P. 76050, E IDENTIFICÁNDOSE CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON FOLIO NÚMERO 1263000625419, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES VERA-760715. -----

ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, MEXICANO POR NACIMIENTO, NACIÓ EL 23 VEINTITRÉS DE JUNIO DE 1985 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO, SOLTERO, CON DOMICILIO EN AVIÑÓN 124 CIENTO VEINTICUATRO COLONIA VILLA VERDÚN DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, MÉXICO DISTRITO FEDERAL, Y DE PASO POR ESTA CIUDAD, IDENTIFICÁNDOSE CON PASAPORTE NÚMERO 07390021726, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES SELA-850623. -----

MANIFIESTAN LOS CONTRATANTES QUE LAS DECLARACIONES QUE REALIZARON EN DICHO CONTRATO, LAS HICIERON BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, CONOCIENDO LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN BAJO FALSEDAD. -----

AMBAS PARTES CONOCEN LOS ALCANCES LEGALES DE ESTE CONTRATO, POR LO TANTO, MANIFIESTAN SU COMPRENSIÓN PLENA Y CONFORMIDAD CON ÉL, FIRMANDO EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. CON FECHA 08 OCHO DE JULIO DEL 2015--



UNA FIRMA-----
ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS-----
VENDEDOR-----
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ-----
DEL CASTILLO-----
UNA FIRMA-----
ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS-----
COMPRADOR". -----

Copia fotostática de dicho documento se agrega al apéndice de esta escritura con la **letra "D"**. ----

SÉPTIMO. PROTOCOLIZACIÓN DE DESLINDE CATASTRAL -----

Con fecha trece de octubre del año dos mil quince se llevó a cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio real número doscientos veintiseis mil doscientos veinticuatro, del plano autorizado por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, identificado con el número de oficio: DESE diagonal DT diagonal dos mil quince diagonal ciento ochenta y seis, de fecha treinta de septiembre de dos mil quince, para que en lo sucesivo el inmueble objeto de esta escritura quede con la superficie y linderos que quedaron especificados en dicho documento, los cuales transcribo a continuación:-----

"... con una superficie de: 858.213. -----

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORPONIENTE DEL PUNTO 120 AL 121 EN 12.604 M LINDA CON MARIA SANDRA DEL RIO GONZALEZ, DEL PUNTO 121 AL 128 EN 9.200 M CON PRIVADA BARCELONA, DEL PUNTO 128 AL 122 2.474 M CON AREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRANEO.- AL NORORIENTE DEL PUNTO 122 AL 123 EN 6.912 M CON BOULEVARD MEDITERRANEO, DEL PUNTO 123 AL 129 EN 35.279 M CON BOULEVARD MEDITERRANEO.- AL SURORIENTE DEL PUNTO 124 AL 125 EN 16.986 M CON AVENIDA PRIAMIDE DE LA LUNA.- AL SURPONIENTE DEL PUNTO 125 AL 130 EN 1.531 M CON MA CONCEPCION PEREZ ROMERO, DEL PUNTO 130 AL 126 EN 17.035 M CON MA CONCEPCION PEREZ ROMERO, DEL PUNTO 126 AL 127 EN 9.033 M CON PASEO IBIZA, DEL PUNTO 127 AL 120 EN 13.134 M CON GRACIELA DIAZ RICO . EXISTIENDO EN SU CASO: CONFORMIDAD DE LOS COLINTANTES. SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 226224/9 EL DIA 13 DE OCTUBRE DE 2015 A LAS 13:58:30.-----

DECLARACIONES-----

PRIMERA.- Declaran las partes, respecto del inmueble materia de la presente operación, lo siguiente: -----

a).- Certificado de Libertad Gravamen.- Que no reporta ningún gravamen ni limitación de dominio, y no contiene inscrita declaratoria alguna que establezca sobre el mismo provisiones, usos, reservas o destinos lo que se acredita con el Certificado respectivo expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mismo que fue solicitado el día cuatro de abril de dos mil veintitrés, surtiendo los efectos de aviso preventivo. -----

Manifiestan los comparecientes expresamente que están de acuerdo en firmar la presente escritura, sin haber obtenido el certificado de gravamen vigente, liberando a la suscrita notaria de toda responsabilidad por dicho concepto, una vez que les he explicado ampliamente las



consecuencias legales de otorgar el presente instrumento en los términos, dicho documento lo agrego al apéndice con la **letra “E”**. -----

b).- Valor comercial.- El valor comercial del inmueble materia de esta escritura es la cantidad de **DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS, MONEDA NACIONAL**, conforme al avalúo que me exhiben las partes, realizado por el señor ingeniero Mario Sánchez Escobedo, perito valuador independiente, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la **letra “F”**.-----

Declaran los comparecientes que el valor referido del inmueble objeto de esta escritura al día veinte de enero del dos mil quince, es la cantidad DOCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA NACIONAL y el valor referido al día ocho de julio del dos mil quince es la cantidad DOCE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS SESENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA NACIONAL. -----

c) ESTADO CIVIL DE LOS VENDEDORES. -----

Declara “LA PARTE VENDEDORA”, que al momento de la adquisición del inmueble materia de esta escritura, su estado civil era el siguiente: -----

I).- El señor **ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO**, soltero, estado civil que a la fecha aún conserva. -----

II).- El señor **ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS**, casado, bajo el régimen patrimonial de separación de bienes. -----

III).- La señora **ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS**, soltera, estado civil que a la fecha aún conserva.-----

d) No existencia de derecho preferencial.- Declara “LA PARTE VENDEDORA”, que el inmueble materia de esta escritura no es objeto de contrato de arrendamiento y que no existe persona alguna que goce del derecho del tanto o derecho de preferencia alguno para adquirirlo. Lo anterior salvo por el derecho del tanto que le corresponde al señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, quien comparece en este acto a renunciar a dicho derecho. -----

e) Extinción de dominio.- Que para los efectos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, expliqué a los comparecientes el contenido de los artículos tres y siete de dicha Ley, por lo que manifiestan expresamente que el otorgamiento de este instrumento no actualiza ninguno de los supuestos de extinción de dominio, pues los bienes y recursos materia de esta escritura son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe, en su calidad de titulares de los mismos.-----

f) Residuos Peligrosos.- Declara “LA PARTE VENDEDORA” en términos de lo dispuesto por los artículos setenta y uno y setenta y cuatro de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, que el inmueble materia de esta escritura no se encuentra contaminado por materiales o residuos peligrosos y que el mismo no es objeto de declaratoria de remediación alguna, manifestando su conformidad al respecto “LA PARTE COMPRADORA”.-----

g) Conocimiento del Inmueble.- Las partes manifiestan que tienen plenamente identificado el inmueble materia esta escritura, ya que tienen conocimiento de su situación física y jurídica, tanto en el uso y destino que le corresponde, como en su ubicación, descripción, superficie, medidas, linderos, antigüedad y estado de conservación de las construcciones del mismo.-----



Expuesto lo Anterior, se otorgan las siguientes:-----

CAPÍTULO PRIMERO-----

CLÁUSULAS-----

DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON LOS SEÑORES ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO Y GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER.-----

PRIMERA.- FORMALIZACIÓN.- Los señores ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO y GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, FORMALIZAN el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha veinte de enero de dos mil quince, que ha quedado agregado al apéndice y relacionado en el antecedente tercero de esta escritura, por el que el señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, adquirió el veinte por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble objeto de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos que han quedado transcritos en el antecedente segundo de esta escritura.-----

En la compraventa se comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al expresado inmueble.-----

SEGUNDA.- PRECIO.-----

El precio convenido por las partes y declarado al suscrito notario fue la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL que ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO recibió del señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, a su entera satisfacción. ----
Para los efectos fiscales a que haya lugar las partes manifiestan al suscrito notario que, del importe del precio antes mencionado, correspondió al terreno la cantidad de \$875,000 M.N. (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$1,375,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).-----

TERCERA.- ESTADO DEL INMUEBLE Y ENTREGA.-----

Los derechos de copropiedad del inmueble materia de esta escritura, quedaron transmitidos al señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER:-----

- a).- Libre de todo gravamen; -----
- b).- Sin limitaciones de dominio; -----
- c).- Al corriente en el pago de sus contribuciones.-----
- d).- El señor ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, entregó con anterioridad a la fecha de firma de la presente escritura, al señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, el inmueble materia de esta escritura a su entera satisfacción y que actualmente se encuentran en plena posesión del mismo. -----

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL SEÑOR ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO.-----

El señor ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, se obliga: -----

- a).- A responder de cualquier adeudo del inmueble materia de la presente escritura, que sea anterior al día veinte de enero de dos mil quince, y -----
- b).- A responder por el saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos en términos de ley. ---



QUINTA.- OBLIGACIONES DEL SEÑOR GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER. -----

El señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, se obliga a destinar el inmueble que adquirió, a cualquier utilización permitida por las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables y a respetar los planes y programas. -----

-----**CAPÍTULO SEGUNDO**-----

DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON LOS SEÑORES ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO y MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS. -----

PRIMERA.- FORMALIZACIÓN. Los señores ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO y MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, FORMALIZAN el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha ocho de julio de dos mil quince, que ha quedado agregado al apéndice y relacionado en el antecedente cuarto de esta escritura, por el que la señora MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS adquirió el veinte por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble objeto de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos que han quedado transcritos en el antecedente segundo de esta escritura.-----

En la compraventa se comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al expresado inmueble. -----

En este acto el señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER renuncia al derecho del tanto que pudiese corresponderle respecto a los derechos de copropiedad que son objeto de la compraventa que ese formaliza en este capítulo. -----

SEGUNDA.- PRECIO. -----

El precio convenido por las partes y declarado al suscrito notario fue la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL que ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ ROJAS recibió del señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, a su entera satisfacción. -----

Para los efectos fiscales a que haya lugar las partes manifiestan al suscrito notario que, del importe del precio antes mencionado, correspondió al terreno la cantidad de \$875,000 M.N. (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$1,375,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).-----

TERCERA.- ESTADO DEL INMUEBLE Y ENTREGA. -----

Los derechos de copropiedad del inmueble materia de esta escritura, quedaron transmitidos a la señora MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS:-----

- a).- Libre de todo gravamen; -----
- b).- Sin limitaciones de dominio; -----
- c).- Al corriente en el pago de sus contribuciones.-----
- d).- El señor ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, entregó con anterioridad a la fecha de firma de la presente escritura a la señora MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, el inmueble materia de esta escritura a su entera satisfacción y que actualmente se encuentran en plena posesión del mismo. -----



CUARTA.- OBLIGACIONES DEL SEÑOR ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO.

El señor ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, se obliga: -----

- a).- A responder de cualquier adeudo del inmueble materia de la presente escritura, que sea anterior al día ocho de julio de dos mil quince, y -----
- b).- A responder por el saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos en términos de ley. ---

QUINTA.- OBLIGACIONES DE LA SEÑORA MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS.-----

La señora MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, se obliga a destinar el inmueble que adquirió, a cualquier utilización permitida por las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables y a respetar los planes y programas.-----

-----**CAPÍTULO TERCERO**-----

DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON LOS SEÑORES ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS Y ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS. -----

PRIMERA.- FORMALIZACIÓN. -----

Los señores ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS y ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, FORMALIZAN el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha ocho de julio de dos mil quince, que ha quedado agregado al apéndice y relacionado en el antecedente quinto de esta escritura, por el que el señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, adquiere el diez por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble objeto de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos que han quedado transcritos en el antecedente segundo de esta escritura.-----

En la compraventa se comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al expresado inmueble. -----

En este acto el señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER renuncia al derecho del tanto que pudiere corresponderle respecto a los derechos de copropiedad que son objeto de la compraventa que ese formaliza en este capítulo.-----

SEGUNDA.- PRECIO. -----

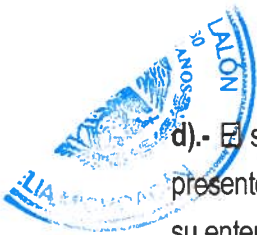
El precio convenido por las partes y declarado al suscrito notario fue la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL que ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS recibió del señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, a su entera satisfacción. -----

Para los efectos fiscales a que haya lugar las partes manifiestan al suscrito notario que, del importe del precio antes mencionado, correspondió al terreno la cantidad de \$455,000 M.N. (CUATROCIENTOS CIONCUENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$595,000.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).-

TERCERA.- ESTADO DEL INMUEBLE Y ENTREGA. -----

Los derechos de copropiedad del inmueble materia de esta escritura, quedaron transmitidos al señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS:-----

- a).- Libre de todo gravamen; -----
- b).- Sin limitaciones de dominio; -----
- c).- Al corriente en el pago de sus contribuciones.-----



d).- El señor ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, entregó con anterioridad a la fecha de firma de la presente escritura al señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, el inmueble materia de esta escritura a su entera satisfacción y que actualmente se encuentran en plena posesión del mismo. -----

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL SEÑOR ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS. -----

El señor ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, se obliga: -----

- a).- A responder de cualquier adeudo del inmueble materia de la presente escritura, que sea anterior al día ocho de julio de dos mil quince, y -----
- b).- A responder por el saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos en términos de ley. ---

QUINTA.- OBLIGACIONES DEL SEÑOR ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS.-----

El señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, se obliga a destinar el inmueble que adquirió, a cualquier utilización permitida por las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables y a respetar los planes y programas.-----

----- **CAPÍTULO CUARTO**-----

DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON LOS SEÑORES ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS Y ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS. -----

PRIMERA.- FORMALIZACIÓN. -----

Los señores ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS y ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, FORMALIZAN el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha fecha ocho de julio de dos mil quince, que ha quedado agregado al apéndice y relacionado en el antecedente Sexto de esta escritura, por el que el señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, adquiere el diez por ciento de los derechos de copropiedad del inmueble objeto de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos que han quedado transcritos en el antecedente segundo de esta escritura.-----

En la compraventa se comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al expresado inmueble. -----

En este acto el señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER renuncia al derecho del tanto que pudiese corresponderles respecto a los derechos de copropiedad que son objeto de la compraventa que ese formaliza en este capítulo. -----

SEGUNDA.- PRECIO. -----

El precio convenido por las partes y declarado al suscrito notario fue la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL que ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS recibió del señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, a su entera satisfacción. -----

Para los efectos fiscales a que haya lugar las partes manifiestan al suscrito notario que, del importe del precio antes mencionado, correspondió al terreno la cantidad de \$455,000 M.N. (CUATROCIENTOS CIONCUENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), a las construcciones no habitacionales \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y a las construcciones habitacionales \$595,000.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).-

TERCERA.- ESTADO DEL INMUEBLE Y ENTREGA. -----

Los derechos de copropiedad del inmueble materia de esta escritura, quedaron transmitidos al señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS:-----

- a).- Libre de todo gravamen; -----



- b).- Sin limitaciones de dominio; -----
- c).- Al corriente en el pago de sus contribuciones.-----
- d).- La señora ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS, entregó con anterioridad a la fecha de firma de la presente escritura al señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, el inmueble materia de esta escritura a su entera satisfacción y que actualmente se encuentran en plena posesión del mismo. -----

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA SEÑORA ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS. -----

LA SEÑORA ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS, se obliga: -----

- a).- A responder de cualquier adeudo del inmueble materia de la presente escritura, que sea anterior al día ocho de julio de dos mil quince, y -----
- b).- A responder por el saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos en términos de ley. ---

QUINTA.- OBLIGACIONES DEL SEÑOR ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS.-----

El señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, se obliga a destinar el inmueble que adquirió, a cualquier utilización permitida por las disposiciones legales, reglamentarias y de autoridad que resulten aplicables y a respetar los planes y programas.-----

-----**CAPÍTULO QUINTO**-----

-----**CLÁUSULAS COMUNES**-----

PRIMERA.- PORCENTAJES DE ADQUISICIÓN. -----

El inmueble materia de esta escritura quedó en copropiedad en favor de las siguientes personas y en los porcentajes que se indican:-----

- En favor del señor GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER 60% (SESENTA POR CIENTO).-----
- En favor de la señora MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS 20% (VEINTE POR CIENTO).-----
- En favor del señor ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS 20% (VEINTE POR CIENTO).-----

SEGUNDA.- TRIBUNALES Y LEYES APLICABLES. Para la interpretación, cumplimiento y ejecución de las obligaciones contraídas en esta escritura, las partes se someten a las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos y a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Querétaro, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que les pudiese corresponder, aún por razón de su domicilio o residencia en el presente o en el futuro. -----

TERCERA.- GASTOS. -----

Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de esta escritura serán por cuenta de los señores GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS y MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, con excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, que es a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".-----

-----**RÉGIMEN FISCAL**-----

-----**DE LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA**-----

PRIMERA.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. -----

Por lo que se refiere al Impuesto al Traslado de Dominio, los señores GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS y MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, declaran estar conformes con la determinación y liquidación formulada por la suscrita notario, más la actualización y recargos que en su caso le llegasen a corresponder y se dan por enterados de que la Secretaría de Finanzas del estado de Querétaro, está facultada para revisar la misma.-----



SEGUNDA.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN. -----

Por lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta por Enajenación de Bienes, "LA PARTE VENDEDORA", manifiesta su expresa conformidad con la determinación y liquidación formulada por el suscrito notario, cuya declaración se anotará por nota complementaria en esta escritura, existiendo pérdida fiscal por lo que no existe impuesto a pagar. -----

TERCERA.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. -----

Por lo que se refiere al Impuesto al Valor Agregado, en virtud de que se enajenan construcciones cuyo destino es no habitacional, se causa el Impuesto al Valor Agregado, siendo la base de dicho impuesto el valor de las construcciones no habitacionales convenido en la cláusula segunda de esta escritura, que a la tasa del dieciséis por ciento da un impuesto a pagar, que "LA PARTE VENDEDORA" traslada expresamente y por separado a "LA PARTE COMPRADORA", mismo impuesto que será enterado por la suscrita notario en términos del artículo treinta y tres de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

----- GENERALES -----

Los comparecientes manifestaron, por sus generales ser:-----

GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER, mexicano, originario de la Ciudad de México, donde nació el día veintinueve de diciembre de mil novecientos cincuenta y dos, casado, empleado, con domicilio en calle Aviñón número ciento veinticuatro, colonia Villa Verdún, demarcación Álvaro Obregón, en la Ciudad esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "SESG CINCO DOS UNO DOS DOS NUEVE LD CUATRO", con Clave Única de Registro de Población "SESG CINCO DOS UNO DOS DOS NUEVE HDFCPS CERO SIETE", quien se identifica con credencial para votar con fotografía, número dos tres seis tres uno nueve cuatro nueve ocho cinco, expedida por Instituto Nacional Electoral. -----

ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS, mexicano, originario de esta Ciudad, donde nació el día veintitrés de junio de mil novecientos ochenta y cinco, soltero, empleado, y con el mismo domicilio que el anterior compareciente, con Registro Federal de Contribuyentes "SELA OCHO CINCO CERO SEIS DOS TRES E UNO A", con Clave Única de Registro de Población "SELA OCHO CINCO CERO SEIS DOS TRES HDFCNN CERO SEIS", quien se identifica con pasaporte mexicano, número G dos siete nueve cero tres cero cuatro ocho, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en sus oficinas en Álvaro Obregón, con fecha de expedición el día dieciocho de enero del año dos mil dieciocho y fecha de caducidad el día dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro. -----

y declara que sus **representados**, por sus generales son: -----

ALICIA VELAZQUEZ ROJAS mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de julio de mil novecientos setenta y seis, soltera/casada, empleada, con domicilio en Calle Santo Domingo número cuatrocientos siete, colonia Carretas, en Querétaro estado de Querétaro, Código Postal setenta y seis mil cincuenta, con clave única de registro de Población "VERA760715MDFLJL09", y; -----

ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, mexicano, originario de la Ciudad de México, donde nació el día quince de abril de mil novecientos setenta y cuatro, casado, empleado, con domicilio en Boulevard Centro Sur número tres mil, interior veintidós, colonia Claustros Sur, código postal setenta y seis mil noventa, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con Registro Federal de Contribuyentes "VERA740415", con Clave Única de Registro de Población "VERA740415HDFLJL08"; -----



MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS, mexicana, originaria de esta Ciudad, donde nació el día cuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, casada, empleado, con domicilio en Paseo Tolsá número quinientos sesenta, colonia San Mateo Tlaltenango, código postal cero cinco mil seiscientos, demarcación Cuajimalpa, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "SELM OCHO DOS UNO UNO CERO CUATRO D G CUATRO", con Clave Única de Registro de Población "SELM OCHO DOS UNO UNO CERO CUATRO MDFCNN CERO NUEVE", quien se identifica con credencial para votar con fotografía, número uno siete dos siete seis cuatro nueve seis tres cinco, expedida por Instituto Nacional Electoral. _____

Y declara que su **representado** señor **ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO**, por sus generales es: mexicano originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintiséis de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, con domicilio en Avenida Chiclayo número novecientos treinta y uno, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código postal cero siete mil trescientos noventa, con Clave Única de Registro de Población "VECA461226HDFLSL01". -

YO, LA NOTARIA, CERTIFICO Y DOY FE: _____

I.- Que conceptúo a los comparecientes con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del acto que se celebra.-----

II.- Que los comparecientes acreditan su identidad con los documentos que han quedado mencionados en el capítulo de generales del presente instrumento, en los que consta su fotografía, y por los rasgos faciales que aparecen, se puede apreciar que se trata de los propios comparecientes agrego copia de esos documentos al apéndice de este instrumento con la letra "G".-----

III.- De conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, informé a los comparecientes del tratamiento de sus datos personales y de las consecuencias del otorgamiento de su consentimiento para ello, conforme al Aviso de Privacidad que agrego al apéndice bajo la letra "H".-----

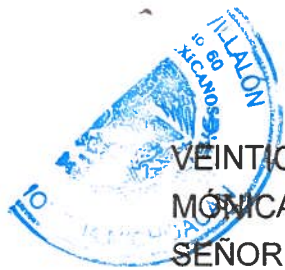
IV.- De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos originales que he tenido a la vista y a los cuales me remito. -----

V.- De que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido le sea explicado por la suscrita Notaria. -----

VI.-Que los representantes de los señores **ALEJANDRO DE JESÚS VELÁZQUEZ DEL CASTILLO, ALEJANDRO VELÁZQUEZ ROJAS, y ALICIA VELÁZQUEZ ROJAS** declaran que sus representados se encuentran capacitados para la celebración del presente instrumento y que sus facultades no le han sido revocadas ni en forma alguna modificadas de acuerdo a la certificación que agrego al apéndice de éste instrumento con la letra "I". -----

VII.-Que leído que les fue este instrumento a los comparecientes, habiéndoles explicado su valor y fuerza legal y advertidos del derecho que tienen para leer todo personalmente, lo que hicieron; así mismo les hice saber la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro y habiéndose mostrado conforme con su contenido; ratificaron lo expuesto y firman conmigo, en mi oficio público, el mismo día, mes y año indicados al principio. - Doy fe. -----

FIRMADA EN MÍ OFICIO PÚBLICO EN MORELIA, MICHOACÁN, EL DIA



VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS. – SEÑORA MÓNICA SCHEFFLER LUENGAS. – FIRMA ILEGIBLE Y HUELLA DACTILAR. SEÑOR ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS. - FIRMADO ILEGIBLE Y HUELLA DACTILAR. - SEÑOR GUSTAVO ADOLFO SCHEFFLER SPAMER. - HUELLA DACTILAR Y FIRMA ILEGIBLE. ANTE MÍ, LIC. MARGARITA CANO VILLALÓN. CAVM710513I62.- UNA FIRMA ILEGIBLE. - EL SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR. -----

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA.- YO, LA LICENCIADA MARGARITA CANO VILLALÓN, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SESENTA, AUTORIZO LA PRESENTE ESCRITURA EN MORELIA, MICHOACÁN, EL DÍA DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA QUE AGREGO AL APÉNDICE DE ÉSTA ESCRITURA MARCADOS CON LAS LETRAS DE LA "A" A LA "F"; PAGO DE IMPUESTO PREDIAL; AVISOS DE TRASLADO DE DOMINIO; CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, AVALÚO FISCAL POR PERITO VALUADOR Y COPIA CERTIFICADA DE LA IDENTIFICACION.- ANTE MÍ.- UNA FIRMA ILEGIBLE DE LA NOTARIO QUE SUSCRIBE.- EL SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR.- DOY FE.-----

----- DOCUMENTOS DEL APENDICE. -----

RECIBO DE PAGO IMPUESTO PREDIAL.- RECIBO NO. 1-41749.- FECHA DE EMISIÓN: 2022-02-03T10:31:10Z.- NOMBRE: SCHEFFLER SPAMER GUSTAVO ADOLFO Y SOC.- DIRECCIÓN: AVIÑON 124 VILLA VERDUN 0000. ALCANTARILLAS, CIUDAD DE MÉXICO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. - PROPIETARIO: SCHEFFLER SPAMER GUSTAVO ADOLFO Y COPROP.- DIRECCIÓN: VILLA VERDUN, AVIÑON NO. 124.- UBICACIÓN: BOULEVARD MEDITERRANEO 0.- CLAVE CATASTRAL: 060100108056002.- TERRENO: MTS2=8588.213 VALOR=\$2,437,324.92.- SELLO DIGITAL. -----

CEDULA CATASTRAL.- TRASLADO DE DOMINIO CAMBIOS ADMINISTRATIVOS.- FOLIO DE CEDULA: DQ/2024/3303. SE DIO AVISO TRASLATIVO DE DOMINIO DEL PREDIO NÚMERO 060100108057999.- CLASIFICACIÓN: URBANO.- EL DÍA DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR LA LEY DE INGRESOS MUNICIPAL, SEGÚN LIQUIDACIÓN FORMULADA POR ESTA NOTARÍA, Y AUTORIZADO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD RAÍZ EN EL ESTADO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 42-A, DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO, EL DÍA DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -----

CEDULA CATASTRAL.- TRASLADO DE DOMINIO CAMBIOS ADMINISTRATIVOS.- FOLIO DE CEDULA: DQ/2024/3360.- SE DIO AVISO TRASLATIVO DE DOMINIO DEL PREDIO NÚMERO 060100108057999.-



CLASIFICACIÓN: URBANO.- EL DÍA DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR LA LEY DE INGRESOS MUNICIPAL, SEGÚN LIQUIDACIÓN FORMULADA POR ESTA NOTARÍA, Y AUTORIZADO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD RAÍZ EN EL ESTADO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 42-A, DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO, EL DÍA DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -----

AVISO PREVENTIVO SIMULTANEO CON CERTIFICADOS.- 0000027308.- 04/2023.- COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN INMOBILIARIA.- CONTROL: 58583 2023.- FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN: 04/04/2023 13:08:19.- SOLICITANTE: CANO VILLALÓN MARGARITA.-.... ORDEN DE PAGO: 6286948.-... RECIBO DE PAGO: 873309.- FECHA PAGO: 14/03/2023.-... LIC. BANCA SANCHEZ BLANCO.- SUBDIRECTORA DE CERTIFICACIÓN DE QUERETARO.- FIRMA ILEGIBLE Y SELLO DE AUTORIZAR. -----

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: FOLIO: 226224.- LOTE: 20 MANZANA 9.- USO COMERCIAL.- MEDITRANEIO, 2ª ETAPA.- MUNICIPIO: CORREGIDORA.- ÁREA TERRENO: 858.213M2.- ADQUIRIDO MEDIANTE: SE HACE CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.- VENDEDOR (ES): PROMOTORES INMOBILIARIOS LEO, S.A. DE E.C.V.- REPRESENTANTE VENDEDOR: RUFINO ALEJANDRO MEDORIO CRUZ.- COMPRADOR (ES):.... TOTALIDAD VELAZQUEZ DEL CASTILLO ALEJANDRO DE JESÚS.- TOTALIDAD VELAZQUEZ ROJAS ALICIA.- TOTALIDAD: SCHEFFLER SPAMER GUSTAVO ADOLFO.- TOTALIDAD VELAZQUEZ ROJAS ALEJANDRO.- REPRESENTANTE (S) DEL (LOS) COMPRADOR (ES): EN LA CANTIDAD DE: 1,714,191.98 PESOS.- SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 226224/2 EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2008 A LAS 08:51:15.-... A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA, CERTIFICO QUE PRACTICADA UNA BUSQUEDA MINUSIONSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN QUERETARO, EN UN PERIODO DE 30 AÑOS ANTERIORES A LA FEHCA, A FIN DE INQUIRIR ACERCA DE LOS GRAVAMENES Y/O ANOTACIONES QUE PUDIERA REPORTAR EL PREDIO ANTES MENCIONADO, NO SE ENCONTRO NINGUNO QUE LO AFECTE, SOLO LA (S) ANOTACION (ES) ARRIBA INDICADA (S). EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN QUERETARO, QRO., A LAS 11:26 HRS. DEL 12 DE ABRIL DE 2023.- LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO.- SUBDIRECTORA DE CERTIFICACIONES DE QUERETARO. – FIRMADO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

AVALUO HACENDARIO.- B223489.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:



\$18,943,520.00.- Solicitante.- SCHEFFLER SPAMER GUSTAVO ADOLFO.-
Perito valuador: Ing. Mario Sánchez Escobedo.- Fecha de valúo:19 de abril de
2023.- Inmueble que se valúa.- Plaza Comercial.- Propietario del inmueble:
SCHEFFLER SPAMER GUSTAVO ADOLFO, VELAZQUEZ ROJAS
ALEJANDRO.- VELAZQUEZ DEL CASTILLO ALEJANDRO DE JESUS,
VELAZQUEZ ROJAS ALICIA.-... Ubicación del predio: Boulevard Mediterráneo sn.
Lote20, mza. 9 (según escritura: lote 20 mza. 7 comercial).- Colonia y/o
Fraccionamiento: Fraccionamiento Mediterráneo C.P. 76908.- Municipio y Estado:
Corregidora, Querétaro.- Cuenta Catastral: 060100108056002.-.... VALUADOR:
ING. MARIO SANCHEZ ESCOBEDO.- FIRMA ILEGIBLE.-----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN QUE EXPIDO DE MI
PROTOCOLO Y APENDICE CORRIENTE QUE VA EN TRECE FOJAS UTILES,
DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS SIN SALVADURAS NI
TACHADURAS DE ACUERDO A LA LEY, EXTENDIENDO ESTE EJEMPLAR
POR TRIPLICADO, UNO PARA EL DUPLICADO DE MIS ESCRITURAS
PUBLICAS, COPIA PARA USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD RAIZ EN EL ESTADO Y EL PRIMER TESTIMONIO PARA USO
EXCLUSIVO DE LOS ADQUIRENTES SEÑORES **GUSTAVO ADOLFO
SCHEFFLER SPAMER, ANDRÉS SCHEFFLER LUENGAS y MÓNICA
SCHEFFLER LUENGAS.** - DOY FE. -----
MORELIA, MICHOACAN, A DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL
VEINTICUATRO. -----



edch.

M. EN D. MARGARITA CANO VILLALÓN.
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 60.
CAVM710513162.



