



NOTARÍA PÚBLICA

Adolfo Ortega · Querétaro



EXPEDIENTE: 148-21 (MAR)

ESCRITURA: 10,456 DIEZ MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.

TOMO: CCX DUCENTÉSIMO DECIMO.

EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 29 VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2021 DOS MIL VEINTIUNO, ANTE MÍ, LICENCIADO JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 37 TREINTA Y SIETE DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, HAGO CONSTAR el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte el señor JOSÉ MIGUEL CARDENAS PALOS, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA" y de otra, la señora OLIMPIA MARVY SÁNCHEZ SÁNCHEZ, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA"; al tenor de la Protesta de Ley, antecedentes y cláusulas siguientes:

PROTESTA DE LEY

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

ANTECEDENTES

I. **TITULO DE PROPIEDAD.** Por escritura número 310 trecientos diez, de fecha 17 diecisiete de septiembre de 2020 dos mil veinte, otorgada ante el Licenciado Luis Antonio Rangel Mendez, Titular de la Notaría número 6 seis de la Demarcación Notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio real número 623541/4 seiscientos veintitrés mil quinientos cuarenta y uno, operación cuatro, el día 10 diez de noviembre de 2020 dos mil veinte, en dicho instrumento se hizo constar que la señora OLIMPIA MARVY SÁNCHEZ SÁNCHEZ, estando soltera y libre de concubinato y manifiesta que el inmueble que más adelante se menciona jamás ha sido aportado a sociedad conyugal alguna, adquirió por compraventa, en precio de \$1'126,255.79 (UN MILLÓN CIENTO VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS, SETENTA Y NUEVE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), el lote de terreno marcado con número 1 uno, de la manzana 7 siete, ubicado en calle Alondra, del Fraccionamiento Nuevo Refugio, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 211.202 m² doscientos once punto doscientos dos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 1.711 M UNO PUNTO SETECIENTOS ONCE METROS, LINDA CON ALONDRA; AL NORESTE: L.C. 17.788 M DIECISIETE PUNTO SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS, LINDA CON ALONDRA; AL ESTE: 17.226 M DIECISIETE PUNTO DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS, LINDA CON LOTE 2 DOS, MANZANA 7 SIETE; AL SUR: 9.139 M NUEVE PUNTO CIENTO TREINTA Y NUEVE METRS, LINDA CON LOTE 30 TREINTA, MANZANA 7 SIETE; Y AL OESTE: DE SUR A NORTE L.C. 17.970 M DIECISIETE PUNTO NOVECIENTOS SETENTA METROS Y 6.431 M SEIS PUNTO CUATROCIENTOS TREINTA Y UN METROOS, CON AVENIDA QUETZAL.

II. Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta escritura se encuentra libre de gravámenes y limitaciones en su dominio.

Las partes están conformes en firmar la presente escritura, no obstante no contar con el aviso preventivo y el certificado de libertad de gravámenes a que se refiere el artículo 2,917 dos mil novecientos diecisiete del Código Civil del Estado de Querétaro, por lo que liberan expresamente al suscrito Notario de cualquiera responsabilidad que pudiera suscitarse por ese concepto.

III. El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con el siguiente número de cuenta predial: 14 01 084 01 197 001 (uno, cuatro, cero, uno, cero, ocho, cuatro, cero, uno, uno, nueve, siete, cero, cero, uno).

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

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

Declara la parte vendedora, que el inmueble objeto de este instrumento cuenta con la infraestructura necesaria para contratar el servicio de agua.

IV. El valor hacendario del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de \$1'180,000.00 (UN MILLÓN CIENTO OCHENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), según el avalúo formulado por el Ingeniero Eduardo

Vega Villa, perito número 54 cincuenta y cuatro del Estado de Querétaro, realizado en el mes de enero de 2021 dos mil veintiuno, mismo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B".-----

Expuesto lo anterior otorgan las siguientes: -----

-----CLAUSULAS-----

PRIMERA.- La señora **OLIMPIA MARVY SÁNCHEZ SÁNCHEZ, VENDE** al señor **JOSÉ MIGUEL CARDENAS PALOS**, quien **COMPRA Y ADQUIERE** para sí, el lote de terreno marcado con número **1 uno**, de la manzana **7 siete**, ubicado en calle **Alondra**, del Fraccionamiento **Nuevo Refugio**, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el antecedente **I uno romano** de esta escritura, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen. -----

SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente: -----

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **\$1'200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** que la "**PARTE COMPRADORA**" paga la "**PARTE VENDEDORA**", de acuerdo con los comprobantes de pago que agrego al apéndice de este instrumento y en su caso la diferencia en efectivo a entera satisfacción de la parte vendedora.-----

La "**PARTE VENDEDORA**", manifiesta recibir en este acto dicha cantidad, lo que declaran las partes bajo protesta de decir verdad, en los términos del segundo párrafo del artículo 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, de la manera que se especifica en el resumen de pagos antes referido, de cuyos pagos agrego copia fotostática al apéndice de esta escritura con la letra "**C**".-----

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

A). Sin limitación alguna en su dominio. -----

B). Sin gravamen de ninguna especie. -----

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

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

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

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

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: -----

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

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

III.- Que respecto al Impuesto al Valor Agregado la parte enajenante declara no tener que hacer pago alguno, toda vez que el inmueble objeto de este instrumento solo es terreno. -----

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

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

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

OLIMPIA MARVY SÁNCHEZ SÁNCHEZ, mexicana, originaria del Municipio de Toluca, Estado de México, lugar donde nació el día 12 doce de noviembre de 1979 mil novecientos setenta y nueve, soltera, empleada, con domicilio en Avenida Eurípides número 1646 mil seiscientos cuarenta y seis, Condominio 2 dos, interior 7 siete, Fraccionamiento Torre de Piedra Providencia, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población número **SASO791112MMCNL01** letras S, A, S, O, siete, nueve, uno, uno, uno, dos, letras M, M, C, N, N, L, cero, uno, con Registro Federal de Contribuyentes número **SASO791112676** letras S, A, S, O, siete, nueve, uno, uno, uno, dos, seis, siete, seis y que se identifica con credencial para votar número 0870033803748 cero, ocho, siete, cero, cero, tres, tres, ocho, cero, tres, siete, cuatro, ocho, emitida por el Instituto Federal Electoral con fotografía y firma de la interesada.-----

JOSÉ MIGUEL CARDENAS PALOS, mexicano, originario del Municipio de Guadalajara, Estado, de Jalisco, lugar donde nació el día 19 diecinueve de noviembre de 1986 mil novecientos ochenta y seis, soltero, empleado, con domicilio en calle Felix Bernardelli número 440 cuatrocientos cuarenta, interior 15 quince, Conjunto Habitacional Belisario, en el Municipio de Guadalajara, Estado, de Jalisco, con Clave Única de Registro de Población número **CAPM861119HJCRLG01** letras C, A, P, M, ocho, seis, uno, uno, uno, nueve, letras H, J, C, R, L, G, cero, uno, con Registro Federal de Contribuyentes número **CAPM861119I88** letras C, A, P, M, ocho, seis, uno, uno, uno, nueve, letras I, ocho, ocho y que se identifica con credencial



NOTARÍA PÚBLICA

Adolfo Ortega · Querétaro



para votar número 0634099860152 cero, seis, tres, cuatro, cero, nueve, nueve, ocho, seis, cero, uno, cinco, dos; emitida por el Instituto Nacional Electoral con fotografía y firma del interesado.

VII.- Que para efectos de la fracción II segunda del artículo 18 dieciocho de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el otorgamiento del presente instrumento **no implica** el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse de un acto u operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y los otorgantes, lo cual también declaran las comparecientes.

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

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

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

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

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

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

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

XIV.- Que leído y explicado el valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento a las comparecientes, manifestaron su conformidad y comprensión plena, firmándolo el día 29 veintinueve de enero de 2021 dos mil veintiuno.

DOY FE.

RÚBRICAS

OLIMPIA MARVY SÁNCHEZ SÁNCHEZ.- RÚBRICA.- **JOSÉ MIGUEL CARDENAS PALOS.**- RÚBRICA.- ANTE MI, LICENCIADO **JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO.**- RÚBRICA.- NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 37 DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO.- UN SELLO QUE DICE: ESTADO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.- LIC. **JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO.**- NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 37.- AL CENTRO EL ESCUDO NACIONAL.

AUTORIZACIÓN

Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, (25) veinticinco de febrero del (2021) dos mil veintiuno, con esta fecha y cumplidos los requisitos de ley, autorizo definitivamente esta escritura. Doy Fe. Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaría Pública número 37 de la Demarcación Notarial de Querétaro. Rúbrica. El sello de autorizar de la Notaría número 37.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Por cuanto le corresponde a los recursos del Estado de Querétaro, se realizó el pago correspondiente con fecha 19 (diecinueve) de febrero del 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$2,266.00 (dos mil doscientos sesenta y

COTEJADO
37
NOTARÍA
PÚBLICA
Querétaro

seis pesos moneda nacional), según número de operación (537224) expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.-----

Por cuanto le corresponde a los recursos que le corresponden pagos a la Federación, se realizó el pago correspondiente, con fecha 19 (diecinueve) de febrero del 2021 (dos mil veintiuno), por la cantidad de \$288.00 (doscientos ochenta y ocho pesos moneda nacional), según número de operación (405666643) expedido por La Secretaría de Hacienda y Crédito Público del Servicio de Administración Tributaria.-----

-----**TRASLADO DE DOMINIO**-----

Se pagó el correspondiente Impuesto de Traslado de Dominio por la cantidad de (\$54,956.00) cincuenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis pesos, moneda nacional, mediante el recibo de pago con número de folio (T-83177), de fecha (19) diecinueve de febrero del (2021) dos mil veintiuno, emitido por el Municipio de Querétaro.-

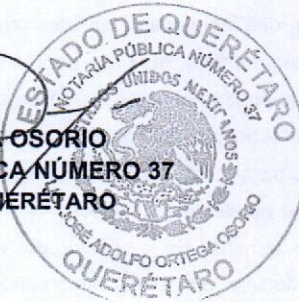
CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 23 845 058 (UNO, CUATRO, CERO, UNO, CERO, CERO, UNO, DOS, TRES, OCHO, CUATRO, CINCO, CERO, CINCO, OCHO).-----

AVALUO: \$1'180,000.00 (UN MILLÓN CIENTO OCHENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).-----

-----**E X P E D I C I Ó N**-----

PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE A FAVOR DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL CARDENAS PALOS, INTEGRADO POR (2) DOS FOJAS ÚTILES SELLADAS Y COTEJADAS CON SU ORIGINAL, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, EL DIA (25) VEINTICINCO DE FEBRERO DEL (2021) DOS MIL VEINTIUNO.- DOY FE.-----

LICENCIADO JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 37
DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO
OEOA760807BF4.



SUBDIRECCION QUERETARO

0000021203 04/2021 COMPROBANTE DE INSCRIPCION
INMOBILIARIO

CONTROL : 35774 2021
FECHA Y HORA DE RECEPCION : 02/03/2021 10:16:58
DOCUMENTO : 10456 DE FECHA : 29/01/2021
NOTARIA : 37 TITULAR
ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO
SOLICITANTE :IVAN CORTES

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

25	COMPRAVENTA DE INMUEBLES	19/04/2021 10:19:48
----	--------------------------	---------------------

623541 6 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO LOTE : 1 MANZANA : 7 CALLE ALONDRA NUEVO REFUGIO MUNICIPIO :
QUERETARO AREA TERRENO : 211.202 M2

ANTECEDENTES AFECTADOS								
PARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	TIPO SECCION CANCELACION
					623541	5		INMOBILIARIO TOTAL

VENDEDOR(ES) :

OLIMPIA MARVY SANCHEZ SANCHEZ

COMPRADOR(ES) :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
CARDENAS	PALOS	JOSE MIGUEL

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5459461	9,000.00	572181	24/02/2021

Doy Fe

LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO
SUBDIRECTORA DE REGISTRO INMOBILIARIO DE
QUERETARO

REGISTRADOR : BSB//MDMARIA TERESA

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
COMPRAVENTA DE INMUEBLES
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00623541/0006.
EL 19 DE ABRIL DE 2021 A LAS 10:19:48
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,
SUBDIRECCION QUERETARO

15613413315813312948H13414815114915948N146



SUBDIRECCIÓN QUERETARO

CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
COMRAVENTA DE INMUEBLES

CONTROL : 35774 2021
FECHA Y HORA DE RECEPCION02/03/2021 10:16:58
DOCUMENTO :10456 **DE FECHA** 29/01/2021
NOTARIA : 37 TITULAR
ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO
SOLICITANTE IVAN CORTES

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

VENDEDOR(ES) OLIMPIA MARVY SANCHEZ SANCHEZ

REPRESENTANTE VENDEDOR:

COMPRADOR(ES):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
CARDENAS	PALOS	JOSE MIGUEL			Totalidad

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

EN LA CANTIDAD DE : 1,200,000.00 **EN PESOS**

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00623541/0006. EL 19 DE ABRIL DE 2021.

15613413315813312948H134148151145156



SUBDIRECCIÓN QUERETARO

CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
COMRAVENTA DE INMUEBLES

CONTROL : 35774 2021
FECHA Y HORA DE RECEPCION02/03/2021 10:16:58
DOCUMENTO :10456 **DE FECHA** 29/01/2021
NOTARIA : 37 TITULAR
ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO
SOLICITANTE IVAN CORTES

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

VENDEDOR(ES) OLIMPIA MARVY SANCHEZ SANCHEZ

REPRESENTANTE VENDEDOR:

COMPRADOR(ES):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
CARDENAS	PALOS	JOSE MIGUEL			Totalidad

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

EN LA CANTIDAD DE : 1,200,000.00 **EN** PESOS

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00623541/0006. EL 19 DE ABRIL DE 2021.

15613413315813312948H134148151145156



ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



RFC: OEOA760807BF4
Nombre: ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO

Hoja 1 de 1

Tipo de declaración: Normal
Tipo de periodicidad: Sin Periodo
Fecha de causación: 29/01/2021
Fecha y hora de presentación: 19/02/2021 17:29
Número de operación: 405666643
Medio de presentación: Internet

Impuestos que declara:
Concepto de pago 1: ISR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES
Impuesto a cargo: 288
Parte actualizada: 0
Recargos: 0
Cantidad a cargo: 288
Cantidad a pagar: 288
Entidad federativa: QUERÉTARO

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: 0421 0K3T 5700 3028 2265 Importe total a pagar: \$288

Vigente hasta: 22/02/2021



04210K3T570030282265 288



Sello Digital :

tyez18AIFPGjGsdUOJXpFbcbRzefBhBs7xLTnxoul9ElvoXg7q3y32nWA2YInj7neLXyCPbtV/3E0C+0VRa2Ui2vek7fQrlzbRwcRT8OWLpEdUawIFvwXq93RBuHJJsf1GQm4VsRfuCgaYJi7IXUAShG+J/ypwWTocetR/bwE=



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 - 83177

Fecha y Hora de Emisión: 19/02/2021 16:56:17

Fecha de Pago: 19/02/2021

No. Operación: 831768882021

Caja: 201 - INTERNET

Cajero: 355 - GONZALEZ GONZALEZ DALILA

Concepto: 1121500 - IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO DE INMUEBLES

Periodo de Pago: 202102 - 202102

Información General de Pago

ADQ.: JOSÉ MIGUEL CARDENAS PALOS
DIR. INM.: ALONDRA NO. 0, COL. NUEVO REFUGIO
ENAJ.: OLIMPIA MARVY SANCHEZ SANCHEZ
C. CATASTRAL: 140108401197001 NOTARÍA: 112214037
T. PAGO: PAGO POR INTERNET VALOR OP: 1200000
ESCRITURA: 10456 F. DOC.: 29-JAN-21
PAGO TRASLADO DOMINIO INTERNET
118895 202102 - 202102 \$.03
119048 202102 - 202102 \$54,955.97 202102 - 202102 \$.00

Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
111111110001-	REDONDEO	0.03
112150000003-11215000001-31111-1210011-991	IMPUESTO TRASLADO DE DOMINIO PROVISIONAL	54,955.97
Total:		54,956.00

Importe con letra: Cincuenta y cuatro mil novecientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.

Tipo Pago: Transferencia

Cadena Original:

||2.0|T|83177|2021-02-19T04:59:51|0|2021|ingreso|CAJA DE TRASLADO DE DOM POR INTERNET|0|54,956.00|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|1|Importe|54,955.97|54,955.97|1|Redondeo|0.03|0.03|IVA|16.00|0||

Sello Digital:

vP/QcWuSi28a/xiAXXO3zCK1dd6gfmEQJuYVoQBUP/DKyMMeCF+7kbj7cfK24Mt3etJmzPwvT5Dj3l5PBK7ySBw28wJ5Bq nKgJZBywf/OQaueTeC7vkVcFic+mK08pL1rAJG6rqW1w1I3xd8eUz0ILSaXkfd6Qmuy9Hlike=



Avisos Importantes:

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

AVALÚO HACENDARIO



02145-21

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: JOSE MIGUEL PALOS CARDENAS
VALUADOR: **ING. EDUARDO VEGA VILLA.**
FECHA DEL AVALÚO: 16 DE FEBRERO DE 2021
INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **OLIMPIA MARVY SANCHEZ SANCHEZ (SEGÚN RPP)**
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: AVALÚO HACENDARIO PARA FINES DE LA DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE PARA PAGOS DE DERECHOS E IMPUESTOS INMOBILIARIOS.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE ALONDRA, SN, LOTE 1.
COLONIA / FRACCIONAMIENTO: NUEVO REFUGIO
CÓDIGO POSTAL: 76237
MUNICIPIO / ESTADO : QUERÉTARO, QRO.
CLAVE CATASTRAL ORIGEN: **14 01 084 01 197 001**

VALUADOR FISCAL N° 054

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: URBANO
TIPO DE CONSTRUCCIÓN: TERRENOS Y CASAS HABITACIÓN EN UNO Y DOS NIVELES.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 50%
POBLACIÓN: ESTABLE
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE A LOS SENTIDOS.
USO DEL SUELO: SEGÚN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: AVENIDA QUETZAL, CALLE ALONDRA.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: CON SUMINISTRO MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS
DRENAJE Y ALCANTARILLADO: RED DE RECOLECCION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES
RED DE ELECTRIFICACIÓN: RED SUBTERRANEA
ALUMBRADO PÚBLICO: A BASE DE LAMPARAS LED.
PARAMENTO DE VIALIDADES: EXISTE
BANQUETAS Y GUARNICIONES: NO TIENE.
PAVIMENTO: VIALIDAD CON ASFALTO.
OTROS SERVICIOS: NO TIENE.

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:

EL PREDIO LINDA AL NORESTE CON CALLE ALONDRA

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

FOLIO REAL 623541 INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

AL NORTE: 1.711 M, LINDA CON ALONDRA;
AL NORESTE: L.C. 17.788 M, LINDA CON ALONDRA;
AL ESTE: 17.226 M, LINDA CON LOTE 2, MANZANA 7;
AL SUR: 9.139 M, LINDA CON LOTE 30, MANZANA 7
AL OESTE: DE SUR A NORTE L.C. 17.970 M Y 6.431 M CON AVENIDA QUETZAL.

SUPERFICIE : 211.202 M2. SEGÚN FOLIO REAL 623541 INSCRITO ANTE EL RPP
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO REGULAR
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: NINGUNA QUE LO AMERITE O LO DETERMINE.
DENSIDAD HABITACIONAL: 200 HAB/HA.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: LA SEÑALADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MUNICIPAL.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: NO SE APRECIA A SIMPLE VISTA.

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Objetivo: El presente avalúo tiene como abjetivo específico, determinar el valor comercial del bien inmueble sobre el que se realiza el presente trabajo.

PRIMERO. Definiciones. Para los efectos de la normatividad establecida en el Diario Oficial se entiende por:

- I.- Capitalización: técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro
 - II.- Comparables: inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmuebles, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.
 - III.- Depreciación: pérdida real de valor de un inmueble debida al deterioro físico, obsolescencia económica u obsolescencia funcional.
 - IV.- Edad: número de años transcurridos desde la fecha de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo.
 - V.- Estudio de valor: análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.
 - VI.- Homologación: procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentabilidad valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias.
 - VII.- Mercado local: representa el entorno urbano o rural análogo donde se encuentra el inmueble.
 - VIII.- Valor comercial: precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha de avalúo.
- El solicitante queda advertido que el presente avalúo solamente puede ser utilizado con los fines descritos en "propósito del avalúo" y que se realizó conforme a la Norma
- IX.- Valor comparativo de mercado: valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendidos su ofertados en la etapa de realización del avalúo.
 - X.- Valor de reposición nuevo: costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad y función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.
 - XI.- Valor de reposición neto: cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al avalúo físico, a la obsolescencia económica de cada inmueble valuado.
 - XII.- Valor físico: valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente, no pagar por un inmueble que el costo de sustituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado. En este caso, se utilizarán las tablas de valores publicadas por la Dirección de Catastro en la Sombra de Arteaga.
 - XIII.- Vida útil remanente: vida física que le queda a un inmueble. Se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal.

SEGUNDO. Marco legal. Le son aplicables al presente avalúo las directivas establecidas en la Ley de Catastro, el Reglamento de Peritación Valuatoria, y los artículos relativos en leyes de Hacienda del Estado de Querétaro, Ley del I.S.R. y su reglamento, Ley del I.D.E y su reglamento, así como todas las normas e instructivos que establezca la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro.

TERCERO. Prevenciones. El solicitante facilitó el acceso al inmueble y permitió la realización de los levantamientos y verficantes necesarias, por parte del Perito Valuador. El solicitante proporcionó la documentación para la realización del avalúo; por tanto, toda la información contenida en este documento es responsabilidad del interesado.

AVALUO HACENDARIO



02145-21

V. VALOR FÍSICO DIRECTO

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE						
INVESTIGACIÓN DE MERCADO: \$ 5,500.00 /M²			VALORES DE CALLE O ZONA: \$ 5,500.00 /M²			
A) DEL TERRENO:	Fracción	Área M²	Valor Unitario \$/M²	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor parcial \$
	PRIVATIVA	211.202	5,500.00	1.00	Lote Tipo	1,161,611.00
				1.00	Lote Tipo	0.00
	Total M²: 211.202		Sub Total a: \$ 1,161,611.00			
B) DE LAS CONSTRUCCIONES:	Fracción o Tipo	Área M²	V.U.R.N. \$/M²	Factor de Demérito	V.U.N.R. \$/M²	Valor parcial \$
				1.00	0.00	0.00
	Suma: 0.00		Sub Total b: 0.00			
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:						
Concepto	Unidad	Cantidad	V.U.R.N. \$/M²	Factor de Demérito	V.U.N.R. \$/M²	Valor parcial \$
Sub Total :						\$ -
Valor físico o directo:						\$ 1,161,611.00

VI.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Renta de mercado:	Área	\$/M²	Imp. Mensual	
	211.20	35.00	7,392.07	
Renta bruta total mensual de mercado NR: 7,392.07				
Deducciones				
	Vacios:	4.17%		
	Impuesto predial:	0.15%		
	Gastos Grales. de Admón.:	5.00%		
	Conservación y mantenimiento:	10.00%		
	Impuestos:	7.00%		
Total Deducciones: 26.32%				
				\$ 1,945.35
Renta neta mensual:				\$ 5,446.72
Renta neta anual:				\$ 65,360.68
Tasa de capitalización aplicable al caso: 6.00%				
Valor de capitalización:				\$ 1,089,344.72

VII.- RESUMEN

Valor físico directo:	\$ 1,161,611.00
Valor de capitalización de rentas:	\$ 1,089,344.72
Valor comercial:	\$ 1,180,000.00

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIA A LA CONCLUSION

LA CALIDAD DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN AQUÍ DESCRITOS SON LOS OBSERVADOS EL DÍA DE LA INSPECCIÓN FÍSICA AL INMUEBLE, DE NO CUMPLIRSE CON LA SUPERFICIE DE: TERRENO, CONSTRUCCIÓN, CALIDAD DE OBRA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, ASI COMO LAS FALLAS GEOLÓGICAS, LOS DAÑOS Y VICIOS OCULTOS QUE PUDIERA PRESENTAR EL INMUEBLE, NO SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PERITO VALUADOR.

IX.- CONCLUSION

VALOR COMERCIAL: \$ 1,180,000.00
(UN MILLON CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.)
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE AL DÍA: 16 DE FEBRERO DE 2021

PERITO VALUADOR

ING. EDUARDO VEGA VILLA.
REGISTRO ANTE EL ESTADO 054

ZARAGOZA PTE. No. 94-101, CENTRO, QRO., TEL:442 2360561.

02145-21

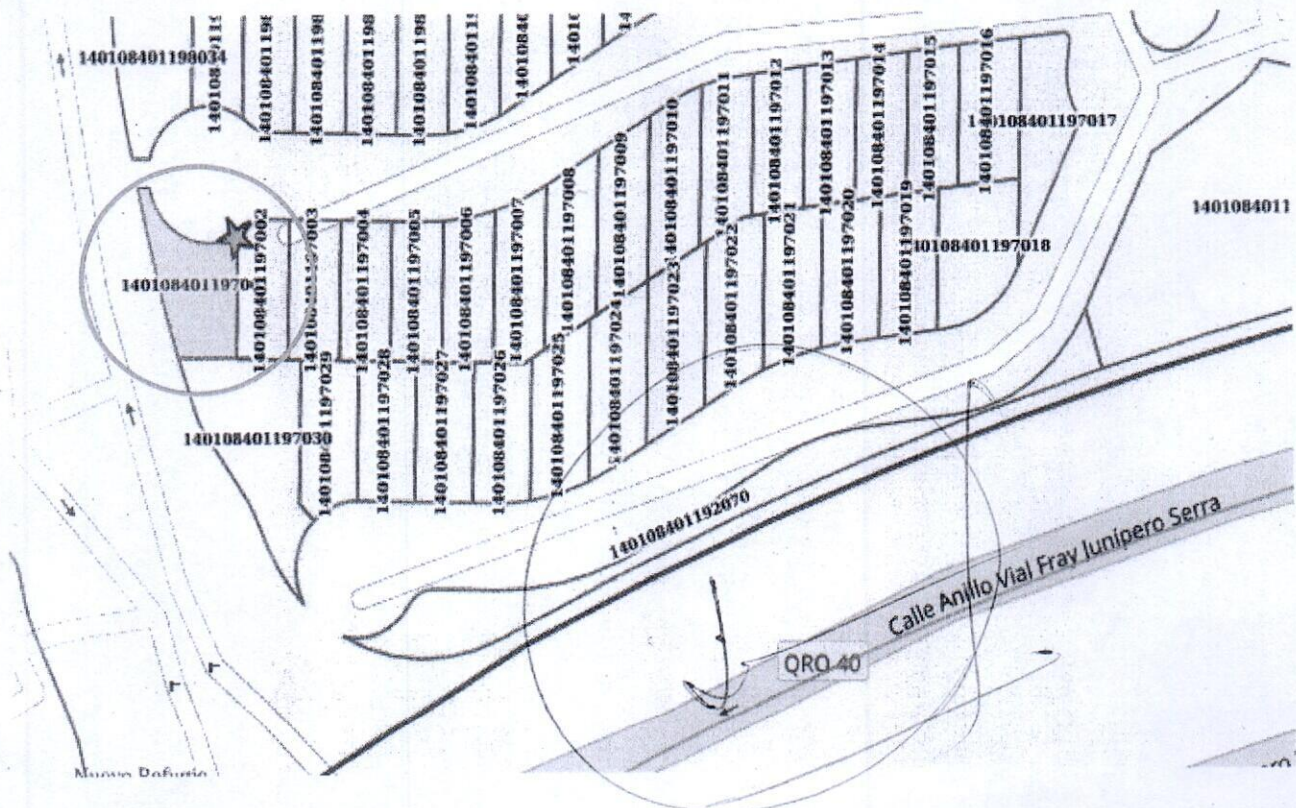
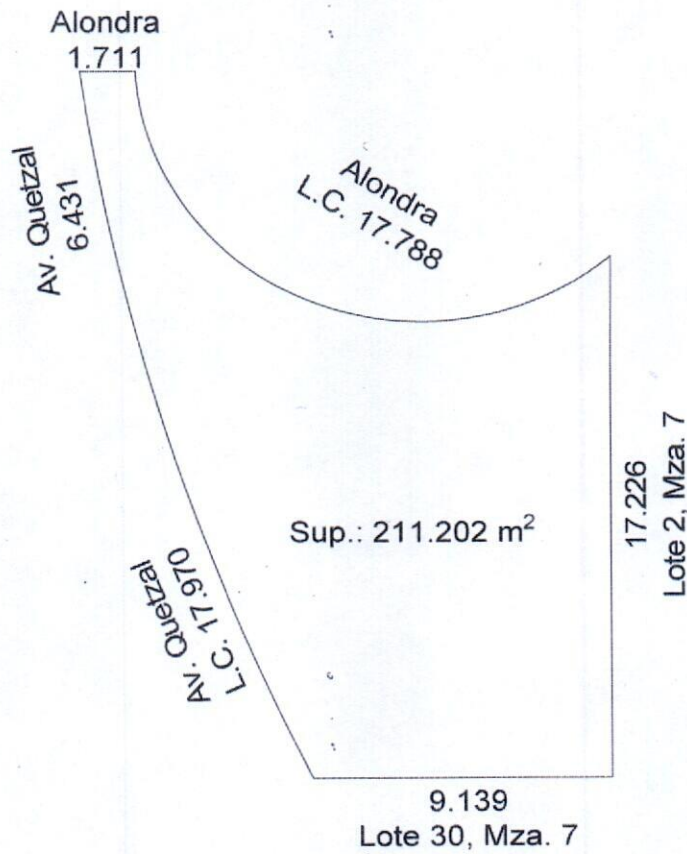
ANEXO B.- CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

B131257

FECHA DEL AVALÚO: 16 DE FEBRERO DE 2021
INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE ALONDRA, SN, LOTE 1.

COLONIA / FRACCIONAMIENTO: NUEVO REFUGIO
CÓDIGO POSTAL: 76237
MUNICIPIO / ESTADO : QUERÉTARO, QRO.
CLAVE CATASTRAL ORIGEN: 14 01 084 01 197 001

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN





02145-21

ANEXO A.- REPORTE FOTOGRÁFICO

FECHA DEL AVALÚO: 16 DE FEBRERO DE 2021

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO

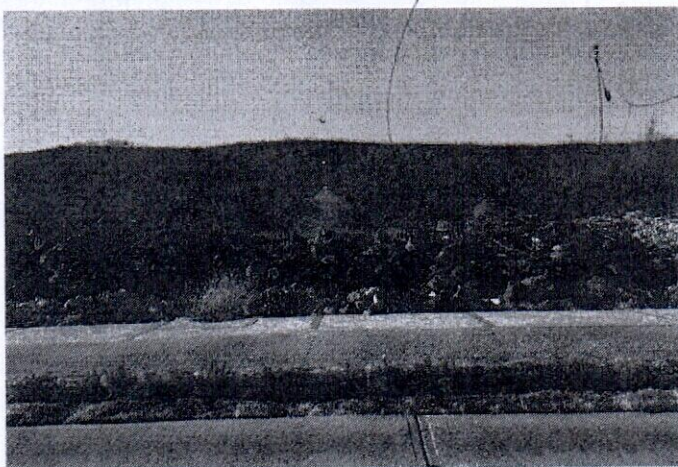
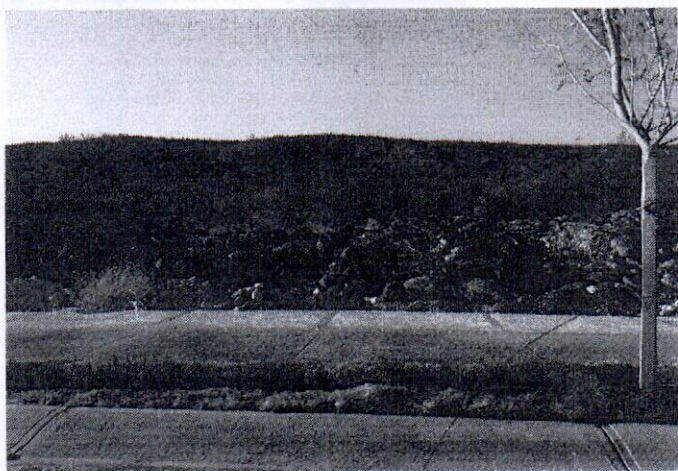
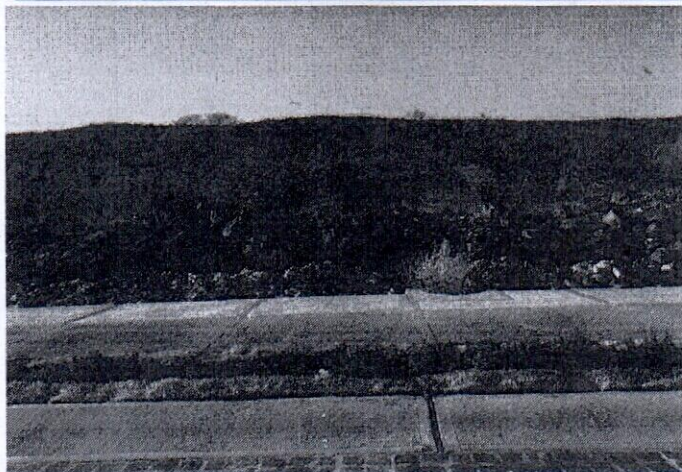
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE ALONDRA, SN, LOTE 1.

COLONIA / FRACCIONAMIENTO: NUEVO REFUGIO

CÓDIGO POSTAL: 76237

MUNICIPIO / ESTADO : QUERÉTARO, QRO.

CLAVE CATASTRAL ORIGEN: 14 01 084 01 197 001





MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
CARDENAS
PALOS
JOSE MIGUEL

DOMICILIO
C HACIENDA LA COLMENA 1511
COL OBLATOS 44700
GUADALAJARA, JAL.

CLAVE DE ELECTOR CRPLMG86111914H200

CURP CAPM861119HUCRLG01

ESTADO 14 MUNICIPIO 041 SECCIÓN 0634

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2014 VIGENCIA 2024

FECHA DE NACIMIENTO

19/11/1986

SEXO H



AÑO DE REGISTRO 2014 00



IDMEX1264531312<<0634099860152
8611194H2412311MEX<00<<19757<4
CARDENAS<PALOS<<JOSE<MIGUEL<<<