

003226

Ciudad de Querétaro a 29 de mayo del 2024

LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY

VOCAL EJECUTIVO DE LA COMISION ESTATAL DE AGUAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO

COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS

HORA:

30 MAYO 2024

FIRMA:

2:20 y 1/2

PRESENTE

A través del presente curso, le envío un cordial saludo y me permito distraer su apreciable atención para exponerle la problemática que me aqueja desde meses anteriores y todos los motivos que me han llevado a solicitar de su valiosa intervención y apoyo para resolverla.

Me presento soy C. Rodrigo Morales Coss legítimo propietario de la casa habitación ubicada en el interior número 1 del condominio Marsella, mismo que se encuentra ubicado en el Municipio de Corregidora sobre Boulevard Mediterráneo número 220, C.P. 76908 en esta ciudad de Querétaro, y acreditando mi propiedad con la escritura pública número 36,237 de fecha 31 de octubre del 2023 misma que anexo copia para su cotejo y le expongo lo siguiente:

La casa ubicada en el condómino Marsella a la fecha no se encuentra entregada a Municipio, motivo por el cual el servicio de agua NO está individualizado o a cargo de la CEA, actualmente el suministro y cobro se realiza a través de la propia constructora, con razón social: "Promotores Inmobiliarios Leo, S.A. de C.V.", misma que en sus instalaciones cuenta con un pozo y torre de agua con logotipo de la CEA misma que anexo foto para su fácil localización , en el domicilio: Boulevard de las pirámides número 1000, Col. Fraccionamiento Mediterráneo, C.P. 76900, Municipio de Corregidora, Querétaro.

Me encuentro en trámite de compra-venta de la casa mencionada en líneas anteriores con un particular, mismo que ejercerá su crédito Infonavit, es por eso que dicha institución nos está pidiendo documentación consistente en **"el contrato entre la CEA y la desarrolladora para el suministro de agua, o en su defecto, la factibilidad municipalizada vigente o título de concesión del pozo donde se surte agua el condominio y mi propiedad"**.

En reiteradas ocasiones nos hemos acercado con personal de "Promotores Inmobiliarios Leo, S.A. de C.V." y a través de su representante en oficinas quien dice llamarse GABRIELA ZAMORA quien funge como enlace con los apoderados de la promotora en mención solicitándoles " recibos de agua del macromedidor, contrato de agua con CEA para poder anexarlo , trámite de factibilidad de agua con CEA , título de concesión del pozo que se encuentra en Boulevard de las pirámides número 1000, Col. Fraccionamiento Mediterráneo, C.P. 76900, Municipio de Corregidora, Querétaro, negándose rotundamente a responder de manera favorable

y causándome un agravio tanto personal como económico ya que es posible que la compra-venta pueda darse por finalizada, teniendo que pagar penalizaciones e indemnizaciones por NO presentar dichos documentos que NO están a mi alcance. Lo único que me entregaron fue una "Carta compromiso de agua " misma que anexo a la presente para su cotejo y valoración , quedando en TOTAL ESTADO DE INDEFENSION ya que no puedo continuar con proceso alguno debido a la falta de la Factibilidad de Agua o copia del título de concesión del pozo ubicado en el predio y del cual se encuentra conectado el condominio Marsella , así como mi domicilio.

Dicho lo anterior, solicito de la manera más atenta su amable apoyo para otorgarme el documento que acredite la factibilidad de agua para el condominio Marsella, o bien, la licencia, contrato o concesión que la CEA haya otorgado a la empresa "Promotores Inmobiliarios Leo, S.A. de C.V.", para que esta a su vez lleve a cabo el suministro de agua potable.

Sin más por el momento, agradezco su respuesta esperando que sea favorable.



Rodrigo Morales Coss


MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDECIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 MORALES
 COSS
 RODRIGO
 DOMICILIO
 COL TETELPAN 01700
 ALVARO OBREGON, CDMX
 CLAVE DE ELECTOR MRCSD90052209H600
 CURP MOCR900522HDFRSD06

FECHA DE NACIMIENTO
 22/05/1990
 SEXO H




ESTADO 09 MUNICIPIO 010 SECCIÓN 3541
 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027











ID MEX1599107095<<3541081198795
 9005226H2712310MEX<02<<29325<4
 MORALES<COSS<<RODRIGO<<<<<<<<<



Corregidora, Querétaro, a 11 de Abril del 2024.

A QUIEN CORRESPONDA.

PRESENTE

Por medio de la presente, se hace constar que el C. Rodrigo Morales Coss, propietario del bien inmueble No 01, del Condominio Marsella ubicado en Boulevard Mediterráneo No 220, Fraccionamiento Mediterráneo en el Municipio de Corregidora del Estado de Querétaro, al mes de Abril del presente año, se encuentra al corriente en los pagos de mantenimiento, ha cubierto las cuotas mensuales y extraordinarias y que con respecto a lo establecido en el Reglamento Interno del Condominio no tiene adeudos o multas pendientes de pago.

En el caso del suministro de agua, a esta fecha, por ser un condominio que aún no es entregado al Municipio, no hay cobro de consumo de agua, siendo la Constructora que nos facilita el suministro de ésta.

Se extiende la presente para los fines que al interesado convengan, quedo a sus órdenes.

**A T E N T A M E N T E
C. ANA KAREN SALINAS GUEVARA
PRESIDENTA
COMITÉ DIRECTIVO CONDOMINIO MARSELLA AC**



Corregidora Querétaro a 27 de Abril de 2024

A quien corresponda:

Asunto: Compromiso de Suministro de Agua y Factibilidad

A través de este conducto hago de su conocimiento que la empresa Promotores Inmobiliarios Leo, S.A. de C.V., está a cargo del abastecimiento y suministro de Agua al Fraccionamiento Mediterráneo, etapas I, II, y III, con sus propios medios y recursos a los usuarios que habitan este Fraccionamiento; todo esto en el tiempo que se esté llevando a cabo la entrega recepción formal de la infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial ante la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro.

Se extiende la presente a petición del propietario y para trámites relacionados al predio ubicado en Boulevard Mediterráneo número 220, Condominio Marsella, Lote 1 Manzana 1 Fraccionamiento Mediterráneo Municipio de Corregidora Querétaro, propiedad del C. Rodrigo Morales Coss.

Sin otro en particular quedo a sus órdenes

Atentamente


Lic. Rufino A. Medorio Cruz
Fraccionamiento Mediterráneo
Gerente Operativo











BVD. PIRAMIDES NO. 1000

FRACCIONAMIENTO MEDITERRANEO, C.P. 76900

MUNICIPIO DE CORREGIDORA QUERETARO

RFC PIL050301U7

Correo leo_inmobiliaria@hotmail.com

Tel. 442 2546555

cel. 442 1408980

Horario de oficinas de 9:00 a 15:00 horas



PROMOTORES INMOBILIARIOS LEO S.A. DE C.V.

BLVD. PIRAMIDES NO. 1000

FRACCIONAMIENTO MEDITERRANEO, C.P. 79600

MUNICIPIO DE CORREGIDORA QUERETARO

RFC PIL050301U7

Notaría Pública Número 7

Lic. José Ignacio Paulín Posada
San Juan del Río, Qro.

1

EXPEDIENTE: 2161.23

TOMO: 719 SETECIENTOS DIECINUEVE

ESCRITURA: 36,237 TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE

EN LA CIUDAD DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO, a los 13 trece días del mes de Octubre de 2023, dos mil veintitrés, Ante mí, Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 (siete) de esta demarcación notarial, hago constar el siguiente acto jurídico:

I.- La **COMPRAVENTA AD-CORPUS**, que otorga por una parte "**BBVA MEXICO**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** antes "**BBVA BANCOMER**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, representado en este acto por sus apoderados legales **JONATHAN BARRON GARCIA** como **APODERADO "A"** y **NALLELY GARCIA ESCAMILLA** como **APODERADO "B"**, a quien en lo sucesivo se hará referencia en forma abreviada como la "**PARTE VENDEDORA**"; y por otra parte el señor **RODRIGO MORALES COSS** como la "**PARTE COMPRADORA**".

Dicho acto tiene lugar de conformidad con los apartados de antecedentes, declaraciones y cláusulas que, a continuación, se detallan:

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, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el artículo 284 (doscientos ochenta y cuatro) del Código Penal vigente en el Estado, aplicable a quienes se conducen con falsedad de declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestaron formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento.

AVISO DE PRIVACIDAD

En relación a lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como por la Política de Privacidad seguida por la **Notaría Pública número 7 (siete)** de la demarcación notarial de **San Juan del Río, Querétaro**; el suscrito Notario hace de su conocimiento, 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 en los casos así exigibles en los Registros Públicos y autoridades correspondientes, por lo que enterados de los derechos sobre privacidad, manifestando los comparecientes su 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.

DECLARACIONES

Primera.- Los comparecientes manifiestan que los actos consignados en este instrumento, no constituyen una relación de negocios y que la realizan como un acto u operación ocasional y no como el resultado de una actividad formal.

Segunda.- Los comparecientes declaran conocer los alcances legales de una actividad vulnerable objeto de aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

Tercera.- Los comparecientes declaran que están advertidos en cuanto a la prohibición para dar cumplimiento a obligaciones y en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y metales preciosos, en los límites establecidos por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Cuarta.- Los comparecientes manifiestan conocer el contenido de la fracción III (tres romano), del artículo 3º (tercero), de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, por lo tanto declaran que en el presente instrumento se considera como "Beneficiario Controlador" a "**BBVA MEXICO**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** antes "**BBVA BANCOMER**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, ya que comparece a través de sus apoderados legales **JONATHAN BARRON GARCIA** como **APODERADO "A"** y **NALLELY GARCIA ESCAMILLA** como **APODERADO "B"**

ANTECEDENTES

I.- DE PROPIEDAD.-

Mediante escritura pública número 28,941 (veintiocho mil novecientos cuarenta y uno) de fecha 19 (diecinueve) de Mayo de 2017 (dos mil diecisiete), pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública número 09 (nueve) en la demarcación notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Estado de Querétaro bajo el **FOLIO REAL 226054/20** (doscientos veintiséis mil cincuenta y cuatro operación veinte) de fecha 17 (diecisiete) de Mayo de 2018 (dos mil dieciocho), "**BBVA MEXICO**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** antes "**BBVA BANCOMER**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, adquirió por **ADJUDICACION** el inmueble que se describe a continuación:

CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL 220 (DOSCIENTOS VEINTE) INTERIOR 1 (UNO), DENTRO DEL CONDOMINIO DENOMINADO "MARSELLA 01", UBICADO EN CALLE BOULEVARD MEDITERRANEO NUMERO 220 (DOSCIENTOS VEINTE), CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE 1 (UNO) DE LA MANZANA 1 (UNO) SEGUNDA ETAPA, DEL FRACCIONAMIENTO MEDITERRANEO EN CORREGIDORA, ESTADO DE QUERETARO, el cual tiene una superficie privativa de terreno de **136.00 M2** (ciento treinta y seis metros cuadrados), y la medidas y colindancias que se describen a continuación:

--- AL NOROESTE 17.00 MTS (DIECISIETE METROS) CON LOTE COMERCIAL 1 (UNO) MANZANA 1 (UNO), ---
--- AL SURESTE 8.00 MTS (OCHO METROS) CON LOTE 2 (DOS) MANZANA 1 (UNO) COMERCIAL, ---



Lic. José Ignacio Paulín Posada
San Juan del Río, Qro.



veintitrés y dos mil ciento cuarenta y tres del Código Civil Federal y sus correlativos de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, mismos que LA COMPRADORA conoce en cuanto a su contenido y alcance. En ese sentido, las partes acuerdan que el saneamiento para el caso de evicción o el saneamiento por la existencia de vicios ocultos en los mismos no se prestarán en ningún caso por parte de LA PARTE VENDEDORA.

Por otro lado, las partes acuerdan que LA PARTE VENDEDORA no responderá por la subsistencia definitiva, ni por el error en EL INMUEBLE materia de este instrumento, en términos de lo establecido por los artículos dos mil ciento cuarenta y dos y dos mil ciento cuarenta y tres del Código Civil Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

Sexta.- EL INMUEBLE de referencia lo transmite LA PARTE VENDEDORA a LA PARTE COMPRADORA, "AD-CORPUS", con todas las características de construcción e inventario físico que lo integran, por lo que LA PARTE VENDEDORA no asume ninguna responsabilidad si EL INMUEBLE tienen una superficie diferente o si existiera discrepancia en las medidas, colindancias o indiviso de las áreas privativas y comunes; en atención a lo anterior LA PARTE COMPRADORA acepta adquirir EL INMUEBLE con las características y estado de conservación que presentan bajo su más estricta responsabilidad, quien desde este momento libera a LA PARTE VENDEDORA de cualquier acción o reclamación futura por concepto de dichas diferencias o respecto de la subsistencia de los derechos de propiedad.

-- Adicionalmente, LA PARTE COMPRADORA reconoce el estado que presenta EL INMUEBLE materia de este instrumento, por lo que en este acto renuncia a efectuar cualquier reclamación en contra de LA PARTE VENDEDORA derivada de, o relacionada con dicho motivo. De igual manera, LA PARTE COMPRADORA manifiesta conocer la situación jurídica, catastral, física, registral, fiscal y administrativa que reporta el inmueble materia de este instrumento, por lo que en caso que hubiera algún cambio en el estado jurídico, físico, registral, catastral, fiscal y administrativos será en perjuicio o beneficio de LA PARTE COMPRADORA, sin responsabilidad de LA PARTE VENDEDORA.

En virtud de lo anterior, no existirá incremento o disminución en el precio de compra, o en su caso, el derecho de LA PARTE COMPRADORA de demandar la nulidad o rescisión de este Contrato, por cualquiera de las causas que se enumeran a continuación en forma enunciativa, más no limitativa:

- (i).- Diferencias en la superficie, datos de ubicación o características del INMUEBLE materia de este instrumento, o;
- (ii).- La inexistencia o falta de forma o registro del título de propiedad del INMUEBLE materia de este instrumento, o;
- (iii).- La inexistencia, destrucción, mutilación o inexactitud de los folios reales o asientos registrales del INMUEBLE materia de este instrumento ante el Registro Público de la Propiedad competente, o;
- (iv).- La falta de conservación directa de la posesión derivada del INMUEBLE materia de este instrumento por parte de la parte vendedora, o;
- (v).- La existencia de cualquier tipo de restricción de dominio, o derecho de uso, carga o gravamen a favor de terceros, relacionado con o impuesto sobre el inmueble materia de este instrumento, o;
- (vi).- Adeudos de carácter civil, condómnal, mercantil, fiscal o administrativo, relacionados con EL INMUEBLE materia de este instrumento, incluyendo, entre otros y sin limitación para efectos de ejemplificación, adeudos en materia de impuesto predial causados por EL INMUEBLE materia de este instrumento ya sea en forma previa o en forma anterior o posterior a la fecha de celebración del contrato preliminar a que se ha hecho referencia, todos los cuales serán cubiertos por LA PARTE COMPRADORA, sin responsabilidad de LA PARTE VENDEDORA.

Séptima.- Manifiesta la parte compradora que por cuanto ve al uso y destino del inmueble que adquiere, se obliga a respetar lo que establecen los planes, programas, provisiones, reservas, usos, destino, y la definición de área urbanizable, a los que se refieren las disposiciones legales aplicables y la normatividad en materia urbanística así como las que en futuro dicten las autoridades administrativas competentes.

Octava.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura, serán pagados por cuenta exclusiva de la parte compradora, a excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes el cual el suscrito Notario no calcula, liquida ni entera, ya que la parte vendedora es una persona moral.

Novena.- En la presente operación el suscrito Notario no calcula, liquida ni entera el Impuesto Sobre la Renta por Adquisición que se genera por la presente compraventa, debido a que la parte compradora, se encuentra dada de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como persona física con actividad empresarial, según lo acredita con su alta de Hacienda y su última declaración anual, la cual agredo en copia al apéndice de este instrumento.

Décima.- La parte compradora, manifiesta ser sabedora de que el pago de los impuestos y derechos, está sujeto a revisión por las autoridades fiscales correspondientes, por lo que si existiere alguna diferencia a su cargo, se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificada, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por tal concepto.

Décima Primera.- La parte compradora declara que sabe que existe un Reglamento de administración y Construcción del Condominio en el que se ubica el inmueble objeto del presente instrumento, el cual conoce en todas y cada una de sus partes y que por este instrumento se obliga a sujetarse.

Décima Segunda. La parte vendedora manifiesta estar al corriente en el pago de cuotas y mantenimiento del predio descrito en antecedente I (uno romano) del presente instrumento.

Décima Tercera. La parte compradora se obliga a formar parte de la Asociación de Condóminos del Condominio al cual pertenece el inmueble objeto del presente instrumento, y a cumplir con lo dispuesto en los Estatutos que lo rigen, así como al pago de las cuotas mensuales que establezca la Asociación de



Notaría Pública Número 7

5

Lic. José Ignacio Paulín Posada
San Juan del Río, Qro.

El Licenciado **JONATHAN BARRON GARCIA** manifestó ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 29 (veintinueve) de Agosto de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), soltero, empleado bancario, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número 510 (quinientos diez), Colonia Juárez, Código Postal 06600 (cero seis mil seiscientos), Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México, con Clave Única del Registro de Población (CURP): **BAGJ840829HDFRRN00** (B A G J ocho cuatro cero ocho dos nueve H D F R R N cero cero), con Registro Federal de Contribuyentes (RFC): **BAGJ840829BT4** (B A G J ocho cuatro cero ocho dos nueve B T cuatro), identificándose con su credencial para votar número **1713036049** (uno siete uno tres cero tres seis cero cuatro nueve), de paso por esta ciudad para la firma del presente instrumento.

La Licenciada **NALLELY GARCIA ESCAMILLA** manifestó ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 21 (veintiuno) de Febrero de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), casada, funcionario bancario, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número 510 (quinientos diez), Colonia Juárez, Código Postal 06600 (cero seis mil seiscientos), Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México, con Clave Única del Registro de Población (CURP): **GAEN840221MDFRSL02** (G A E N ocho cuatro cero dos dos uno M D F R S L cero dos), identificándose con su cédula profesional número **6867573** (seis ocho seis siete cinco siete tres), de paso por esta ciudad para la firma del presente instrumento.

CERTIFICACIÓN

Yo, El Notario, Certifico: conocer a los comparecientes quienes a mi juicio tienen capacidad legal para este acto, pues nada me consta en contrario, de que se identificaron, agregando copia fotostática de dicha identificación al apéndice de este instrumento, de que tuve a la vista los documentos que se mencionan, de que le di lectura, expliqué su valor y consecuencias legales, hecho lo anterior los comparecientes, conformes, lo ratifican y firman.- **Doy Fe.-RODRIGO MORALES COSS.-UNA FIRMA ILEGIBLE.-JONATHAN BARRON GARCIA.-UNA FIRMA ILEGIBLE.- NALLELY GARCIA ESCAMILLA.-UNA FIRMA ILEGIBLE.- ANTE MÍ LICENCIADO JOSÉ IGNACIO PAULÍN POSADA.- Firmado.- Sello de autorizar de la Notaría.-**

AVISO DEFINITIVO.- Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$207.00 (Doscientos siete pesos 00/100 M.N.) según recibo número 2247068 de fecha 31 de Octubre de 2023 DOS MIL VEINTITRES.

AVISO PREVENTIVO.- Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$415.00 (Cuatrocientos quince pesos 00/100 M.N.) según recibo número 2183449 de fecha 6 de Octubre de 2023 DOS MIL VEINTITRES.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES.- Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$1,556.00 (Mil quinientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) según recibo número 2183450 de fecha 6 de Octubre de 2023 DOS MIL VEINTITRES.

TRASLACION DE DOMINIO.- Se pagó el Impuesto correspondiente según recibo número K-125403 de fecha 31 de octubre de 2023 DOS MIL VEINTITRES por la cantidad de \$79,674.00.(Setenta y nueve mil seiscientos setenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)

CLAVE CATASTRAL.- 060100108054025.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.- \$1,459,000.00. (Un millón cuatrocientos cincuenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.)

San Juan del Río, Qro., a 31 de octubre de 2023.- Con esta fecha, cumplidos los requisitos de Ley, autorizo definitivamente esta escritura.- Doy fe.- LIC. JOSE IGNACIO PAULIN POSADA.- Firmado.- Sello de autorizar de la Notaría.

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA RODRIGO MORALES COSS, VA EN TRES HOJAS, DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS, SAN JUAN DEL RÍO, QRO. A 31 DE NOVIEMBRE DE 2023.- DOY FE.-



LIC. JOSE IGNACIO PAULIN POSADA
NOTARIO TITULAR
NOTARIA PUBLICA NUMERO 7
PAPI590519RL5



0 1284



VST



SUBDIRECCION QUERETARO

000005626 12/2023 COMPROBANTE DE INSCRIPCION
INMOBILIARIO

CONTROL : 205060 2023
FECHA Y HORA DE RECEPCION : 24/11/2023 09:48:32
DOCUMENTO : 36237 **DE FECHA :** 13/10/2023
NOTARIA : 7 TITULAR
 LIC. JOSE IGNACIO PAULIN POSADA
SOLICITANTE : DANIEL OROZCO

MOVIMIENTOS

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

25 COMPRAVENTA DE INMUEBLES 18/12/2023 10:28:59
 226054 23 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO TERRENO UBICADO EN MANZANA : 1 BOULEVARD MEDITERRANEO 220
 INT. 1 MUNICIPIO : CORREGIDORA AREA DE TERRENO: 136 M2

ANTECEDENTES AFECTADOS

PARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
					226054	22		INMOBILIARIO	TOTAL

VENDEDOR(ES) :

"BBVA MEXICO" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO ANTES "BBVA BANCOMER ", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.

COMPRADOR(ES) :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
MORALES	COSS	RODRIGO

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
6557431	10,942.00	2402890	22/11/2023

Doy Fe

LIC. VÍCTOR HUGO PLASCENCIA ZARAZUA
 SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN
 QUERETARO

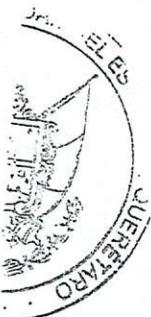


REGISTRADOR : PZVH/UHDELFINA

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
 COMPRAVENTA DE INMUEBLES
 EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
 00226054/0023.
 EL 18 DE DICIEMBRE DE 2023 A LAS 10:28:59
 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,
 SUBDIRECCION QUERETARO

15713113513513150H13215115014515550N151





SECRETARÍA
DE GOBIERNO
Dirección del Registro Público
de la Propiedad

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE QUERETARO**

F122F01
REV-06

SUBDIRECCIÓN QUERETARO

**CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

CONTROL : 205060 2023
FECHA Y HORA DE RECEPCION 24/11/2023 09:48:32
DOCUMENTO : 36237 **DE FECHA** 13/10/2023
NOTARIA : 7 TITULAR
LIC. JOSE IGNACIO PAULIN POSADA
SOLICITANTE DANIEL OROZCO

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

VENDEDOR(ES) "BBVA MEXICO" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO ANTES "BBVA BANCOMER ", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.

REPRESENTANTE VENDEDOR JONATHAN BARRON GARCIA Y NALLELY GARCIA ESCAMILLA

COMPRADOR(ES):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
MORALES	COSS	RODRIGO	MOCR900522ML8	100.00	Totalidad

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

EN LA CANTIDAD DE : 810,000.00 **EN PESOS**

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO: 00226054/0023. EL 18 DE DICIEMBRE DE 2023.

15713113515313513150H13215115015015249N

RECIBO DE PAGO

K-125403

R.F.C.- MCQ850101UX0
Ex Hacienda El Cerrito No. 100. El Pueblito
CORREGIDORA, QUERETARO, 76900
Tels.: (442)209 60 00 y (442) 384 55 00

31/10/2023 00:00:00

3681477



CORREGIDORA



112140

IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO

Nombre: MORALES COSS RODRIGO
Dirección: CALZADA DESIENTO DE LOS LEONES 5152 0 TETELPAN 01700, ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
RFC: MOCR900522ML8

Nombre: MORALES COSS RODRIGO
RFC: MOCR900522ML8
Uso CFDI: S01 Sin efectos fiscales.
Correo Electronico:

Clave Catastral: 060100108054025
Enajenante: BBVA MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO
Dirección Inmueble: MEDITERRANEO, BOULEVARD MEDITERRANEO No.220 Int.1
Escritura: 36237
Interes Social: Normal

Fecha Vencimiento: 13/10/2023
Adquiriente: RODRIGO MORALES COSS
Notaria: 07 SJR
Valor Operación: 1459000
Tipo Pago: Total

Observaciones:

1214010000	IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO	\$79,673.93
4333070001	AJUSTE POR REDONDEO	\$0.07

SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MN.

\$79,674.00

TIPO DE PAGO: TRANSFERENCIA

PREDIAL DIGITAL 2023 ¡TE PROTEGE! PAGO UNICAMENTE DIGITAL

El importe del presente comprobante de pago fue determinado de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro. para el ejercicio fiscal 2023.

Cadena Original:
||3681477|K|125403|31102023|MCQ850101UX0|MOCR900522ML8|112140|IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO|79674||

Sello Digital:
2D7C0DE8D1D4B93490C1CBB4E10C5A078EC10CD9CE51FF2A3DDC92FF7C232AFB01F555DB947AC94C12FDD743B48302623796A4270781C9A76896CE24CDABB16E0B
D94A125F7C00C7945DD77964A08761A7A59D940F431919ED3319AEF281E287E79175F47CB1F1B012B9FD693CD85608



AVISOS IMPORTANTES:

AVISOS
Por disposición oficial, si requiere su CFDI, cuenta con 72 horas a partir de la fecha de pago para solicitarlo al correo electrónico: recibo.corregidora@corregidora.gob.mx, siendo obligatorio agregar sus datos fiscales: nombre, dirección, C.P., RFC, Régimen Fiscal, número de contacto y correo electrónico, además deberá adjuntar en el archivo digital su Recibo Oficial expedido por el Municipio y Constancia de Situación Fiscal actualizada. Para el caso del pago en bancos y tiendas autorizadas, podrá solicitarlo después de 1 día hábil posterior al pago realizado. La emisión del CFDI sólo podrá realizarse a nombre del sujeto pasivo a quien se expidió el Recibo Oficial expedido por el Municipio.

IMPORTANTES:

CÉDULA CATASTRAL

SECRETARÍA DE FINANZAS
CATASTRO DEL ESTADO DE QUERÉTARO



NO. DE TRÁMITE: 101 DS/2023/4286
FOLIO DE CÉDULA: 03/2023/7197
FECHA DE EMISIÓN: 2023-11-08 09:53:46
CALIFICATIVO:

CLAVE CATASTRAL 060100108054025	CLAVE ANTERIOR 060100108057999	CLASIFICACIÓN CONDominio
------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------

DATOS DEL INMUEBLE

MUNICIPIO: CORREGIDORA
LOCALIDAD: EL PUEBLITO
CALLE: BOULEVARD MEDITERRANEO
NÚM. EXT.: 220 NÚM. COMP.: 1 LOTE
COLONIA: MEDITERRANEO
C.P.: NÚM. ESC.: 36237 NÚM. NOT.: 112216007
MARSELLA 1

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: MORALES COSS RODRIGO
CALLE: CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES
NÚM. EXT.: 5152 NÚM. COMP.:
COLONIA: TETELPAN
LOCALIDAD: ALVARO OBREGON
MUNICIPIO: ALVARO OBREGON
ESTADO: DISTRITO FEDERAL
C.P.: 01700 TELÉFONO:

OBSERVACIONES O TIPO DE MOVIMIENTO:

TRASLADO DE DOMINIO CAMBIOS ADMINISTRATIVOS

LIC. JOSÉ ANTONIO GUERRERO CELAYO

DELEGADO REGIONAL DE CATASTRO EN S.J.R.

ATRIBUCIÓN CONFERIDA EN LAS FRACCIONES II, III, IX, XII Y XIV DEL ARTÍCULO 44 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS

RECIBI NOTIFICACIÓN
NOMBRE Y FIRMA
FECHA:
SE IDENTIFICÓ CON:

EMKOEKSKIKKIKQK%TDQSMOQMKMTD

DRF02.DOC.REV.2



LA PRESENTE NOTIFICACIÓN SE EMITE CON FUNDAMENTO Y EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 25, 37, 123, 124 Y 126 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO, ARTÍCULOS 6 FRACCIONES XVI, XXIX, XXXI Y XXXV, 10, 13, 18 FRACCIÓN 8, 17 Y 18 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO POR LOS ARTÍCULOS 21, 33, 34, 53, 65, 66, 68, 69 Y 70 DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

USUARIO

AVALÚO HACENDARIO

número de avalúo: 1586.23

ING. LUIS OCTAVIO DE JESÚS RODRÍGUEZ BÁEZ



Ubicación del inmueble

Clave catastral 06 - 01 - 001 - 08 - 054 - 025
Calle y número Boulevard Mediterráneo número 220 interior 1, Lote 1 Manzana 1 Etapa 2
Condominio Marsella 01
Fraccionamiento Mediterráneo

Localidad El Pueblito
Municipio Corregidora
Estado Querétaro
Código Postal 76908
Solicitante Rodrigo Morales Coss

Propietario BBVA BANCOMER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

VALOR COMERCIAL

\$ 1,459,000.00

UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

San Juan del Río, Querétaro a 23 de octubre de 2023.

Fecha de avalúo 23 de octubre de 2023
Valuador profesional Nombre Ing. Luis Octavio de Jesús Rodríguez Báez
Registro de Gobierno del Estado de Querétaro 031
Especialidad Bienes Inmuebles
Ced. Prof. 1303583
C.E.V.I. 6119145

Inmueble que se valúa Casa habitación sujeta al régimen de propiedad en condominio
Ubicación del inmueble Boulevard Mediterráneo número 220 interior 1, Lote 1 Manzana 1 Etapa 2
Condominio Marsella 01, Fraccionamiento Mediterráneo

Municipio Corregidora, Querétaro
Código Postal 76908
Régimen de propiedad Condominal
Adquiriente Rodrigo Morales Coss
Objeto del avalúo Estimar el valor comercial del inmueble
Propósito del avalúo Fines hacendarios
Constructor Autoconstructor
Clave catastral 06 - 01 - 001 - 08 - 054 - 025

REF:LORL/XATO/XATO

GEOREFERENCIA DEL INMUEBLE

	Coordenadas UTM	Formato	Grados°	Minutos'	Segundos"	Decimales
x =	348,515.00	Longitud:	100°	27'	11.08"	100.453079°
y =	2,272,126.00	Latitud:	20°	32'	30.9"	20.54191915°
		Elevación	1,814	msnm		



2.- Características generales del terreno

Clasificación de la zona: Habitacional de primer orden
 Clase general de los inmuebles en la zona: Media
 Índice de saturación de la zona: 80%
 Densidad de población: Media
 Contaminación ambiental: No existe
 Uso permitido del suelo: Habitacional plurifamiliar
 Vías de acceso e importancia: Por Avenida Pirámide de la Luna que comunica con Boulevard Mediterráneo, y ésta con el acceso al condominio, que es una calle secundaria de bajo tránsito vehicular.



Servicios públicos en la calle y en el entorno

Electrificación: Red oculta con acometida al inmueble
 Agua Potable: Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias
 Drenaje Sanitario: Drenaje residual y escurrimiento superficial de aguas pluviales
 Alumbrado Público: Faroles y postes coloniales
 Transporte: Abordable a menos de 100 m Frecuencia: 15 minutos
 Línea telefónica: Red oculta con acometida al inmueble
 Recolección de basura: Por medio de contenedores

Banquetas o aceras: Concreto simple de 1.20 m. de ancho
 Pavimentos: Asfalto
 Camellones: Jardineados
 Gas natural: Mediante tanques individuales
 Vigilancia: Privada
 Tipo de vialidad: calle secundaria
 Flujo vehicular: bajo

Equipamiento urbano

Se encuentra en la cabecera municipal, señalización y nomenclatura de calles, semaforización, mercados, parques públicos, Jardines públicos, casa de la cultura, escuela primaria, escuela secundaria, escuela preparatoria, nivel licenciatura, hospitales, hoteles, centros comerciales, centros deportivos, teatros, bancos, y servicio postal.

Calles Transversales Límitrofes Frente que ve al Noroeste sobre la Calle Paseo de Marsella.

Medidas y colindancias del terreno según: Escritura Pública
 Folio Real Inmobiliario: 226054

N.º de Escritura: 28,941
 Fecha: 19 de mayo de 2017

Al Noreste 17.00 metros, con Lote Comercial 1 Manzana 1;
 Al Sureste 8.00 metros, con Lote 2 Manzana 1 Comercial;
 Al Suroeste 17.00 metros, con Lote 2 Manzana 1 Condominal;
 Al Noroeste 8.00 metros, con Calle Paseo Marsella.

Superficie de terreno privativo	136.00	m ²
Superficie de terreno común	0.0000	m ²
Superficie total de terreno	136.00	m ²

Indiviso del condominio 0.0114382%
 Indiviso de la Unidad Condominal 5.882350%

Topografía y Configuración Polígono regular de superficie a nivel
 Número de frentes Un frente a calle
 Características Panorámicas Vista normal a la calle
 Densidad Habitacional 300 hab/ha
 Intensidad de Construcción 30% de espacios libres
 Servidumbre y/o Restricciones Las que apliquen del Plan de Desarrollo Urbano para el Municipio de Corregidora.

Frente tipo: 8.00 ml
 Fondo tipo: 17.00 ml
 Lote tipo: 136.00 m²

3.- Descripción general del inmueble

Uso actual Casa habitación sujeta al régimen de propiedad en condominio a 2 plantas

Calidad representativa de construcción Moderno mediano calidad
 Tipos de Construcción 2 tipos apreciados

Número	Superficie (m ²)	Clasificación	Descripción	Sistema de losa o cubierta	
C1	2.36	18	1	Volado(s)	Concreto armado
C2	110.99	19	1	Casa habitación	Concreto armado
Suma	113.35				

Número de niveles: 2 Altura general de entrepiso: 2.50 m
 Edad aproximada: 15 años Calidad del proyecto: Funcional
 Vida útil total: 70 años
 Vida útil remanente aproximada: 55 años
 Estado de conservación: Muy bueno

4.- Descripción de los elementos de construcción e importancia de la construcción.

- a).- **Obra negra o gruesa:**
 Cimentación Losa de cimentación de concreto armado
 Estructura Muros de carga con elementos de concreto armado
 Muros De tabicón de concreto aligerado
 Entrepisos Losa aligerada de concreto armado
 Techos Losa aligerada de concreto armado
 Azoteas Impermeabilizante asfáltico con emulsiones
 Bardas De block aplanado
 Recubrimientos especiales Pasta texturizada en muros
- b).- **Revestimientos y acabados interiores:**
 Aplanados Mezcla de cemento-arena, a regla, acabado fino
 Plafones Tirol chino
 Lambrines Azulejo nacional de mediana calidad
 Pisos Loseta de cerámica de 33x33 cm
 Zoclos Forjado del mismo material del piso
 Escaleras Rampa de concreto armado recubierta de loseta
 Pintura Vinílica en paredes y plafones, y esmalte en herrería
- c).- **Carpintería:**
 Puertas De tambor de triplay de 3 mm de pino
 Guardarropas Puertas corredizas de tambor de triplay de 3 mm de HDF
- d).- **Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** Oculta
 Material de instalaciones hidráulicas De PVC hidráulico en diámetros variables
 Material de instalaciones sanitarias De PVC sanitario con registros de tabique
 Mueble de cocina Mueble de cocina integral de melamina
 Muebles de baño Muebles blancos de calidad económica
- e).- **Instalaciones eléctricas:** Oculta
 Ductos Con ductos de manguera de poliducto
 Cableado Cobre con forro plástico de mediana calidad
 Accesorios De plástico
- f).- **Puertas y ventanería, metálicas:**
 Ventanas Cancelería corrediza de aluminio blanco
 Puertas De aluminio blanco con el sector inferior de lámina
- g).- **Vidriería:** Vidrio sencillo de 3 mm
- h).- **Cerrajería:** Nacional
 Con seguro interior
- i).- **Fachada:** A dos plantas con aplanados de mortero fino, pintura vinílica, sección de fachaleta tipo cantera y cancelería en ventanas.
- J).- **Obras complementarias e instalaciones especiales:** No existen



1.- Consideraciones previas al avalúo

Para asignar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la infraestructura urbana, el uso de suelo, la localización del predio, y su dimensionamiento, aplicando factores de demérito y mérito, en su caso, de acuerdo a los establecidos en El Manual Para Valuación de terrenos de La Dirección de Catastro del Estado de Querétaro. Los valores unitarios de construcción, se tomaron de acuerdo a los publicados en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, de fecha 9 de diciembre de 2022. Se da como verdadera la superficie del terreno asentada en el documento que ampara la propiedad del inmueble, y/o en su caso la asentada en la página de Gestión Catastral, la cual puede consultar con la debida autorización por escrito de la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro. No es propósito del presente avalúo verificar la posible existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo, que pudieran afectar el valor del inmueble, a menos que sean expresados expresamente por el solicitante del avalúo. Por lo que no me hago responsable por la información omitida en la solicitud del avalúo a este respecto. Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular, o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, por que se observaron durante la visita ocular al bien. El presente avalúo solo puede ser utilizado para el destino o propósito establecido en el mismo.

a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

1.-Estimar el valor comercial del bien para fines hacendarios, a través de los siguientes métodos:

- 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y
- 3) El comparativo o de mercado.

b).-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

1.- Método Comparativo o de Mercado:

Se analizaron los valores de mercado investigados para inmuebles similares al bien valuado, sujeto, ajustados por diferentes factores, homologación.

2.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:

Se analizó el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al valuado, afectado por depreciación atribuible a factores de edad y estado de conservación.

3.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas.

Se estimó el valor presente o capitalizado, de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

4.- Valor de Reposición Nuevo, VRN.

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos

5.- Valor Neto de Reposición, VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación. $Formula VNR = VRN \times FEC$

6.- Vida Útil Total, VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

7.- Edad Efectiva, EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica.

8.- Estado de Conservación, EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física

9.- Porcentaje de Demérito, % D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación

$$Formula \%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10))$$

10.- Factor por edad y conservación

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación

$$Formula FEC = (1 - (\%D))$$

11.- Vida Útil Remanente, VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección

$$Formula VUR = VUT \times FEC$$

12.- Tasa de Capitalización, TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras

- a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual
- b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación

c).-CONDICIONES DEL AVALÚO

1.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- a).- Escritura de propiedad Sí.
- b).- Información catastral Sí, se consultó la Base de Datos de Catastro del Estado.
- c).- Boleta Predial Sí.
- d).- Plano de la construcción No, se midió físicamente.

2.- La vigencia de este avalúo esta determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente.



Superficie del sujeto	Área regular	Fronte tipo	Fondo tipo	Lote tipo	Rango de superficie	Mín. m²	Máx. m²				
136.00	m²	136.00	m²	8.00	m	17.00	m	136.00	m²	176.800	m²

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

N.º	COLONIA	C.P.	CALLE	SUPERFICIE m²	PRECIO (\$)	FUENTE	TELÉFONO	OBSERVACIONES
1	Ciudad Maderas	76925	No presenta	114.00	\$ 420,000.00	Inmobiliaria	4277490569	Ninguna
2	Puerta de San Rafael	76924	No presenta	118.00	\$ 440,000.00	Inmobiliaria	427728636	Ninguna
3	Colinas del Bosque	76904	No presenta	128.00	\$ 465,000.00	Inmobiliaria	4272909945	Ninguna
4	Cañadas del Lago	76922	No presenta	175.00	\$ 615,000.00	Inmobiliaria	4552900640	Ninguna

HOMOLOGACIÓN

N.º	Precio Unitario (\$/m²)	FACTORES APLICABLES											VALOR HOMOLOGADO	
		FA	FF	Ff	FI	FS	FE	FServicio	FZona	Otro	FC	FR		
1	3,684.21	0.981	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.95	\$ 3,506.02
2	3,728.81	0.985	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.96	\$ 3,562.60
3	3,632.81	0.994	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.96	\$ 3,501.94
4	3,514.29	1.023	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.99	\$ 3,486.56

Promedio de homologación	Valor unitario aplicable al suelo	Desviación estándar
\$ 3,514.28	\$ 3,510.00	\$ 33.29
		0.95%

A) - DEL TERRENO

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m²)	VALOR UNITARIO (\$/m²)	FACTORES APLICABLES							VALOR PARCIAL
			FA	FI	FF	Ff	FS	OTRO	FR	
Privativa	136.00	\$ 3,510.00	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	\$ 477,360.00
Común	0.00	\$ 3,510.00	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.500	0.500	\$ -
Suma	136.00									\$ 477,360.00

Valor unitario neto (\$/m²) \$ 3,510.00

A) TERRENO \$ 477,360.00

B) - DE LAS CONSTRUCCIONES

N.º	SUPERFICIE (m²)	CLASIFICACIÓN		VURN	FEC	VUNR	VALOR PARCIAL
		TIPO	EC				
C1	2.36	18	1	\$ 6,720.00	1.00	\$ 6,720.00	\$ 15,859.20
C2	110.99	19	1	\$ 8,700.00	1.00	\$ 8,700.00	\$ 965,613.00
SUMA	113.35						\$ 981,472.20

B) CONSTRUCCIONES \$ 981,472.20

C) - DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	VURN	DEMÉRITO	VUNR	VALOR PARCIAL
						\$ -
C) - DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, Y OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$ -
A) TERRENO						\$ 477,360.00
B) CONSTRUCCIONES						\$ 981,472.20
C) OBRAS COMPLEMENTARIAS						\$ -
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO DIRECTO):						\$ 1,458,832.20

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO DIRECTO):

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA EMISIÓN DEL AVALÚO

- Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a mi real saber y entender.
- Los análisis, opiniones, y conclusiones, son de tipo profesional, totalmente imparcial.
- No existe de mi parte, ningún interés presente o futuro, en la propiedad valuada.
- Para los alcances del presente avalúo, considero el índice físico obtenido, como el valor comercial del inmueble.

CONCLUSIÓN

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :
VALOR COMERCIAL EN NÚMEROS REDONDOS \$ 1,459,000.00

UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Este valor está calculado con cifras al 23 de octubre de 2023



[Handwritten signature]

ING. ESP. EN VAL. LUIS OCTAVIO DE JESÚS RODRÍGUEZ BÁEZ

REGISTRO CON PATENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO NÚM. 031

CÉDULA DE INGENIERÍA CIVIL 1303583

C.E.V. 6119145

CRONOGRAMA DE PAGOS

Ubicación:

Calle y número: Boulevard Mediterráneo número 220 interior 1, Lote 1 Manzana 1 Etapa 2
Condominio Marsella 01, Fraccionamiento Mediterráneo
Corregidora, Querétaro

