



QUERÉTARO  
MUNICIPIO

Recibo Oficial No. **B - 186645**

Fecha y Hora de Emisión. 30/01/2024 08:01:53

Fecha de Pago. 29/01/2024

No. Operación. 869450682024

Caja. 149 - SCOTIABANK

Cajero. 149 - MEJIA LEON HUGO

R.F.C.MQU220926DZA

Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000

Fracc. Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hdez

C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México

Concepto. 1121400 - IMPUESTO PREDIAL

Periodo de Pago. 202401 - 202406

Información General de Pago

Clave Catastral: 140100128205567

Propietario: GARCIA RANGEL IGNACIO

Dirección: ANDADOR MARIANO MATAMOROS 34 9 SAN PABLO

RFC: GARI7009307T5

Teléfono:

Ubicación: MARIO VARGAS LLOSA 3360 104CONDOMINIO MONTE ALBAN 2 EJIDO SAN MIGUEL CARRILLO

Terreno: Mts2 = 66.83 Valor = \$352,862.40

Construcción: Mts2 = 53.52 Valor = \$323,831.90

Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
112140000003-11214000001-31111-1240011-991	IMPUESTO PREDIAL AÑO ACTUAL CONDOMINIO	1,792.74
111111110001-	REDONDEO	0.36
112140000010-11214000001-31111-1240011-991	DESCUENTO 12% ENERO	-215.10
Total:		1,578.00

Importe con letra: Mil quinientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.

Tipo Pago: Transferencia



140100128205567

Cadena Original:

||2.0|B|186645|2024-01-29T12:00:00|0|2024|ingreso|CAJA VIRTUAL SCOTIABANK|0|1,578.00|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|GARI7009307T5|GARCIA RANGEL IGNACIO|ANDADOR MARIANO MATAMOROS 34 9|SAN PABLO|QuerA@taro|QUERETARO|MEXICO|1|Impuesto Vigente|1,792.74|1,792.74|1|Descuento|215.10|215.10|IVA|16.0|0|

Sello Digital:

K+PotX4o3DqlqvbbTrlsjYOZgd4vekV2jfktxfyf1kOADC7ypjU6yX4bo2g3m0fWvvs7a3EGw7NF9Mho58PL9FagWhP4r/0RV7qFZ7VXAsjFWLI6sda8EI3bzxPTWEwCFE/DbvTlpZllhXfIZJZQHRB/+TZJB/OSMet3yqChiFw=



Avisos Importantes:

Para solicitar CFDI enviar correo electrónico a facturaelectronica@municipiodequeretaro.gob.mx adjuntando en PDF: Recibo de pago oficial y Constancia de Situación Fiscal actualizada, que contenga: nombre, denominación social, C.P. y régimen fiscal; dentro de las 72 hrs. posteriores al pago. La emisión CFDI se realiza a nombre del sujeto pasivo que se expide el Recibo de Pago. 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.

Este recibo tiene aplicado el 100% de descuento en recargos y multas conforme al acuerdo AG/SF/30/2023.



**Lic. Pedro Cevallos Aicocer**

NOTARIO TITULAR

**Lic. Luis A. Del Castillo Alemán**

NOTARIO TITULAR

## TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA PUBLICA EN LA QUE SE HIZO CONSTAR

LA TRANSMISION DE PROPIEDAD:

Fiduciario: BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO.

Comprador > IGNACIO GARCIA RANGEL.

Expediente: **3327.21**

Escritura: **104,706** Tomo: **1341**

Santiago de Querétaro, Qro., 25 de noviembre de 2021.



NOTARIA  
PÚBLICA



# Notaría Pública No. 7

Lic. Pedro Cevallos Alcocer  
Titular

Av. Colinas del Cimatario  
# 443, Col. Centro Sur,  
C.P. 76090

Lic. Luis A. Del Castillo Alemán  
Titular

Tel. 215.77.77  
E-mail: contacto@notaria7qro.com  
Santiago de Querétaro, Qro.



ESC. 104,706



-----EXPEDIENTE: 3327.21 ACO/PCA-----

-----**ESCRITURA: 104,706 CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS**-----

-----TOMO: 1341 UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO-----

En la ciudad de Santiago de Querétaro, estado de Querétaro; a los 25 veinticinco días del mes de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno; Yo, Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría Pública número 7 siete de esta demarcación Notarial, hago constar: LA TRANSMISION DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION PARCIAL DEL MISMO, que formaliza "BANCO MONEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de FIDUCIARIO del Fideicomiso de administración identificado como "F/2250 (Letra F, diagonal, dos mil doscientos cincuenta)", en apego a las instrucciones que ha recibido de las personas morales denominadas "LC INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMISARIA A", ambas personas morales representadas por el "FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMISARIA B" es decir, la sociedad mercantil denominada "RUBA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE según contrato de Fideicomiso, a su vez representada en este acto por el señor OCTAVIO VALENZUELA GARCIA, en lo sucesivo la "PARTE TRANSMITENTE" y de otra parte, el señor IGNACIO GARCIA RANGEL, como la "PARTE ADQUIRENTE", lo anterior al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas, previa la protesta de Ley correspondiente.-----

-----PROTESTA DE LEY-----

El suscrito Notario hago constar que, en términos de lo dispuesto por la Ley del Notariado en vigor para el estado de Querétaro, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento.-----

-----ANTECEDENTES-----

PRIMERO. - DE LA PROPIEDAD.

I.- DESLINDE CATASTRAL.- Mediante escritura pública número 22,376 veintidós mil trescientos setenta y seis de fecha 31 treinta y uno de marzo del año 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 treinta y cinco de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 333768/1 y 2 trescientos treinta y tres mil setecientos sesenta y ocho operaciones 1 uno y 2 dos en fecha 23 veintitrés de noviembre del año 2009 dos mil nueve, donde se hizo constar:-----

a) Fusión de Predios de los inmuebles identificados como Parcelas números "22 Z-1 P1/1", "26 Z-1 P1/1", "30 Z-1 P1/1", Fracción 1 uno resultante de la subdivisión de la Parcela número "31 Z-1 P1/1" y Fracción 2 dos resultante de la subdivisión de la Parcela número "31 Z-1 P1/1", todas ellas pertenecientes al Ejido San Miguel Carrillo, municipio de Querétaro, estado de Querétaro, y-----

b) El Deslinde Catastral por la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, de fecha 17 diecisiete de marzo del año 2009 dos mil nueve, con número de folio "DMC2009031" del predio identificado como Unidad Topográfica resultante de la Fusión de los inmuebles identificados como Parcelas números "22 Z-1 P1/1", "26 Z-1 P1/1", "30 Z-1 P1/1", Fracción 1 uno resultante de la subdivisión de la Parcela número "31 Z-1 P1/1" y Fracción 2 dos resultante de la subdivisión de la Parcela número "31 Z-1 P1/1", todas ellas pertenecientes al Ejido San Miguel Carrillo, municipio de Querétaro, estado de Querétaro, a solicitud de "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, con número de fideicomiso "11032604", con superficie, medidas y colindancias que quedaron especificadas en el instrumento en cita.-----

II. TITULO DE PROPIEDAD Y CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION IDENTIFICADO COMO "F/2250 (LETRA "F" DIAGONAL DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA)".- Mediante escritura número 28,016 veintiocho mil dieciséis, de fecha 28 veintiocho de enero del año 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 treinta de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio, quedó inscrito en el Registro Público del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, entre otros, en el folio inmobiliario 511455 quinientos once mil cuatrocientos cincuenta y cinco y 511456 quinientos once mil cuatrocientos cincuenta y seis en fecha 10 diez de junio del año 2015 dos mil quince, donde se hizo constar:-----

a) La subdivisión de predios mediante oficio número FUS201400560, emitida por el la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, de fecha 7 siete de noviembre del año 2014 dos mil catorce, en el que se autorizó la subdivisión del inmueble identificado como la Fracción 3 tres, a su vez resultante de la subdivisión de la Fracción 5 cinco, a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como Unidad Topográfica resultante de la fusión de las parcelas 22 veintidós, 26 veintiséis, 30 treinta y fracciones 1 uno y 2 dos de la parcela 31 treinta y uno, todas "Z-1, P1/1" del Ejido San Miguel Carrillo, delegación municipal Félix Osores, municipio de Querétaro, estado de Querétaro, para quedar en 8 ocho Fracciones, con las superficies, medidas y colindancias que quedaron descritas en el instrumento en cita, a solicitud de la sociedad mercantil denominada "Compradora De Proyectos", Sociedad Anónima Promotora De Inversión De Capital Variable.-----

b) El contrato de compraventa, mediante el cual la sociedad mercantil "LC Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora De Inversión De Capital Variable, adquirió, las Fracciones uno, dos, tres cuatro, cinco, seis, siete y ocho, resultantes de la subdivisión de la Fracción 3 tres, resultante de la subdivisión de la Fracción 1 uno, a su vez resultante de la subdivisión

Cotejado

# Notaría Pública No. 7

Lic. Pedro Cevallos Alcocer  
Titular

Av. Colinas del Cimatario  
# 443, Col. Centro Sur,  
C.P. 76090

Lic. Luis A. Del Castillo Alencán  
Titular

Tel. 215.77.77  
E-mail: contacto@notaria7qro.com  
Santiago de Querétaro, Qro.



ESC. 104,706

Cuando este Fideicomiso se extinga por cualquier causa, los FIDEICOMITENTES obligadas incondicionalmente a reconocer los efectos fiscales que les corresponda a su participación en este contrato, con respecto a la realización de los fines cumplidos por el FIDUCIARIO por su cuenta y orden.

El FIDUCIARIO únicamente queda obligado a reconocer como propios los ingresos que obtenga por los honorarios que reciba en cumplimiento al cargo que desempeñará en el Fideicomiso.

Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS reconocen el alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general todas cuestiones fiscales que directa e indirecta estén relacionadas con el presente Contrato. Por lo que cada una de las partes será responsable de las obligaciones que pudieran surgir al respecto.

Las FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS reconocen que el ingreso fiscal de cada una en lo particular se da con la venta de las viviendas hasta por el monto que a cada uno le correspondan de acuerdo a sus participaciones y aportaciones en el presente Fideicomiso, teniendo la obligación de emitir el comprobante fiscal al adquirente del inmueble cada uno por la parte que les corresponde.

Los depósitos de seriedad no son objeto de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) por lo que en ningún caso deberán ser considerados como ingresos fiscales.

**IV. PROTOCOLIZACIÓN DE ACUERDO DE CABILDO.** – Mediante escritura pública número 66,497 sesenta y seis mil cuatrocientos noventa y siete de fecha 28 veintiocho de mayo del año 2020 dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la notaría Pública número 30 treinta de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio inmobiliario 511456/5 quinientos once mil cuatrocientos cincuenta y seis, operación cinco en fecha 23 veintitrés de junio del año 2020 dos mil veinte, se hizo constar, la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 7 siete de abril de 2020 dos mil veinte, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó lo relativo a la aprobación de cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente al 10% diez por ciento de donación que se debe transmitir para Equipamiento Urbano al municipio de Querétaro, por la autorización de los Condominios Monte Albán 1 uno y Monte Albán 2 dos, ubicados en Avenida Popocatepetl sin número, Fracciones 7 siete y 8 ocho del Ejido San Miguel Carrillo, delegación municipal Félix Osores Sotomayor, del municipio de Querétaro, estado de Querétaro.

**V.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION, LA DECLARATORIA DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA AUTORIZACION DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.** Mediante escritura pública número 74,196 setenta y cuatro mil ciento noventa y seis, de fecha 2 dos de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la notaría Pública número 30 treinta de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio inmobiliario 511456/6, 7 y 8 quinientos once mil cuatrocientos cincuenta y seis, operaciones seis, siete y ocho en fecha 28 veintiocho de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno se hicieron constar, a solicitud de la sociedad mercantil "BANCO MONEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado como "F/2250", por instrucciones de RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de Fideicomitante y Fideicomisaria "B" los siguientes actos:

I. La Protocolización de Dictamen Técnico de fecha 7 siete de julio del año 2021 dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en la que se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio habitacional de tipo popular denominado "MONTE ALBAN 2", ubicado en Calle Mario Vargas Llosa, número 3360 tres mil trescientos sesenta, fracción 8 ocho, en el ejido San Miguel Carrillo, delegación Félix Osores Sotomayor, en esta Ciudad.

II. La Protocolización de Dictamen Técnico, de fecha 26 veintiséis de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en la que se otorgó la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Venta de Unidades Privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado "MONTE ALBAN 2", ubicado en calle Mario Vargas Llosa, número 3360 tres mil trescientos sesenta, fracción 8 ocho, en el ejido San Miguel Carrillo, delegación municipal Félix Osores Sotomayor, municipio de Querétaro, estado de Querétaro, consistente en 120 ciento veinte viviendas.

VI. Manifiestan el representante de "LA PARTE TRANSMITENTE", que su representada ha llevado a cabo con recursos de su propio peculio y sobre el patrimonio inmobiliario referido en los incisos anteriores, la construcción de entre otros, el departamento que es también materia de esta escritura, lo cual ha ejecutado al amparo de la licencia de construcción y demás autorizaciones correspondientes, debidamente emitida por autoridad competente.

**SEGUNDO: DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN.**

Es objeto de la operación que se formaliza en el presente instrumento, el inmueble que a continuación se describe: Departamento marcado con el número oficial interior 104 ciento cuatro, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio habitacional de tipo popular denominado "MONTE ALBÁN 2", ubicado en calle Mario Vargas Llosa, número 3360 tres mil trescientos sesenta, fracción 8 ocho, en el ejido San Miguel Carrillo, delegación Félix Osores Sotomayor, en este municipio de Querétaro, estado de Querétaro, mismo que cuenta con una superficie privativa de 63.97 sesenta y tres punto noventa y siete metros cuadrados, y las medidas y colindancias que a continuación se describen:

Nivel: 1 uno. Tipo de Unidad Privativa: Departamento.

Número de Unidad Privativa: 104 ciento cuatro. Área Privativa: 51.47 cincuenta y uno punto cuarenta y siete metros cuadrados.

Al Noreste: En línea quebrada de 3.87 tres metros con ochenta y siete centímetros, en 2.57 dos metros con cincuenta y siete centímetros y en 2.14 dos metros con catorce centímetros, linda con vacío.

Al Sureste: En 9.97 nueve metros con noventa y siete centímetros, linda con departamento 103 ciento tres.

Cotejado

**Al Suroeste:** En 1.63 un metro con sesenta y tres centímetros, linda con circulación común 14 catorce y en línea quebrada de 1.39 un metro con treinta y nueve centímetros, en 0.53 cero metros con cincuenta y tres centímetros y en 2.99 dos metros con noventa y nueve centímetros, linda con vacío.-----

**Al Noroeste:** En 7.93 siete metros con noventa y tres centímetros, linda con departamento 107 ciento siete.-----

**Arriba:** Linda con azotea.-----

**Abajo:** Linda con departamento 102 ciento dos.-----

**Nivel:** Planta Baja. **Tipo de Unidad Privativa:** Cajón de estacionamiento.-----

**Número de Unidad Privativa:** 55 cincuenta y cinco. **Área Privativa:** 12.50 doce punto cincuenta metros cuadrados.-----

**Al Noreste:** En 2.50 dos metros con cincuenta centímetros, linda con circulación horizontal 14 catorce.-----

**Al Sureste:** En 1.73 un metro con setenta y tres centímetros, linda con circulación vertical 14 catorce y en 3.27 tres metros con veintisiete centímetros, linda con andador 14 catorce.-----

**Al Suroeste:** En 2.50 dos metros con cincuenta centímetros, linda con arroyo vehicular.-----

**Al Noroeste:** En 5.00 cinco metros, linda con cajón 56 cincuenta y seis.-----

Asimismo, al inmueble anteriormente descrito le corresponde un porcentaje de indiviso equivalente al **0.694858% (cero enteros seiscientos noventa y cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho milonésimos de por ciento)**, respecto del condominio al que pertenece y cuenta con **Clave Catastral: 14 01 001 28 205 567 (uno cuatro cero uno cero cero uno dos ocho dos cero cinco cinco seis siete)** y se encuentra inscrito en Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad en el **folio inmobiliario 651088 seiscientos cincuenta y un mil ochenta y ocho**.-----

En lo sucesivo y para todos los efectos relacionados con el presente contrato, a dicho bien inmueble se le referirá como el **"INMUEBLE"**.-----

**TERCERO.-** Declara la **"PARTE TRANSMITENTE"** por conducto de su representante, que el inmueble objeto de la presente transmisión, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, situación que manifiesta la **"PARTE ADQUIRENTE"** conocer y aceptar, indicando ambas partes que están de acuerdo en que la presente operación se realice sin que se haya solicitado y obtenido del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el certificado de libertad de gravámenes a que se refiere el artículo 2917 (dos mil novecientos diecisiete) del Código Civil vigente para el Estado de Querétaro, relevando al Suscrito Notario de cualquier responsabilidad derivada de lo anterior.-----

**CUARTO.-** Manifiesta la **"PARTE TRANSMITENTE"**, por conducto de su apoderado, que el inmueble descrito en el antecedente segundo de este instrumento se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal, como lo acredita con el recibo de pago correspondiente emitido por el municipio de Querétaro, estado de Querétaro, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento.-----

**QUINTO.-** Asimismo, la **"PARTE TRANSMITENTE"**, señala expresamente conocer el inmueble objeto de esta operación, el cual declara ser de su entera satisfacción.-----

**SEXTO.-** Declaran las partes que se reconocen recíprocamente tanto la capacidad para la celebración de este acto, como la personalidad e identidad de cada uno.-----

**SÉPTIMO.-** Manifiesta la **"PARTE ADQUIRENTE"** que, con anterioridad a este acto, ha recibido un ejemplar del reglamento al que se encuentra sujeto el condominio al que pertenece el inmueble objeto de esta operación, reglamento que declara conocer en su integridad, aceptar en todos sus términos y obligarse a cumplirlo, así como también manifiesta haber recibido de la **"PARTE TRANSMITENTE"**, el comprobante de estar al corriente en el pago de sus cuotas condominiales.-----

**OCTAVO.-** Manifiesta la **"PARTE TRANSMITENTE"** por conducto de su apoderado, que para los efectos de los artículos 232 doscientos treinta y dos y 233 doscientos treinta y tres, del Código Urbano para el Estado de Querétaro, que el inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de cualquier arrendamiento.-----

**NOVENO.- CARTAS DE INSTRUCCIÓN.** Mediante carta de instrucción de fecha 6 seis de octubre del año 2021 dos mil veintiuno, emitida por **BANCO MONEX**, **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de Institución Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso identificado con el número F/2250 (F, diagonal dos mil doscientos cincuenta), en cumplimiento de la carta emitida en fecha 12 doce de agosto de 2021 dos mil veintiuno, suscrita por los Fideicomitentes y Fideicomisarias A y B, del Fideicomiso en cita, se gira la autorización correspondiente a efecto de que los señores **JULIO CESAR ORTIZ HINOJOSA** y **OCTAVIO VALENZUELA GARCIA**, en ejercicio de sus poderes actúen ya sea de forma conjunta o separada y en representación de la sociedad anteriormente referida y acudan a la Notaría de su elección con el objeto de formalizar la Transmisión de Propiedades en Ejecución Parcial de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, sobre las que entre otras, se encuentra el inmueble materia de esta operación.-----

Fundados en lo expuesto, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

#### ----- **CLÁUSULAS** -----

#### ----- **DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO** -----

#### ----- **Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO** -----

**PRIMERA.-** Por este acto **"BANCO MONEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de Institución Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso identificado con el número **F/2250 (Letra F, diagonal, dos mil doscientos cincuenta)**, en lo sucesivo **"EL FIDUCIARIO"**, por instrucciones expresas que ratifican en este acto las personas morales denominadas **"LC INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **"FIDEICOMITENTE"** y **"FIDEICOMISARIA A"**; y **"RUBA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **"FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"**, representados en este acto como ha quedado dicho, **TRANSMITEN EN PLENA PROPIEDAD Y DOMINIO EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO** en cumplimiento de la obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión, que se relaciona en el antecedente **II dos romano** de este instrumento, en favor del señor **IGNACIO GARCIA RANGEL**, quien **ADQUIERE** para sí, el departamento marcado con el número oficial interior **104 ciento cuatro**, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio habitacional de tipo popular denominado **"MONTE ALBÁN 2"**, ubicado en calle Mario Vargas Llosa, número **3360 tres mil trescientos sesenta**, fracción **8 ocho**, en el ejido San Miguel Carrillo, delegación Félix Osores Sotomayor, en este municipio de Querétaro, estado de Querétaro, mismo que cuenta con una superficie privativa de **74.97 setenta y cuatro punto noventa y siete metros cuadrados**, inmueble que consta de la superficie, indiviso, linderos, medidas y colindancias, descritas en el antecedente **segundo** de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si literalmente se insertasen.-----

**SEGUNDA.-** El precio convenido entre las partes, por la presente compraventa, es la cantidad de **\$620,000.00 (SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, suma que la **"PARTE ADQUIRENTE"** paga a la **"PARTE TRANSMITENTE"**, mediante pago en efectivo con anterioridad a la firma de esta escritura.-----

**TERCERA.-** **"BANCO MONEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, actuando como Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, en su carácter de **"FIDUCIARIO"**, representado como ha quedado dicho, en términos de lo dispuesto en el contrato de fideicomiso relacionado en el antecedente **II dos romano** de esta escritura, obliga a la **"PARTE TRANSMITENTE"**, a responder del saneamiento para el caso de evicción, en términos de ley; siendo la obligada a responder por los vicios ocultos que resulten de la construcción de la vivienda que es materia de esta escritura **"PARTE TRANSMITENTE"** y como consecuencia de lo anterior, **"EL FIDUCIARIO"**, queda eximido frente a **"EL ADQUIRENTE"** y cualquier tercero por

# Notaría Pública No.

Lic. Pedro Cevallos Alcocer  
Titular

Av. Colinas del Cimatarío  
# 443, Col. Centro Sur,  
C.P. 76090

Lic. Luis A. Del Castillo Alemán  
Titular

Tel. 215.7677  
E-mail: contacto@notaria/qro.com  
Santiago de Querétaro, Qro



ESC. 104,706

34 treinta y cuatro, interior 9 nueve, Colonia San Pablo, en esta Ciudad, quien se identifica con credencial con fotografía emitida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, con Clave Única de Registro de Población: "GARI700930HDFRNG00" y quien indica contar con Registro Federal de Contribuyentes: "GARI7009307T5".

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:**

I. Que conozco a los comparecientes personalmente y en el caso que así se indica, porque se identificaron con el documento oficial mencionado, y que a mi juicio tienen capacidad legal para la celebración de este acto, ya que nada me consta en contrario.

II. 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.

III. Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.

IV. Para los efectos legales a que haya lugar, el inmueble materia de la presente operación se considera vivienda de interés social o popular, siendo ésta su primera venta de conformidad a lo establecido en los artículos 91 noventa y uno y el transitorio séptimo, fracción XI (once, número romano), de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.

VI. Que leí y expliqué esta escritura a los comparecientes, manifestando su conformidad y comprensión plena y la firmaron el día de su otorgamiento ante mi presencia a excepción del señor OCTAVIO VALENZUELA GARCIA, quien lo hizo en fecha 14 de diciembre de 2021. DOY FE.

**IGNACIO GARCIA RANGEL.-FIRMA.- OCTAVIO VALENZUELA GARCIA.-FIRMA.- ANTE MI.- LICENCIADO PEDRO CEVALLOS ALCOCER.-FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-**

**AVISO DEFINITIVO.-** Se pagaron los derechos respectivos por la cantidad de \$112.00 (ciento doce pesos 00/100, Moneda Nacional) según recibo número 2030438 (dos, cero, tres, cero, cuatro, tres, ocho,) de fecha 26 (veintiseis) de noviembre de 2021 (dos mil veintiuno).

**IMPUESTO SOBRE LA RENTA.-** El suscrito Notario no calcula, retiene, ni entera el impuesto sobre la Renta por Enajenación, en virtud de ser la Parte Vendedora persona moral que tributa de conformidad con el Título Segundo de la Ley de la materia.

**TRASLACIÓN DE DOMINIO.-** Se pagó el Impuesto correspondiente según recibo número T-93875 (t, guion, nueve, tres, ocho, siete, cinco,) de fecha 22 veintidós de diciembre de 2021 (dos mil veintiuno) por la cantidad de \$30,783.00 (treinta mil setecientos ochenta y tres pesos 00/100, Moneda Nacional).

**CLAVE CATASTRAL.- 140100128205567.**

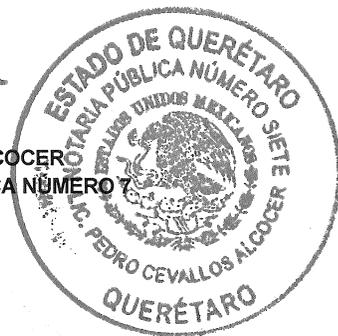
El inmueble objeto de la presente operación está inscrito bajo el folio real número 651088.

**VALOR COMERCIAL.- \$678,700.00.**

**EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, A 27 VEINTISIETE DE ENERO DE 2022 DOS MIL VEINTIDOS,. CON ESTA FECHA Y CUMPLIDOS LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA.- DOY FE.- LIC. PEDRO CEVALLOS ALCOCER.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-**

**EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, A 27 VEINTISIETE DE ENERO DE 2022 DOS MIL VEINTIDOS, CON ESTA FECHA Y EN 9 NUEVE FOJAS SE EXPIDIÓ PARA IGNACIO GARCIA RANGEL, EL PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, DE LA ESCRITURA A QUE SE REFIERE ESTA MATRIZ.- DOY FE.-**

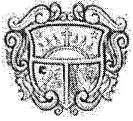
LICENCIADO PEDRO CEVALLOS ALCOCER  
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 7  
CEAP800422AY5



ANAID



Cotejado



QUERÉTARO  
MUNICIPIO



Recibo Oficial No. T - 93875

Fecha y Hora de Emisión: 10/01/2022 10:51:11

Fecha de Pago: 22/12/2021

No. Operación: 839759242021

Caja: 201 - INTERNET

Cajero: 355 - GONZALEZ GONZALEZ DALILA

R.F.C.MQU220926DZA

Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000

Fracc. Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hdez

C.P.-76090, Santiago de Querétaro, Gro., México

Concepto: 1121500 - IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO DE INMUEBLES

Periodo de Pago: 202112 - 202112

Información General de Pago

ADQ.: IGNACIO GARCIA RANGEL  
DIR. INM.: MARIO VARGAS LLOSA NO. 3360, INT. 104, COL. EJIDO SAN MIGUE  
ENAJ.: BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE MONEX GPO. FINA  
C. CATASTRAL: 140100128205567 NOTARÍA: 112214007  
T. PAGO: PAGO POR INTERNET VALOR OP: 678700  
ESCRITURA: 104706 F. DOC.: 14-DEC-21  
PAGO TRASLADO DOMINIO INTERNET  
118895 202112 - 202112 \$ 31  
119048 202112 - 202112 \$ 30,782.69 202112 - 202112 \$ 0.00

Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
111111110001-	REDONDEO	0.31
112150000003-11215000001-31111-1210011-991	IMPUESTO TRASLADO DE DOMINIO PROVISIONAL	30,782.69
Total:		30,783.00

Cotejado

Importe con letra: Treinta mil setecientos ochenta y tres pesos 00/100 M.N.

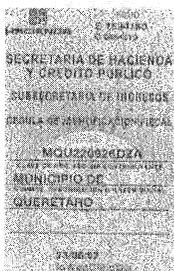
Tipo Pago: Transferencia

Cadena Original:

||2.0|T|93875|2021-12-22T10:18:55|0|2022|Ingreso|CAJA DE TRASLADO DE DOM POR INTERNET|0|30,783.00|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|30,782.69|30,782.69|1|Redondeo|0.31|0.31|IVA|16.00|0||

Sello Digital:

KwYJICWFVqHvrwEe+TxWVpxLPrF3cBoDsw1mKdypyl14eFQoCCZqn3xnqBCQ4byjew8SLZQ0d23uHdTgWUmw+28 WXYAVgSufkD0q/GPMum2a9ixdlwzpgz0XNmY+Zl6vN4H9kBy0q64pjWFh1nVhTuFLH6fl/5fBMLXRTsHL0=



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](mailto: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/](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.



Recibo Oficial No. Z - 9970804

Fecha y Hora de Emisión: 30/11/2021 16:00:39

Fecha de Pago: 06/10/2021

No. Operación: 837551592021

Caja: 314 - CENTRO CIVICO MUNICIPAL

Cajero: 470 - MENDOZA GUERRERO JOSE LUIS

R.F.C. MQU220926DZA

Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000

Fracc. Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hdez

C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México

Concepto: 1121400 - IMPUESTO PREDIAL

Periodo de Pago: 202106 - 202106

Información General de Pago

Clave Catastral: 140100128205567

Propietario: BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE MONEX GPO. FINAN.

Dirección: ANDRES BELLO (PISO 17) 10 POLANCO CHAPULTEPEC

RFC: BMI9704113PA

Teléfono:

Ubicación: MARIO VARGAS LLOSA 3360 104CONDOMINIO MONTE ALBAN 2 EJIDO SAN MIGUEL CARRILLO

Terreno: Mts2 = 66.83 Valor = \$300,735.00

Construcción: Mts2 = 53.52 Valor = \$290,998.00

Pagos Realizados

Clave	Concepto	Importe
111111110001-	REDONDEO	0.21
112140000003-11214000001-31111-1210011-991	IMPUESTO PREDIAL AÑO ACTUAL CONDOMINIO	298.79
Total:		299.00

Importe con letra: Doscientos noventa y nueve pesos 00/100 M.N.

Tipo Pago: Tarjeta



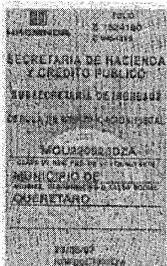
140100128205567

Cadena Original:

||2.0||Z|9970804|2021-10-06T02:46:07|0|2021||Ingreso|CAJA UNIVERSAL|0|299.00|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BMI9704113PA|BANCO MONEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE MONEX GPO. FINAN.|ANDRES BELLO (PISO 17) 10|POLANCO CHAPULTEPEC|Miguel Hidalgo|CIUDAD DE MEXICO|MEXICO|1|Impuesto Vigente|298.79|298.79|IVA|16.0|0||

Sello Digital:

vkk/RXndhYRITfb49sbGKWKJefqjZqGSSFu8Jaz94B7JPRIwFYGk2p2gVQhVLOBckNLf6Kmy7XasCsZuUnOff1JAHRJJP85ZdFGM+dJDS4IWR97ukm7OdBneHTek8M91wqQC9srFMxBYEFNXwdYGj1hg+0t4+drxVmzqFjty0=



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, podrá solicitarlo después de 3 días hábiles posteriores al pago realizado. El trámite es gratuito. Si desea verificar la validez de este comprobante puede visitar la siguiente Liga: http://www.mqro.gob.mx/validador\_cpd\_alf/ \*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

LEONARDO OLVERA SOLIS  
INGENIERO CIVIL



I.- ANTECEDENTES	
Solicitante del avalúo:	RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
Perito valuador:	ING. LEONARDO OLVERA SOLIS No Registro: 29
Fecha del avalúo:	martes, 30 de noviembre de 2021
Inmueble que se valúa:	DEPARTAMENTO
Régimen de propiedad:	CONDOMINIO MIXTO
Propietario del inmueble:	BANCO MONEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO
Documento que acredita:	Escritura Pública No. 74,196 con fecha del 2 de Septiembre de 2021, notaría pública número 30 de Querétaro, Querétaro.
Propósito del avalúo:	PAGO DE IMPUESTOS POR TRASLADO DE DOMINIO
Ubicación del Inmueble:	CALLE MARIO VARGAS LLOSA, EXTERIOR 3360, FRACCION 8, INT. 104, COND. MONTE ALBAN 2 FRACC. EJIDO SAN MIGUEL CARRILLO MPO. QUERETARO, ESTADO, QUERETARO C.P. 76118
CLAVE CATASTRAL:	14-01-001-28-205-567
II.- CARACTERISTICAS URBANAS	
Clasificación de la zona:	Habitacional de Segundo Orden.
Tipo de construcción dominante:	Casas habitación y departamentos.
Índice de saturación de la zona:	Aproximadamente 70%
Población:	Normal de clase baja
Contaminación ambiental:	No es perceptible.
Uso de suelo:	Habitacional.
Vías de acceso:	Por acceso III, que se comunica con calle Pirineos. Esta a su vez se comunica con calle Popocatepetl para comunicarse posteriormente con la calle de su ubicación.
Servicios públicos y equipamiento urbano:	
Red de electrificación:	Suministro a través de red subterránea en el condominio.
Abastecimiento de agua potable:	Red de distribución con suministro mediante tomas de agua domiciliarias.
Drenaje y alcantarillado:	Redes de recolección de aguas negras y pluviales (mixto).
Banquetas o aceras:	De concreto simple.
Paramento de Vialidades:	De dos santidos con ancho de arroyo de 10.00 mts.
Pavimento:	De asfalto en el condominio.
Alumbrado público:	Subterráneo con lámparas de luz led. En el condominio.
Otros servicios:	Red telefónica subterránea, transporte urbano individual y colectivo, nomenclatura de calles y señalización completas, recolección de desechos sólidos (basura), vigilancia privada, pequeños comercios, escuelas, iglesia, plazas comerciales a una distancia no mayor a 3.00 kilómetros.
III.- TERRENO	
Tramo de calle límite y orientación:	INMUEBLE QUE VE DE FRENTE AL SURESTE EN 6.00 Mts. CON CIRCULACION
Medidas y colindancias según:	Escritura Pública No. 74,196 con fecha del 2 de Septiembre de 2021, notaría pública número 30 de Querétaro, Querétaro.
DEPARTAMENTO:	51.47 m <sup>2</sup> SUPERFICIE PRIV. SEGÚN MEMORIA DESCRIPTIVA: 63.97 m <sup>2</sup>
AL NORESTE:	LÍNEA QUEBRADA DE 3.87 M, 2.57 M Y 2.14 M LINDA CON VACIO
AL SURESTE:	9.97 M LINDA CON DEPARTAMENTO 103
AL SUROESTE:	1.63 M LINDA CON CIRCULACION COMUN CC 14, LÍNEA QUEBRADA DE 1.39 M, 0.53 M Y 2.99 M VACIO
AL NOROESTE:	7.93 M LINDA CON DEPARTAMENTO 107
ARRIBA:	AZOTEA
ABAJO:	DEPARTAMENTO 102
	CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO: 55 12.50 m <sup>2</sup>
	AL NORESTE: 2.50 M LINDA CON CIRCULACION HORIZONTAL CH 14
	AL SURESTE: 1.73 M LINDA CON CIRCULACION VERTICAL CV 14 Y 3:27 M ANDADOR 14
	AL SUROESTE: 2.50 M LINDA CON ARROYO VEHICULAR
	AL NOROESTE: 5.00 M LINDA CON CAJON 56
Superficie Privativa:	- Metros cuadrados. (Según Registro Público de la Propiedad).
Superficie Privativa:	- Metros cuadrados. (Según Sistema de Información Catastral).
Superficie Común:	66.83 Metros cuadrados. (Según Sistema de Información Catastral).
Superficie Total:	66.83 Metros cuadrados. (Según Sistema de Información Catastral).
Indiviso respecto al Condominio:	0.694858% (Según Sistema de Información Catastral).
Indiviso respecto al Condominio:	0.694858% (Según Registro Público de la Propiedad).
Area total del Condominio:	13529.108 m <sup>2</sup>
Características panorámicas:	Departamentos y casas vecinas del mismo condominio.
Densidad habitacional:	250 hab/ha
Intensidad de construcción:	65 % aprox
Servidumbre y/o restricción:	Las establecidas por el plan parcial de desarrollo y por el fraccionamiento.
IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO	
Objetivo: El presente avalúo tiene como objetivo 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 Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015, con asistencia del Valuador con Cédula Profesional No.	
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. Previsiones. El solicitante facilitó el acceso al inmueble y permitió la realización de los levantamientos y verificaciones 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.	

Cotejado

# AVALÚO HACENDARIO

LEONARDO OLVERA SOLIS  
INGENIERO CIVIL



**V.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

Descripción y Uso: DEPARTAMENTO UBICADO EN PLANTA ALTA Y CONSTA DE:  
 Planta única: ACCESO, ESTANCIA-COMEDOR-COCINA, UN BAÑO, DOS RECAMARAS, CUARTO DE LAVADO Y CUARTO DE ESTACIONAMIENTO.

Uso Actual: Habitacional:  
 Tipos de Construcción: Dos.  
 Clasificación de la construcción: T 18-I MODERNO MEDIANO.

Número de niveles: C.C. 17-I MODERNO ECONOMICO MEDIANO.  
 Edad aproximada de la construcción: Uno. (Dos para el módulo).  
 Vida útil remanente: NUEVA  
 Estado de conservación: 70 AÑOS  
 Calidad del proyecto: NUEVO  
 Unidades rentables: FUNCIONAL  
 120 EN EL CONDOMINIO. UNICA PARA EL INMUEBLE VALUADO.

**VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

a) Obra negra o gruesa:  
 Cimientos: Prob. Losa de cimentación.  
 Estructura: Prob. de castillos y trabes de concreto armado, muros de carga de concreto reforzado.  
 Muros: Prob de block hueco asentado con mortero.  
 Entrepisos: Prob. Sistema aligerado de vigueta y bovedilla con capa de compresion de concreto. (Para el módulo).  
 Techo: Prob. Sistema aligerado de vigueta y bovedilla con capa de compresion de concreto. (Para el módulo).  
 Azotea: Prob. Impermeabilizadas.  
 Bardas: Block aparente.

b) Revestimientos y acabados interiores:  
 Aplanados: Pastas texturizadas.  
 Plafones: Pastas texturizadas.  
 Lambrines: Azulejo liso en zonas húmedas de baño.  
 Pisos: Loseta vinilica.  
 Zócalos: Cintilla vinilica.  
 Escaleras: Rampa y escalones de concreto acabado aparente. (Para el módulo).  
 Pintura: Vinilica en general.

Recubrimientos especiales:  
 c) Carpintería: Tipo tambor de madera.  
 Puertas: De CPVC de diferentes diametros y de PVC en diametros adecuados.  
 d) Inst. sanitarias e hidráulicas: Oculta, entubadas con poliducto, apagadores, salidas y contactos con placas cantidad y profusion adecuadas, cableados con calibres adecuados.  
 g) Instalaciones eléctricas: Medio doble.  
 f) Vidriería: Nacional especial.  
 h) Carrajería: A un nivel a diferentes paños, ubicado en planta alta; aplanados de mezcla mortero, secciones de cantera y pintura vinilica.  
 i) Fachadas:  
 j) Instalaciones especiales, elementos de acces. y obras complementarias:

**VII.- VALOR ENFOQUE DE MERCADO**

Para realizar el análisis se califico el inmueble en los siguientes aspectos, en base a la siguiente calificación: 100 muy bueno, 95 bueno, 90 Regular, 85 malo. Así mismo se les dio una calificación a los inmuebles que son comparables al del avalúo.

Nomeclatura:  
 Ubicación en la Colonia: UDC 100  
 Relación Terreno/Construc.: T/C 100  
 Accesorios del Inmueble: AI-CUS 100

Sujeto	ST	SC	UDC	T/C	AI-CUS	EC	UN	VP
Ubicación: Vialidad, Fracto. Eduardo Loarca, Qro.	66.83	51.47	100	100	100	100	100	100
Contacto: Coldwell Banker Centro								
\$719,000.00	52.00	52.00	100	100	100	100	100	100
Ubicación: Vialidad, Fracto. Villas de Santiago, Qro.	58.00	58.00	100	100	100	100	100	100
Contacto: Coldwell Banker Centro								
\$815,000.00	57.00	57.00	100	100	100	100	100	100
Ubicación: Vialidad, Fracto. Ciudad del Sol, Qro.	57.00	57.00	100	100	100	100	100	100
Contacto: Alicia del Pilar Gonzalez								
\$830,000.00	51.00	51.00	100	100	100	100	100	100
Ubicación: Vialidad, Fracto. Residencial Real Sol, El Marques.	51.00	51.00	100	100	100	100	100	100
Contacto: MX Inmobiliaria								
\$778,000.00	55.00	50.00	100	100	100	100	100	100
Ubicación: Blvd. Del Refugio Cond. C, Edif. F #202, Fracto. Villas del Refugio, El Marques.	55.00	50.00	100	100	100	100	100	100
Contacto: Century 21 Invernova								
\$745,000.00								

**Tabla de Homologación.**

#	SUP. C. HAB	\$/m2	NEG	UDC	T/C	AI-CUS	EC	UN	VP	V. UNIT. (\$/m2)
1	51.47	SUJETO		100	100	100	100	100	100	
2	52.00	\$13,826.92	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	\$12,500.12
3	58.00	\$14,051.72	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	\$12,936.67
4	57.00	\$14,561.40	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	\$13,367.10
5	51.00	\$15,254.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	\$13,746.52
6	50.00	\$14,900.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	\$13,382.47
(Valor obtenido mediante promedio) Valor Unitario										
<b>VALOR DE MERCADO \$676,713.00</b>										

**VIII.- ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**

Área Rentable	Renta Unitaria	Ingresos Anuales Potenciales	Ingreso Mensual Potencial	Vacios	Ingreso Anual Efectivo
m2	\$/m2	\$	\$	%	\$
51.47	\$65.00	\$40,146.60	\$3,345.55	0.00	\$39,745.13

**Deducciones Estimadas**

Vacios	5%	Deducción Fiscal Opcional	35% INA
\$401.47		\$13,910.80	
\$710.10			
\$485.00			
\$397.45			
\$582.00			
\$7,274.95			
<b>SUMA</b>	<b>\$9,850.96</b>		

Cotejado

# AVALÚO HACENDARIO

LEONARDO OLVERA SOLIS  
INGENIERO CIVIL



B 165913



(Predial + Mantenimiento + Administración + Seguros + ISR + PTU)

TOTAL DE DEDUCCIONES=	\$9,924.84
INGRESO NETO ANUAL (INA)	\$29,820.29

Tasa Nominal= 4.50% (28 días)  
Inflación= 0.60% (mensual)

**Construcción de la Tasa Enfoque Financiero**

Tasa Real (TR)	3.88%
Tasa de Líquidos (TL)	0.66%
Tiempo de Venta	2.00 MESES
Gastos de Venta	1.50%
Tasa de Recuperación	1.67%
<b>Tasa de Capitalización Casa Habitación</b>	<b>6.20%</b>

**Enfoque de Mercado**

Ingreso Anual Neto	\$29,820.29
Valor de Mercado	\$678,713.00
<b>Tasa de Capitalización</b>	<b>4.39%</b> (Ingreso neto anual entre el valor de mercado)

**RANGOS RECOMENDABLES TASAS CAPITALIZACION**

Tipo de Inmueble	Mínimo %	Máximo %
Terrenos	4.0	8.0
Casas Habitación	4.5	9.0
Departamentos	4.5	9.0
Oficinas	7.5	15.0
Naves Industriales	9.5	15.0
Comercios	9.0	18.0

<b>TASA RESULTANTE</b>	<b>6.20%</b> INA/TASA
INGRESO NETO ANUAL (INA)	\$29,820.29
VALOR DE CAPITALIZACION	\$481,021.43

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS **\$481,021.43**

**IX.- VALOR FISICO DIRECTO CATASTRO**

**a) Del terreno:**

FRACCION	SUPERFICIE (m2)	V.U. (\$/m2)	COEFICIENTE	V.U.N.R. (\$/m2)	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	0.00	\$ 4,500.00	1.00	\$ 4,500.00	\$ -
COMUN	66.83	\$ 4,500.00	1.00	\$ 4,500.00	\$ 300,748.37
<b>Total</b>	<b>66.83</b>				<b>\$ 300,748.37</b>

**b) De las construcciones:**

TIPO	CALIDAD	SUPERFICIE (m2)	V.U.N. (\$/m2)	DEMÉRITO (%)	V.U.N.R. (\$/m2)	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	T-(18-1)	51.47	\$ 5,500.00	0.00	\$ 5,500.00	\$ 283,085.00
						\$ -
C. COMUN	T-(17-1)	2.05	\$ 3,860.00	0.00	\$ 3,860.00	\$ 7,913.00
<b>Total</b>	<b>53.52</b>					<b>\$ 290,998.00</b>

**c) De las construcciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	V.U. \$/UNIDAD	DEMÉRITO (%)	V.U.N.R. \$/M2	VALOR PARCIAL
						\$ -
						\$ -
<b>SUBTOTAL MEJORAS</b>						<b>\$ -</b>

VALOR ENFOQUE FISICO a)+b)+c): **\$591,746.37**

**X.- RESUMEN VALORES**

Valor Enfoque de Mercado: \$678,713.00  
Valor de Enfoque de Capitalización de Rentas: \$481,021.43  
Valor Enfoque Físico Directo: \$591,746.37

**XI.- VALOR COMERCIAL DESGLOSADO**

El valor comercial se desglosará en base a la proporción obtenida en el valor físico directo. Esto permitirá conocer el valor comercial de cada concepto por separado.

	VALOR FISICO	PROPORCIÓN	VALOR DE MERCADO
TERRENO:	\$300,748.37	50.82%	\$ 344,941.56
CONSTRUCCIÓN:	\$290,998.00	49.18%	\$ 333,758.44
ACCESORIOS	\$0.00	0.00%	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$591,746.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 678,700.00</b>

VALOR COMERCIAL **\$678,700.00**

**XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

El valor representativo de este avalúo es el obtenido por el método de valor ENFOQUE DE MERCADO

En este avalúo se da por asentado que es correcta la información proporcionada por el interesado; así como también, la superficie del terreno y de la construcción corresponde a la documentación proporcionada, por lo que no es propósito del avalúo realizar deslinde topográfico; ni verificar la existencia de gravámenes, adeudos fiscales o cualquier otra situación que pudieran cambiar o modificar el valor comercial del inmueble. Por lo tanto, no se asume alguna responsabilidad por información omitida en el avalúo, ya que solo se consideraron los datos y la información que se observó en la inspección física al inmueble.

Se analizaron los índices obtenidos en el estudio, en función del tipo de inmueble y de los factores de comercialización aplicables al caso que afectan al bien en su conjunto para determinar el valor comercial.

**XIII.- CONCLUSIÓN**

El valor comercial del inmueble al 30 de noviembre de 2021 en números redondos es: **\$678,700.00**

SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.

PERITO VALUADOR  
Ing. Leonardo Olvera Solís  
CEDULA PROFESIONAL 1129345; REGISTRO EN EL ESTADO 029  
TEL 2-20-74-77

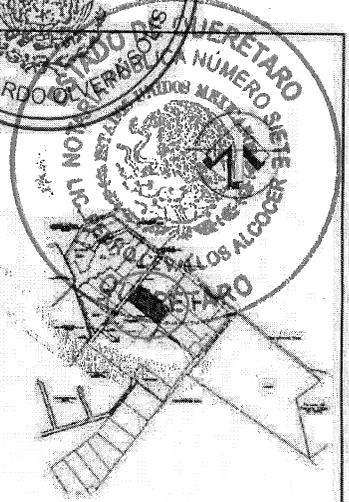
Cotejado

# AVALÚO HACENDARIO

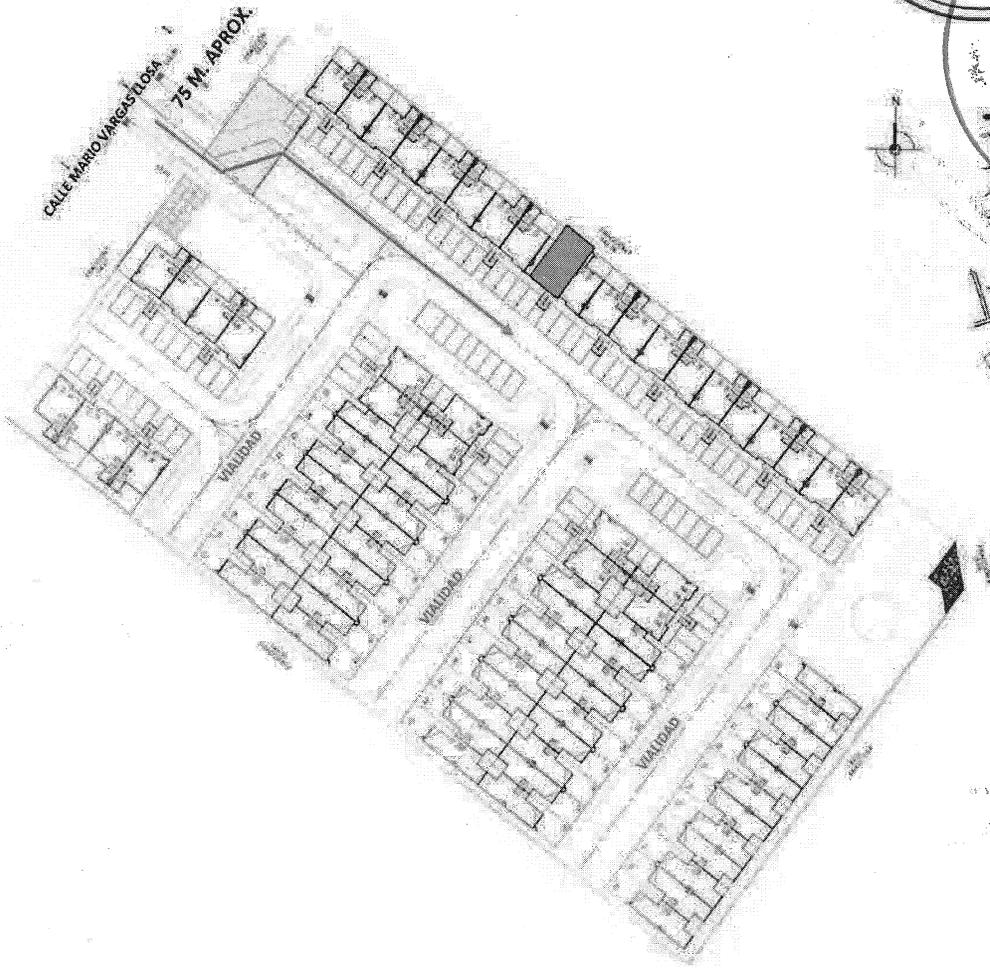
LEONARDO OLVERA SOLIS  
INGENIERO CIVIL



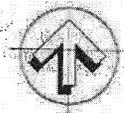
B 165913



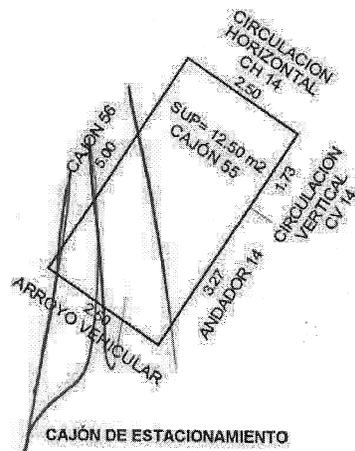
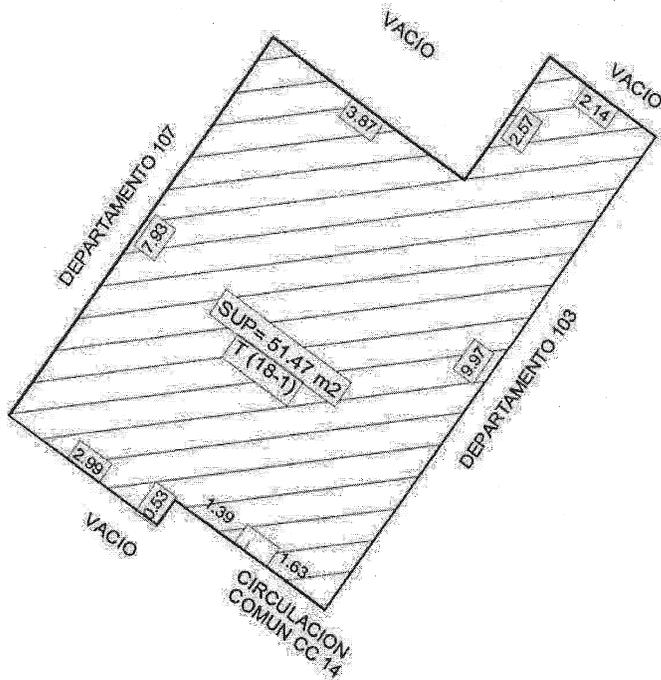
## XIV.-CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



## MACROLOCALIZACIÓN



*Cotejado*



Medidas y colindancias según:  
Superficie Privativa:

Escritura Pública No. 74,196 con fecha del 2 de Septiembre de 2021, notaría pública número 30 de Querétaro, Querétaro.  
66.83 Metros cuadrados. (Según Registro Público de la Propiedad).

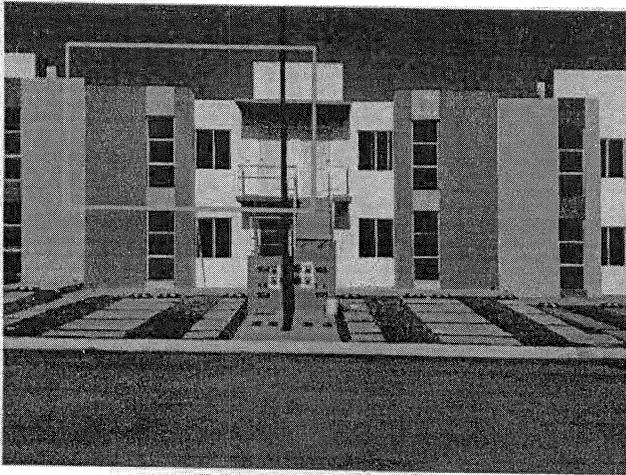
# AVALÚO HACENDARIO

LEONARDO OLVERA SOLIS  
INGENIERO CIVIL

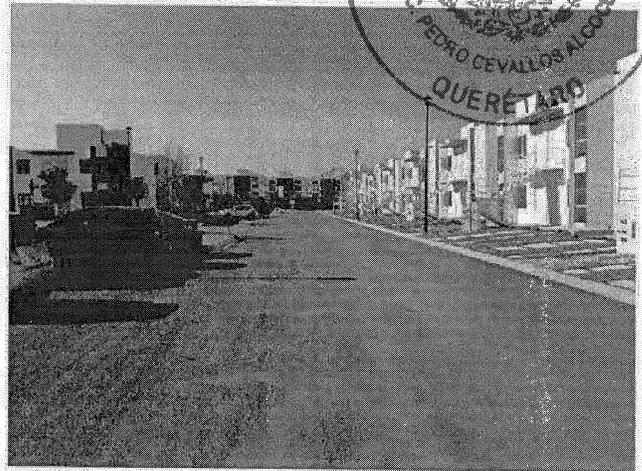
B 165913



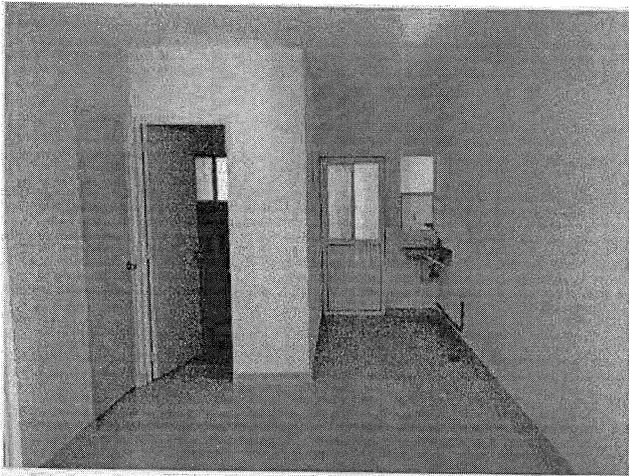
## XV.- FOTOGRAFÍAS



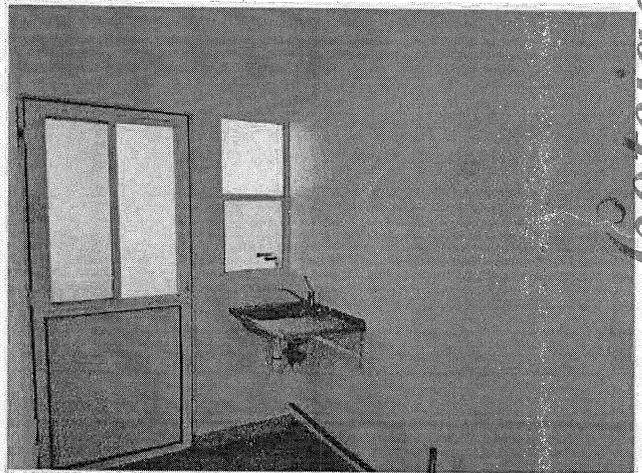
FACHADA



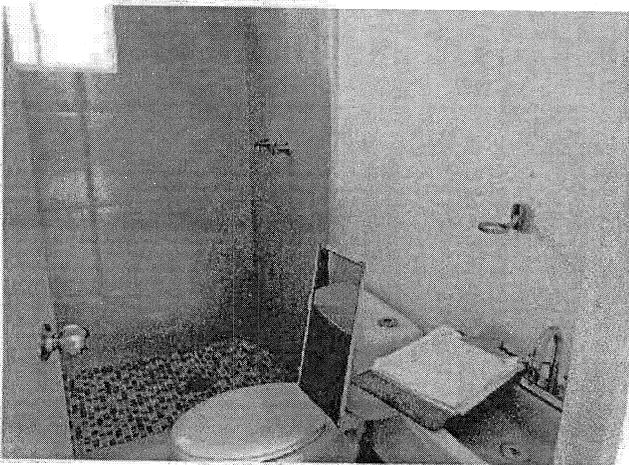
ENTORNO



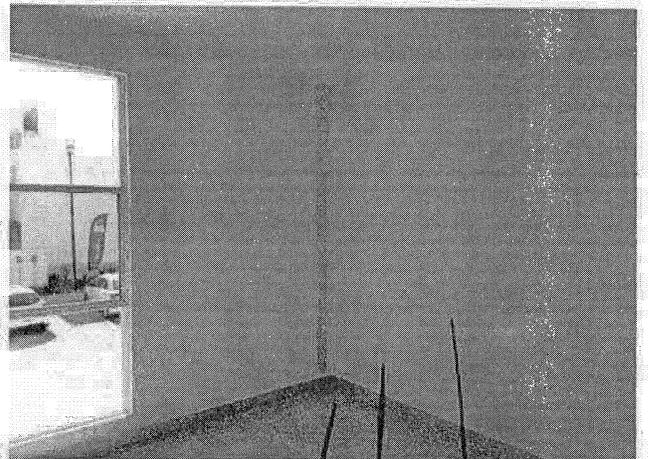
SALA



COCINA



BAÑO



RECAMARA

*Cotejado*



**QUERÉTARO**  
MUNICIPIO

Clave Catastral: **140100128205567**  
No. Trámite: **2022-3025**



**CÉDULA CATASTRAL EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

Fecha de Recibido: **21/01/2022 11:05:18 hrs.** Fecha de Emisión: **21/01/2022 11:06:13 hrs.**

Clave Catastral: **140100128205567** Clave Catastral Anterior: **140100128205995** Clasificación: **DERIVADA CONDOMINIO**

**DATOS DEL INMUEBLE:**

Municipio: **QUERÉTARO**  
Localidad: **SANTIAGO DE QUERÉTARO**  
Calle: **MARIO VARGAS LLOSA**  
No. Ext.: **3360 104**  
Colonia: **EJIDO SAN MIGUEL CARRILLO MONTE ALBAN 2**  
No. de Escritura: **104706**  
Fedatario: **112214007**

**DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR:**

Nombre: **GARCIA RANGEL IGNACIO**  
Calle: **ANDADOR MARIANO MATAMOROS**  
No. Ext.: **34 9**  
Colonia: **SAN PABLO**  
Localidad: **SANTIAGO DE QUERÉTARO**  
Municipio: **Querétaro**  
Estado: **QUERETARO**  
C.P.: **76159** Teléfono: \_\_\_\_\_

*Cotejado*

**OBSERVACIONES O TIPO DE MOVIMIENTO:**

EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LOS NUMERALES 4, 13 FRACCIONES II Y III, 28, 61, 69, 70, 71 Y 73 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; CONVENIO DE COORDINACIÓN EN MATERIA DE CATASTRO CELEBRADO ENTRE EL ESTADO DE QUERÉTARO Y EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 5 FRACCIÓN III, 27, 28, 29, 30, 31 Y 32 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CADENA ORIGINAL  
||1.0|140100128205567|2022-3025|21/01/2022 11:05:18|21/01/2022 11:06:13|140100128205995|DERIVADA CONDOMINIO|QUERÉTARO|SANTIAGO DE QUERÉTARO|MARIO VARGAS LLOSA|3360|EJIDO SAN MIGUEL CARRILLO MONTE ALBAN 2|104706|112214007||  
SELLO DIGITAL  
SfBWnsSQ09lmLZ9kL7NqgLDxLhcEeVHIZBQIHw9i0S|eR1vZ5rYS2GBGgMLK0ErtgE37|0gHBf7xLA5vnrvo19aNkO28Tz5WYxW4XE3K9QsM4hhfhIn17HUI|46uGf6WrJ1kCqz9WsiBc8YST+ugYKtal+SD5TvrBaCr6ddFE=

SUBDIRECCION QUERETARO

000002187 07/2022 COMPROBANTE DE INSCRIPCION  
INMOBILIARIO

CONTROL : 126165 2022  
FECHA Y HORA DE RECEPCION : 07/07/2022 16:14:27  
DOCUMENTO : 104706 DE FECHA : 25/11/2021  
NOTARIA : 7 TITULAR  
PEDRO CEVALLOS ALCO CER

SOLICITANTE :LUIS GARCIA

MOVIMIENTOS

ACTO DESCRIPCIÓN FECHA Y HORA DE REGISTRO

FOLIO OP. INSC. / ANOT SECCION UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN

83 TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO 08/07/2022 15:20:30

651088	4	INSCRIPCIÓN	INMOBILIARIO	DEPARTAMENTO UBICADO EN CONDOMINIO : MONTE ALBÁN 2 CALLE MARIO VARGAS LLOSA 3360 INT. 104 MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 63.97 M2
511456	104	ANOTACIÓN	INMOBILIARIO	CONDOMINIO : MONTE ALBÁN 2 LOTE : FRACC 8 FRACC 3 DEL EJIDO SAN MIGUEL CARRILLO, DELEGACION FELIX OSORES MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 13529.108 M2

FIDUCIARIO :

BANCO MONEX, S.A., I.B.M., MONEX GRUPO FINANCIERO

A FAVOR DE :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
GARCIA	RANGEL	IGNACIO

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5930291	481.00	1418848	22/04/2022

Doy Fe



LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO  
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN  
QUERETARO

REGISTRADOR : BSB/LUNCAMLAU

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.  
TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO  
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:  
00651088/0004.  
EL 08 DE JULIO DE 2022 A LAS 15:20:30  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,  
SUBDIRECCION QUERETARO

15812913215213513450H13215115115015656N150



SECRETARÍA  
DE GOBIERNO  
Dirección del Registro Público  
de la Propiedad

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



**SUBDIRECCION QUERETARO  
CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION  
TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**

**CONTROL :** 126165 2022  
**FECHA Y HORA DE RECEPCION** 07/07/2022 16:14:27  
**DOCUMENTO :** 104706 **DE FECHA** 25/11/2021  
**NOTARIA :** 7 TITULAR  
PEDRO CEVALLOS ALCOCER  
**SOLICITANTE** LUIS GARCIA

**EL FIDUCIARIO:** BANCO MONEX, S.A., I.B.M., MONEX GRUPO FINANCIERO

**REPRESENTADO POR:** OCTAVIO VALENZUELA GARCIA

**TRANSMITE PATRIMONIO FIDEICOMOTIDO DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO. A FAVOR DE:**

APELLIDO PATERNO/ RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRASMISION
GARCIA	RANGEL	IGNACIO	GARI7009307T5		Totalidad

**VALOR DE LA OPERACION :** 620,000.00 **EN PESOS**

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:  
00651088/0004. EL 08 DE JULIO DE 2022.

15812913215213513450H13215115115615849N


**MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**  
**CREDECIAL PARA VOTAR**



NOMBRE  
 GARCIA  
 RANGEL  
 IGNACIO  
 DOMICILIO  
 C MARIANO MATAMOROS 34 9  
 COL SAN PABLO 76159  
 QUERETARO, QRO.  
 CLAVE DE ELECTOR GRRNIG70093009H900  
 CURP GARI700930HDFRNG00

FECHA DE NACIMIENTO  
 30/09/1970  
 SEXO H

AÑO DE REGISTRO 1991 02  
 ESTADO 22 MUNICIPIO 014 SECCIÓN 0328  
 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2016 VIGENCIA 2026



REGISTRAR EN LINEA      LOCALIDAD Y ESTADOS











EDMUNDO PRIOBO MOLINA  
 SECRETARIO SUBEJECUTIVO DEL  
 INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1488468214<<0328063792135  
 7009301H2612317MEX<02<<23006<2  
 GARCIA<RANGEL<<IGNACIO<<<<<<<<