



Solicitante.

**Jorge Javier Soto Valdés.**

Asunto:

**Solicita informes de tramites de solicitud de inicio de obra de desarrollo inmobiliario.**

**Corregidora, Querétaro., a 28 de mayo de 2024.**

*Unidad de Transparencia del Municipio de Corregidora*

**H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro.**

Avenida Ex-Hacienda el Cerrito, número 100, El Pueblito, Municipio de Corregidora, Querétaro.

**P r e s e n t e.**

**Jorge Javier Soto Valdés**, mexicano, mayor de edad, por derecho propio y con el carácter de propietario del inmueble que se localiza en **Circuito Mirador, sin número, Esquina con Avenida Paseo Vista Real, Municipio de Corregidora, Querétaro**, en específico del predio Lote B13 de 194.70 m2, del Condominio Akbal Residence Vista Real, residencial que actualmente se denomina Nuvole, y que cuentan con las coordenadas geográficas GH9W+MH, es por lo que acudo al tenor de las siguientes consideraciones y solicitudes:

**I) Acredita personalidad.** Que con la finalidad de acreditar la personalidad con la que comparezco a solicitar información sobre la y/o las desarrolladoras que se encargan del residencial en el que adquirí a través de compraventa un terreno residencial, exhibo la documentación siguiente:

1. En 4 fojas útiles, contrato de compraventa de fecha 19 de agosto de 2019, dos mil diecinueve, del que se desprende que el suscrito Jorge Javier Soto Valdés, adquirí de la moral Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V. la que fue representada por Kristian Fabian Álvarez Flores, y en el que se hizo constar que compre el predio identificado como lote B13, con una superficie de 194.70 m2, por un costo de \$4,531.80 (cuatro mil quinientos treinta y un pesos 80/100 M.N), por metro cuadrado, dando como resultado total de la superficie que adquirí de \$882,341.46 (ochocientos ochenta y dos mil trescientos cuarenta y un pesos 46/100 M.N).
2. En 3 fojas útiles, copia de la escritura pública número 63,870 (sesenta y tres mil ochocientos setenta), de fecha 17 de mayo de 2017, dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barrera, notaría pública titular de la notaría 31 de este distrito de Querétaro, de la que se desprende el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que otorga la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente

S. de R.L. de C.V. representada por Miguel Ángel Osorio Alejo, en favor de la sociedad mercantil denominada Grupo Ibrac, ingeniería y construcción S. de R.L. de C.V., en la que se hace constar que este es limitado únicamente para el inmueble:

a) La fracción número 1, del predio ubicado en Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora con superficie de 5,879.00 m2 y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noroeste**, en 69.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en 40.00 metros, linda con camino vecinal.

**Al Sureste (sic)**, en 108.00 metros, linda con fracción 2.

**Al Noroeste (sic)**, en 110.00 metros, linda con camino vecinal.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019001**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162370**.

A) La fracción número 6, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,500.00 m2 y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 40.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en 40.00 metros, linda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 113.00 metros, linda con fracción 7.

**Al Noroeste**, en 112.00 metros, linda con fracción 5.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019006**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163959**.

B) La fracción número 3, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,380.00 m2 y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 40.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en 40.00 metros, linda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 110.00 metros, linda con fracción 4.

**Al Noroeste**, en 109.00 metros, linda con fracción 2.



Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019003**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **165388**.

C) La fracción número 7, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,540.00 m2 y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 40.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en 40.00 metros, linda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 114.00 metros, linda con fracción 8.

**Al Noroeste**, en 113.00 metros, linda con fracción 6.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019007**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163913**.

D) La fracción número 2, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,340.00 m2 y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 40.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en 40.00 metros, linda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 109.00 (cuarenta) sic. metros, linda con fracción 3.

**Al Noroeste**, en 108.00 metros, linda con fracción 1.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019002**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162275**.

E) La fracción número 4, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,144.00 m2 y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 40.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en línea recta de 18.50 metros y línea curva de 10 metros, 10 metros y 10 metros, con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 91.50 metros, linda con fracción 5.

**Al Noroeste**, en 110.00 metros, linda con fracción 3.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019004**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163961**.

F) La fracción número 5, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,040.00 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 40.00 metros, linda con Vista Country.

**Al Suroeste**, en línea curva de 10.00 metros; 10 metros y 8 metros en línea recta de 10 metros, con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 112.00 metros, linda con fracción 6.

**Al Noroeste**, en 91.50 metros, linda con fracción 4.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019005**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **160960**.

G) La fracción número 34, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 2,238.11 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 24.265 metros, y 15.818 metros, linda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 55.630 metros, linda con fracción 33.

**Al Suroeste**, en 40.078 metros, con propiedad de Ma. de los Ángeles Montes Almaraz.

**Al Noroeste**, en 56.057 metros, linda con fracción 35.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019034**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162281**.

H) La fracción número 36, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 2,234.21 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 24.279 metros, y 15.742 linda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 55.042 metros, linda con fracción 35.

**Al Suroeste**, en 39.993, linda con propiedad de Ma. de los Ángeles Montes Almaraz.



**AI Noroeste**, en 56.044 metros, linda con camino vecinal y fracción 37.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019036**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162277**.

I) La fracción número 38, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 1,981.10 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**AI Noreste**, en 19.355 metros, y línea curva de 7 secciones de 4.151 metros, colinda con camino vecinal.

**AI Sureste**, en 37.449, colinda con fracción 37 y camino vecinal.

**AI Suroeste**, en 40.060 metros, colinda con propiedad de Ma. de los Ángeles Montes Almaraz.

**AI Noroeste**, en 55.915 metros, colinda con fracción 39.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019038**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162286**.

J) La fracción número 35, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 2,243.15 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**AI Noreste**, en 24.253 metros y 15.729 metros, con camino vecinal.

**AI Sureste**, en 56,057 metros, con fracción 34.

**AI Suroeste**, en 39.977 metros, colinda con propiedad de María de los Ángeles Montes Almaraz.

**AI Noroeste**, en 55.942 metros, linda con fracción 36.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019035**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **164556**.

K) La fracción número 37, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 1,771.20 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en línea curva de 9 secciones de 4.471 metros, cada una y 8.716 metros, colinda con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 56.044 metros, con fracción 36

**Al Suroeste**, en 39.964 metros, con propiedad de María de los Ángeles Montes Almaraz.

**Al Noroeste**, en 37.449 metros, con fracción 38.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019037**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **164564**.

L) La fracción número 39, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 2,226.11 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 24.307 metros, y la segunda de 15.641 metros, con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 55.915 metros, con fracción 38.

**Al Suroeste**, en 29.672 metros, 8.338 metros y 1.980 metros, con propiedad de María de los Ángeles Montes Almaraz.

**Al Noroeste**, en 55.680 metros, con fracción 40.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019039**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163922**.

M) La fracción número 40, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 2,733.38 m<sup>2</sup> y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste**, en 43.716 metros, y la segunda de 15.629 metros, con camino vecinal.

**Al Sureste**, en 55.680 metros, con fracción 39.

**Al Suroeste**, en 43.806 metros, con propiedad de Ma. de los Ángeles Montes Almaraz.

**Al Noroeste**, en 14.310 metros, y 40.542 metros, con camino vecinal.

Correspondiéndole a este inmueble la clave catastral **060100110019040**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **160973**.



II) **Autoriza profesionistas para recibir y oír todo tipo**

**de notificaciones.** Que por ser interés del suscrito conocer los actos y/o

tramites y/o solicitudes y/o avances y/o informes y/o cualquier tipo de solicitud y/o avance que realice la constructora y/o desarrolladora inmobiliaria de la que adquirí un predio, designo y/o autorizo a los **CC. Lics. Aureliano Hernández Tinajero y/o Evelia Mendoza Carbajal y/o Ma. Del Rosario Mendoza Carbajal y/o Ileana Berenice Marquez Guerrero y/o Ricardo Garduño Ocegüera y/o Carlos Mújica Vargas y/o Luis Alonso Pelayo Pérez y/o Jonathan Contreras Zamora y/o Luis Carlos Ramos Hernández y/o Alejandro gustavo Terán Rangel y/o Marco Antonio Alcaraz Ugalde y/o Claudia Terán Lemus**, así como a los **P.D.D. Neftalí Hernández Tinajero y/o Amos Esaú Hernández Álvarez**, como autorizados para recibir y oír cualquier tipo de notificación, así como consulten los registros que se integren a mis solicitudes, lo que podrán hacer de manera indistinta, previa identificación y firma del registro que para el efecto se emita.

III) **Adjunta habilitaciones de los profesionistas y pide**

**consulta electrónica.** Que en este acto adjunto copias simples de las cédulas profesionales de los citados para demostrar que están habilitados para el ejercicio del cargo que les conferimos, pidiendo que en caso de ser necesario ordene al personal auxiliar a su cargo se haga la consulta electrónica en la página web del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Querétaro y/o en el sitio web [www.direcciongeneraldeprofesiones.sep.gob.mx](http://www.direcciongeneraldeprofesiones.sep.gob.mx), de lo que se ruega se deje registro para constancia legal y certeza de la parte contraria.

IV) **Pone a disposición formas de localizarme y/o**

**notificarme.** Que con la finalidad de ser enterado de las resoluciones que resulten de mis peticiones a este H. Ayuntamiento, le ruego me tenga poniendo a su alcance las siguientes maneras de localizarme:

- 1) El domicilio procesal ubicado en la **Avenida Armando Birlain Shaffler número 2001, corporativo 1, piso 4, letra C, Central Park, Colonia Centro Sur en esta Ciudad de Querétaro.**
- 2) Los correos electrónicos [aureheti@hotmail.com](mailto:aureheti@hotmail.com), [eveme27@hotmail.com](mailto:eveme27@hotmail.com), y [aocv@hotmail.com](mailto:aocv@hotmail.com).

- 3) En los teléfonos **4423452278**, **4422317614**, **4422814933** y **4423270110**, que corresponden a los asesores victimales.

Pido que de estimarlo procedente, se privilegie la forma electrónica para la realización de cualquier notificación, cuenta habida de las medidas sanitarias adoptadas por las Autoridades federales y estatales, en torno a la contingencia causada por la pandemia Covid 19 y que sigue latente.

## v) **Solicita informes a direcciones que integran este**

### **H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro.** Que

atendiendo lo expuesto dentro del aparatado segundo, y en virtud de obtener la información, solicito realice una búsqueda minuciosa dentro de sus archivos físicos y/o informáticos a cargo de cada una de las direcciones que se enlisten y respecto de la o las personas físicas y/o morales que dieron inicio a la solicitud y/o trámite para efectuar la obra del desarrollo denominado Condominio Akbal Residence, Vista Real ahora denominado Nuvole Residencial.

- A) A cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano.
- B) A cargo de la Dirección de Desarrollo Sostenible.
- C) A cargo de la Dirección de Desarrollo Sustentable.
- D) A cargo de la Dirección de Catastro.
- E) A cargo de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- F) A cargo de la Dirección de obras públicas.
- G) A cargo de la Dirección de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología.
- H) A cargo de Servicios Públicos Municipales.
- I) A cargo de la Secretaría de Transparencia y acceso a la información.

**Esto con la finalidad de que a la brevedad me proporcionen la información siguiente:**

- 1) Si dentro de sus archivos físicos y/o informáticos cuentan con registro de solicitud de licencia de construcción y/o permiso de inicio de obra de la **Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S. de R.L. de C.V.**
- 2) En caso de ser positivo, informe la fecha en que este se solicitó.
- 3) Revela la persona que inicio los tramites.
- 4) Informe el estatus en que se encuentra la solicitud.
- 5) Informe si se tiene registro de entrega y/o terminación de obra.



- 6) Revele si se tiene registro de otorgamiento y/o solicitud de instalación de servicios públicos, tales como instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, instalaciones de registros y alcantarillado y/o los que resulten.
- 7) Informe si se tiene registro de plano de distribuciones presentado por la desarrolladora para el proyecto inmobiliario y/o lotificación de predios y áreas verdes del residencial del que solicitaron autorización.
- 8) Informe si se ha tramitado la individualización y/o lotificación del desarrollo.
- 9) En caso de ser positivo, revele los folios catastrales que se hayan otorgado para la individualización y/o ubicación de los lotes de terreno.
- 10) Si dentro de sus archivos físicos y/o informáticos cuentan con registro de solicitud de licencia de construcción y/o permiso de inicio de obra de la **Desarrolladora Akbal Residencial S. de R.L. de C.V.**
- 11) En caso de ser positivo, informe la fecha en que este se solicitó.
- 12) Revele la persona que inicio los trámites.
- 13) Informe el estatus en que se encuentra la solicitud.
- 14) Informe si se tiene registro de entrega y/o terminación de obra.
- 15) Revele si se tiene registro de otorgamiento y/o solicitud de instalación de servicios públicos, tales como instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, instalaciones de registros y alcantarillado y/o los que resulten.
- 16) Informe si se tiene registro de plano de distribuciones presentado por la desarrolladora para el proyecto inmobiliario y/o lotificación de predios y áreas verdes del residencial del que solicitaron autorización.
- 17) Informe si se ha tramitado la individualización y/o lotificación del desarrollo.
- 18) En caso de ser positivo, revele los folios catastrales que se hayan otorgado para la individualización y/o ubicación de los lotes de terreno.
- 19) Si dentro de sus archivos físicos y/o informáticos cuentan con registro de solicitud de licencia de construcción y/o permiso de inicio de obra de **Grupo Ibrac, Ingeniería y construcción S. de R.L. de C.V.**
- 20) En caso de ser positivo, informe la fecha en que este se solicitó.
- 21) Revele la persona que inicio los trámites.
- 22) Informe el estatus en que se encuentra la solicitud.
- 23) Informe si se tiene registro de entrega y/o terminación de obra.
- 24) Revele si se tiene registro de otorgamiento y/o solicitud de instalación de servicios públicos, tales como instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, instalaciones de registros y alcantarillado y/o los que resulten.
- 25) Informe si se tiene registro de plano de distribuciones presentado por la desarrolladora para el proyecto inmobiliario y/o lotificación de predios y áreas verdes del residencial del que solicitaron autorización.
- 26) Informe si se ha tramitado la individualización y/o lotificación del desarrollo.



**27)** En caso de ser positivo, revele los folios catastrales que se hayan otorgado para la individualización y/o ubicación de los lotes de terreno.

**28)** Si dentro de sus archivos físicos y/o informáticos cuentan con registro de solicitud de licencia de construcción y/o permiso de inicio de obra de la **Playatec S.A. de**

#### **C.V.**

**29)** En caso de ser positivo, informe la fecha en que este se solicitó.

**30)** Revele la persona que inicio los tramites.

**31)** Informe el estatus en que se encuentra la solicitud.

**32)** Informe si se tiene registro de entrega y/o terminación de obra.

**33)** Revele si se tiene registro de otorgamiento y/o solicitud de instalación de servicios públicos, tales como instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, instalaciones de registros y alcantarillado y/o los que resulten.

**34)** Informe si se tiene registro de plano de distribuciones presentado por la desarrolladora para el proyecto inmobiliario y/o lotificación de predios y áreas verdes del residencial del que solicitaron autorización.

**35)** Informe si se ha tramitado la individualización y/o lotificación del desarrollo.

**36)** En caso de ser positivo, revele los folios catastrales que se hayan otorgado para la individualización y/o ubicación de los lotes de terreno.

**37)** Si dentro de sus archivos físicos y/o informáticos cuentan con registro de solicitud de licencia de construcción y/o permiso de inicio de obra del **Residencial Nuvole**.

**38)** En caso de ser positivo, informe la fecha en que este se solicitó.

**39)** Revele la persona que inicio los tramites.

**40)** Informe el estatus en que se encuentra la solicitud.

**41)** Informe si se tiene registro de entrega y/o terminación de obra.

**42)** Revele si se tiene registro de otorgamiento y/o solicitud de instalación de servicios públicos, tales como instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, instalaciones de registros y alcantarillado y/o los que resulten.

**43)** Informe si se tiene registro de plano de distribuciones presentado por la desarrolladora para el proyecto inmobiliario y/o lotificación de predios y áreas verdes del residencial del que solicitaron autorización.

**44)** Informe si se ha tramitado la individualización y/o lotificación del desarrollo.

**45)** En caso de ser positivo, revele los folios catastrales que se hayan otorgado para la individualización y/o ubicación de los lotes de terreno.

**46)** Revelen a nombre de quien se tienen registrados los predios con las siguientes claves catastrales y folios reales:

**1)** Clave catastral **060100110019001**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162370**.



- 2) Clave catastral **060100110019006**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163959**.
- 3) Clave catastral **060100110019003**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **165388**.
- 4) Clave catastral **060100110019007**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163913**.
- 5) Clave catastral **060100110019002**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162275**.
- 6) Clave catastral **060100110019004**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163961**.
- 7) Clave catastral **060100110019005**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **160960**.
- 8) Clave catastral **060100110019034**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162281**.
- 9) Clave catastral **060100110019036**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162277**.
- 10) Clave catastral **060100110019038**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **162286**.
- 11) Clave catastral **060100110019035**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **164556**.
- 12) Clave catastral **060100110019037**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **164564**.
- 13) Clave catastral **060100110019039**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **163922**.
- 14) Clave catastral **060100110019040**, y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real **160973**.

En caso de que se encuentren registrados dichos predios, informe lo siguiente:

- a) Revele el nombre del propietario.
- b) Informe si se ha realizado tramite de licencia de construcción y/o inicio de obra.
- c) Revele los últimos 3 propietarios de estos inmuebles.
- d) Informe si se ha iniciado trámite para establecer un residencial en dichos predios.
- e) Informe el nombre del desarrollo que se realiza en dichos predios.
- f) Revele si ha cambiado el nombre del desarrollo inmobiliario desde el 2017, y a la fecha de respuesta.
- g) Informe la fecha de inicio de construcción.

- h) Revele si se han renovado y/o actualizado los permisos de construcción y/o inicio de obra.
- i) Revele si se han presentado planos cartográficos de la lotificación de dicho residencial que se está construyendo en los predios antes mencionados.
- j) Revele si se han realizado trámites para instalación de servicios públicos, tales como alumbrado, instalaciones eléctricas, servicio de agua potable, instalación de registros y alcantarillado.
- k) Revele el nombre y/o los nombres que se tengan registrados para el desarrollo inmobiliario.
- l) Revele la persona y/o personas que han realizado tramites en dichos predios a partir del año 2015, y hasta la fecha de respuesta de la presente solicitud.

## **vii) Capítulo de petitorios.** Que ruego a este H. Ayuntamiento de

Corregidora, Querétaro, tenga a bien atender lo siguiente:

**Primero.** Me tenga con la solicitud que realizo en mi condición de ciudadano y propietario y/o comprador de un lote residencial ubicado en los predios antes mencionados.

**Segundo.** Me tenga informando formas en como localizarme con la finalidad de recibir u oír respuesta a la petición que realizo.

**Tercero.** Tenga a bien acordar de manera positiva la solicitud que realizo en mi condición de Ciudadano y/o propietario y/o comprador de un predio ubicado en los folios reales antes mencionados.

**Cuarto.** Acordar de conformidad lo solicitado.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración.

**Protesto lo necesario y en términos de Ley.**

Corregidora, Querétaro, a **27 de mayo de 2024.**

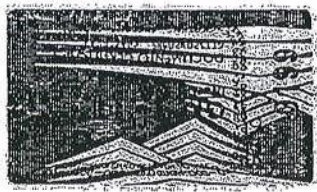


**Jorge Javier Soto Valdés.**

El Ciudadano y propietario.

(Solicita informes).





# CONTRATO AKVR-0819-BT3

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R.L. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR GRUPO IBRAC INGENIERIA Y CONSTRUCCION S. DE R.L. DE C.V. A QUIEN, PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO ES REPRESENTADA POR EL SR. KRISTIAN FABIAN ALVAREZ FLORES, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON LA ESCRITURA NOTARIAL NUMERO 63870 A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL PROMITENTE VENDEDOR", Y POR LA OTRA PARTE AL SR(A). JORGE JAVIER SOTO VALDES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL PROMITENTE COMPRADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

A.- DECLARA "EL PROMITENTE VENDEDOR", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL:

1.- DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R.L. DE C.V., en adelante la comercializadora del Desarrollo Denominado AKBAL RESIDENCE VISTA REAL QUERETARO, es una empresa mexicana constituida mediante escritura pública 8,950, ante la Fe Líc. José Ignacio Paulín Posada. Notario público titular número 7 de San Juan Del Río Queretaro, con RFC DIP121117189.

2.- Que con fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Samuel Palacios Vega Titular de la Notaría Número 27 de la Ciudad de Queretaro, DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R.L. DE C.V. adquirió por compra venta las fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora Queretaro.

3.- Que, respecto de los predios referidos en el antecedente inmediato anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentra realizando las gestiones necesarias para obtener de El Municipio de Corregidora, en Santiago de Queretaro los vistos buenos de condominios y la declaratoria de una unidad en condominio de lotes habitacionales a las que se denominara AKBAL Residence Vista Real, conforme al plano de lotificación anexo.

4.- Que de acuerdo a la zona donde se desarrollara el condominio es viable ejecutar el condominio denominado AKBAL Residence Vista Real, Municipio de Corregidora, Estado de Queretaro.

5.- Y que es FACTIBLE para la constitución de una Unidad Condominial Habitacional constituida por un condominio habitacional denominado AKBAL Residence Vista Real.

6.- Que una vez llevadas a cabo las condiciones de pago en los términos señalados en el presente contrato y obtenida la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad AKBAL Residence Vista Real, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá transmitir el dominio de la propiedad del lote(s) de terreno sujeto a régimen de propiedad en condominio, ubicado en la Unidad Condominio AKBAL Residence Vista Real, dicho(s) lote(s) cuenta(n) con una superficie de 194.70 m2, ubicado(s) en el(los) lote(s) número B13.

B.- DECLARA EL PROMITENTE COMPRADOR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:

1.- Que es Mexicano(a), mayor de edad, con capacidad jurídica plena para contratar y obligarse en los términos y cláusulas del presente instrumento, con domicilio ubicado en Calle Bosque de Alemania #19 colonia del bosque 2da sección, el pueblito, corregidora, Queretaro, originario(a) de Queretaro, donde nació el 12/10/1968, y que se identifica en este acto con Credencial de Elector número 0765000640200.

2.- Que con fecha del día 19 del mes Agosto del año 2019, El Promitente Comprador manifestó que es su deseo de comprar "EL LOTE" descrito en el antecedente A-6 del presente apartado de declaraciones.

3.- Mediante el presente instrumento declara que es de su conocimiento que EL PROMITENTE VENDEDOR está realizando los trámites correspondientes para la obtención, por parte de la autoridad municipal, del visto bueno de la unidad en condominio, la Licencia de Construcción y urbanización junto con la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio.

4.- Que es su deseo y tiene el legítimo derecho para comprometerse a la celebración del presente contrato de promesa de compra venta respecto de "EL LOTE" descrito en el antecedente A-6 del presente apartado de declaraciones.

Mexico/12



- 5.- Que conoce el proyecto y características físicas, topográficas y urbanas proyectadas para el Condominio **AKBAL Residence Vista Real** y en específico de "EL LOTE" referido en el inciso A-6 de la declaración "A" anterior, y que también es de su conocimiento que en la actualidad dicho desarrollo inmobiliario se encuentra en proceso de licencias y urbanización.
- 6.- Que cuenta con los medios para obtener los recursos financieros necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato.
- 7.- Declaran **LAS PARTES** bajo protesta de decir verdad, que:
  - 1.- Bajo su más estricta responsabilidad han revisado lo establecido en este contrato, reconociendo la capacidad y personalidad jurídica de cada una de las partes para obligarse mediante el presente instrumento, manifestando que previos a la celebración de este han convenido libremente los términos establecidos en él, no existiendo dolo, mala fe, enriquecimiento ilegítimo ni vicios en el consentimiento.
  - 2.- Son conformes en otorgar el presente contrato bajo los términos que en este instrumento se estipulan, para lo cual, la celebración y cumplimiento del mismo: i) está contemplada por la ley; ii) no contraviene disposición alguna o algún requisito legal aplicable; iii) no constituye causa de incumplimiento o contravención a ningún contrato o cualquier otro acuerdo del que sean parte; iv) requieren el consentimiento de ningún tercero; y iv) constituye obligaciones válidas y exigibles en los términos que en él se estipulan.
  - 3.- Los comparecientes están al corriente de sus respectivas obligaciones legales que le son aplicables y conociendo el ámbito de las que han asumido mediante el presente instrumento, es su voluntad y al efecto lo celebran al tenor de las siguientes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- DEFINICIONES.** - Quienes celebran el presente instrumento (el "Contrato"), se reconocen plenamente la capacidad jurídica con que concurren y salvo que se establezca de otra forma en este documento, o que resulte de otra manera del contexto del mismo, los términos con mayúsculas iniciales que aparecen en el presente documento tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el presente instrumento.

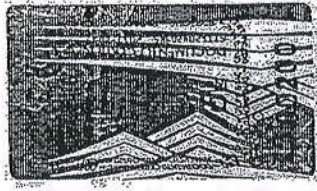
**SEGUNDA.- OBJETO.** - En virtud del presente instrumento, **GRUPO IBRAC INGENIERIA Y CONSTRUCCION S. DE R.L. DE C.V.** se compromete a vender y el señor(a) **JORGE JAVIER SOTO VADES** se compromete a comprar y adquirir, la plena propiedad de "EL LOTE" sujeto al régimen de propiedad en condominio, con una superficie privativa de 102.70 m2 descrito en la declaración A-6 del presente instrumento, con las especificaciones contenidas en el presente instrumento y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y con las características descritas en el Anexo "A" en los términos siguientes: la ubicación, medidas, colindancias y superficies aproximadas de/los "EL LOTE(S)", las delimitaciones aproximadas y usos de las áreas condominiales comunes, el porcentaje que sobre el total de las áreas condominiales comunes corresponden a la parte alícuota adquirida por virtud de este instrumento, se describen y detallan en el Anexo "A" del presente Contrato, el cual forma parte integrante del mismo y se tiene aquí por reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar con lo si a la letra se insertase.

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - "LAS PARTES" convienen que el precio de compraventa por "EL LOTE" será por la cantidad de \$ 4,581.80 (CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS 80/100 M.N.), por metro cuadrado dando una cantidad de \$ 882,341.46 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 46/100 M.N.) cantidad que se pagará de acuerdo al calendario de pago que se adjunta como "Anexo C" (Tabla de Amortización), y que dichos pagos serán de acuerdo a las fechas y con las siguientes cantidades:

- Pago de \$20,000 (Veinte mil Pesos 00/100 M.N.), por concepto de apartado el día 12 de Agosto 2019;
- Pago de \$700,000 (Setecientos mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de enganche, el día 19 de Agosto 2019.
- Pago de \$ 162,341 (Ciento sesenta y dos mil trescientos cuarenta y un pesos 00/100 M.N.), por concepto de liquidación el día 20 de Agosto 2019.

El dinero recibido en calidad de apartado y enganche en garantía será considerado como pago total o parcial, o pago total, en su caso, del precio en caso de llevarse a cabo la operación de compraventa.





**CUARTA.- ESCRITURACIÓN.-** Convienen "LAS PARTES" que el presente Contrato será elevado a escritura pública e inscrito en el Registro Público que corresponde, a efecto de transmitir de manera definitiva al promitente comprador el dominio y la propiedad de "EL LOTE", libre de todo gravamen, carga o hipoteca, una vez que se cuente con la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio inscrita en el Registro Público.

La escritura de "EL LOTE" deberá realizarse en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de inscripción de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio en el Registro Público, lo cual le será informado por EL PROMITENTE VENDEADOR a EL PROMITENTE COMPRADOR por medio de correo electrónico o al teléfono proporcionado por EL PROMITENTE COMPRADOR.

A partir de la entrega física del lote o bien a la escrituración a favor del comprador, EL PROMITENTE COMPRADOR será responsable del pago del impuesto predial de "EL LOTE".

**QUINTA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN.-** "EL PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a cubrir los gastos generados de la escritura derivada de "EL CONTRATO", tales como: pago de honorarios del Notario Público, Inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pago sobre el traslado de dominio así como todos y cada uno de los que se generen con motivo de la elevación a escritura pública del presente "CONTRATO", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, el cual será cubierto por "EL PROMITENTE VENDEADOR" con arreglo a las disposiciones fiscales aplicables al caso.

**SEXTA.- OBLIGACIONES DE "EL COMPRADOR".-** Toda vez que en "EL LOTE" se urbaniza y vende como habitacional bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, "EL COMPRADOR" se obliga en este acto a:

a) No iniciar la construcción algún sobre "EL LOTE" materia del presente "CONTRATO", hasta que haya obtenido, por sus propios medios, de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, los permisos, licencias y autorizaciones correspondientes; así como el visto bueno de la Administración del Condominio acorde a los lineamientos del Reglamento de Construcción del mismo y cuente con la respectiva escritura de compraventa.

b) De igual forma "EL PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a no subdividir "EL LOTE" en otros de dimensiones menores que las señaladas en el presente instrumento, ni a variar las características autorizadas por las autoridades correspondientes para éste.

c) Pagar las cuotas de mantenimiento del condominio que establezca la asociación de condóminos, así como las cuotas que establezca el Condominio AKBAL RESIDENCE VISTA REAL (tales como agua, luz, mantenimiento, casa club, recolección de basura, vigilancia y demás que establezca la asociación de condóminos), siendo dichos pagos de carácter obligatorio para "EL PROMITENTE COMPRADOR" y cumplir el Reglamento de Condominios del Régimen de Propiedad en Condominio al que pertenece "EL LOTE".

d) Que se integre como asociado de la Asociación Civil que se encargará del cuidado y correcto funcionamiento del Régimen de Propiedad en Condominio al que pertenece "EL LOTE".

e) A no destinar "EL LOTE" a fines y usos distintos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en todo caso fusionar otros lotes, pero sin cambiar el uso de ellos.

f) A cumplir y sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción y Administración de la Unidad en condominio AKBAL Residence Vista Real, el mismo que se entregará en un plazo de 30 días hábiles a partir de la firma de escrituras y que se señalan los aspectos más importantes a continuación:

1. Cada condómino podrá hacer uso de las áreas comunes, así como casa club con servicios (alberca, áreas verdes, asadores y/o palapas) que se representa en el plano, así como gozar de los servicios e instalaciones comunes de su propio condominio y de la unidad condominal a la que pertenece, sin afectarlos ni deteriorarlos, ni restringir o encarecer algún servicio.

2. "EL PROMITENTE COMPRADOR" No podrá construir menos de 150 metros cuadrados de construcción bajo losa o casa a edificar independientemente si el estacionamiento de vehículos se fuera techar sobre lote adquirido.

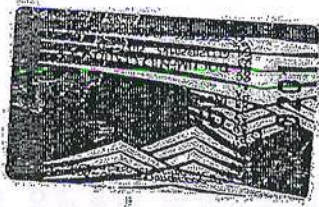
3. Todo condómino tendrá derecho de recibir los servicios de apoyo, seguridad y promoción que se programen en beneficio del condominio y/o de la unidad condominal a la que pertenece, así como a servir de los bienes comunes e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, a votar en su



porcentaje dentro del condominio, a ser electo para los cargos que se hagan necesarios en la administración de este, a ser representado y defendido por la asamblea ante las autoridades competentes y todo lo relacionado con sus intereses en caso de conflicto, así como impugnar cualquier acuerdo o resolución de la administración y demás órganos de la autoridad del condominio.

4. Los condóminos tendrán derecho a modificar el interior de la vivienda que se ubique dentro de su respectiva área privativa, siempre y cuando no se afecten los bienes de propiedad común o los pertenecientes a otros condóminos, considerando las disposiciones señaladas en el referido reglamento.
  5. Para el caso en donde sobre el área privativa se ubique una casa habitación destinada al arrendamiento, el propietario deberá incluir en el contrato de arrendamiento una cláusula en donde el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en la escritura constitutiva, así como entregar una copia del reglamento.
  6. El condómino, arrendatario o cualquier otro cesionario del uso del área privativa, podrán convenir entre sí, el pago de las cuotas de mantenimiento, y demás obligaciones del condominio, sin embargo, para la asamblea, el responsable sobre el área privativa será el propietario de la misma.
  7. Por ningún motivo se podrán instalar en las áreas privativas, ejros comerciales, industriales o de servicios. Asimismo, se prohíbe tener sustancias peligrosas, insalubres o molestas, al igual que actitudes o actos que vayan en contra de la moral y las buenas costumbres, o que comprometa la estabilidad, seguridad, limpieza e higiene y la sana convivencia entre los condóminos.
  8. Los cajones de estacionamiento para visitantes sólo podrán utilizarse para estacionar vehículos ligeros de uso familiar que su tamaño no exceda las dimensiones indicadas dentro del plano de declaratoria de régimen de propiedad en condominio autorizada por la Dirección. Asimismo, dentro de dichos cajones quedará prohibido el estacionar vehículos de manera permanente y serán estos cajones exclusivos para las visitas no los residentes.
  9. Ningún condómino podrá entorpecer las entradas hacia otras áreas privativas, ni la circulación de las calles internas o el acceso del condominio, dejando en ellas objetos que dificulten el paso a personas o vehículos.
  10. Queda prohibido para cualquier condómino, el estacionar vehículos en lugares distintos a los marcados para tal efecto. Las viviendas que se construyan dentro de las áreas privativas deberán de contemplar mínimo dos cajones de estacionamiento y serán responsables de dar aviso a sus visitantes, sobre el uso correcto de los cajones destinados para tal fin.
  11. Queda prohibido realizar tendidos de ropa a la vista de los demás condóminos, debiéndose realizar dentro del patio de servicio con el que, en su caso, la vivienda cuente; así como la instalación de equipos de refrigeración y/o calefacción en las ventanas de la misma.
  12. Asimismo, todo condómino está obligado a cubrir los tinacos de agua que construyan para que los mismos no puedan verse desde el exterior de la vivienda.
  13. Todo condómino está obligado a realizar el aseo y limpieza de su área privativa, esté construida o no, depositando la basura o residuos que sean producto de la misma, en los lugares apropiados mismos que serán señalados por la administración.
  14. En tanto no se construya el lote, el promitente comprador, a partir de la entrega de El LOTE tiene la obligación de mantener limpio y libre de maleza el mismo. En caso de no hacerlo, la administración podrá contratar el servicio de limpieza del lote con cargo al propietario, al precio que sea aprobado por el Consejo Directivo de la Asociación, previa presentación a éste último de al menos dos cotizaciones. Para tal efecto, el administrador notificará al propietario la solicitud de limpieza de lote y éste tendrá un plazo de 10 días calendario para realizarlo, en caso de no ubicarse en el domicilio registrado en la asociación, la administración podrá contratar al servicio y cobrar posteriormente al propietario. Si este no paga en el transcurso del mes, se le cobrarán recargos equivalentes al 5% mensual por todo el periodo de adeudo. Cada propietario está obligado a limpiar su lote por lo menos 2 veces al año.
- La administración podrá hacer uso de los fondos de la asociación, previa autorización del Consejo Directivo para la limpieza de los lotes que se encuentren sucios o con maleza y reintegrar el dinero utilizado para tal fin, una vez que el propietario haya cubierto el importe adeudado por este concepto.





15. No se permite el ingreso a la Unidad Condominial de camiones de carga, pasajeros, vehículos pesados y todos aquellos que excedan las medidas de un vehículo de uso familiar con excepción de que su ingreso sea para la construcción o habitación de alguna vivienda; recoger escombros, camiones de mudanza, de gas, etc.; y cuya permanencia en el condominio no debe exceder la autorizada en el acceso a la unidad condominial.

16. Los condóminos deberán cubrir las cuotas para gastos de administración, mantenimiento y operación, así como las cuotas extraordinarias que en su caso se acuerden, tanto para el condominio, como para la unidad condominial a la que pertenece; mismas que deberán ser aprobadas previamente por las respectivas asambleas. Estas cuotas deberán ser cubiertas dentro de los primeros 10 días de cada mes y en caso de no cubrirse la cuota se podrá impedir el acceso a la unidad Condominial de personal de trabajo, proveedores de materiales de construcción, vendedores y visitas, hasta en tanto no cubra la cuota correspondiente.

17. Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de las áreas comunes, los sueldos, las prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y de mantenimiento, el costo de los utensilios para la limpieza y servicio de áreas comunes, el alumbrado de las mismas y los gastos generales de agua potable que del condominio y de la unidad condominial se deriven, serán cubiertos por las cuotas mensuales de mantenimiento que pagarán los condóminos.

18. En caso de que el área privativa sea sujeta de venta, el propietario de la misma deberá de encontrarse al corriente de pago de sus respectivas cuotas de mantenimiento, así como del impuesto predial urbano, desde el momento en que se individualicen las claves catastrales de cada lote. No se permitirá el acceso al nuevo propietario en tanto no esté pagado el monto total del adeudo por cuotas de mantenimiento, fondo de reserva, recargos, multas o cuotas extraordinarias. No se permitirá ninguna mudanza de entrada o salida en caso de existir adeudos con la Asociación.

19. Las viviendas que se construyan sobre las áreas privativas del condominio no podrán ser destinadas a la ubicación de "casas de asistencia" o de cualquier otro uso que no signifique la vivienda unifamiliar.

20. Aun en los casos en que el PROMITENTE COMPRADOR no edifique de manera inmediata sobre su respectiva área privativa, no lo exime del cumplimiento de sus obligaciones, por lo que deberá mantenerse al corriente en sus cuotas para gastos de administración, mantenimiento y operación o cuotas extraordinarias que apuraban las asambleas, así como en el pago del impuesto predial. Así mismo tendrá un tiempo máximo de 24 meses a partir de la entrega de edificar su casa, de lo contrario se aplicará lo estipulado en el numeral 14 de la cláusula sexta.

21. Queda prohibido colocar cualquier tipo de anuncios publicitarios, exceptuando los anuncios propios del promotor y aquellos que promuevan de manera particular algún área privativa, debiéndose requerir para éstos últimos, autorización por parte de la administración.

22. Queda prohibido el depositar basura o escombros en áreas privativas baldías y en todos aquellos lugares que no hayan sido destinados para tal fin dentro del proyecto de la unidad condominial.

23. No se permitirá la posesión de animales de naturaleza ruidosa, peligrosa, desagradable o nociva; asimismo y para el caso de los daños que pudiesen ocasionar dichos animales a terceros o a algún área común del condominio o de la unidad condominial, los propietarios de éstos serán responsables de los mismos.

24. Todos los condóminos que tengan un lote en el condominio o en la unidad Condominial y se encuentren al corriente en los pagos de cuotas de mantenimiento de lote, casa o departamento construido o en construcción, tienen derecho al uso de la alberca y canchas deportivas y casa club.

25. Es responsabilidad de cada propietario pagar directamente a las autoridades fiscales correspondientes los impuestos o derechos que le correspondan sobre el predio de su propiedad y en ningún caso el administrador será responsable de las cuotas que fijen las autoridades, ni por la falta de pago de dichos impuestos.

SEPTIMA. -ENTREGA.- "EL PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a entregar a "EL PROMITENTE COMPRADOR" "EL LOTE" totalmente urbanizado en un plazo de 12 meses a partir de la firma del presente contrato, contando "EL PROMITENTE VENDEDOR", con una prórroga automática de 90 noventa días naturales para llevar a cabo



dicha entrega, por lo que "EL PROMITENTE COMPRADOR" deberá presentarse a la entrega-recepción de "EL LOTE". Para el caso de que "EL PROMITENTE COMPRADOR" no se presentara a la entrega-recepción de "EL LOTE", éste se tendrá por entregado virtualmente conforme al artículo 2152 del Código Civil vigente para el Estado de Querétaro, circunstancia con la cual está completamente de acuerdo "EL PROMITENTE COMPRADOR".

**OCTAVA.- Impuestos y Derechos.** - Todos los impuestos, derechos o contribuciones de cualquier carácter que cause "EL LOTE" materia de la presente operación, con anterioridad a la fecha de firma de la escritura, serán por cuenta exclusiva de "EL PROMITENTE VENDEDOR". Dichos impuestos, derechos y contribuciones, correrán a cargo de "EL PROMITENTE COMPRADOR" a partir de la firma de la escritura.

**NOVENA.- Estado de las Autorizaciones y Licencias.** - "EL PROMITENTE COMPRADOR" afirma para todos los efectos legales a que haya lugar, que conoce el estado jurídico y las obligaciones y derechos con que compra "EL LOTE" objeto de esta operación, obligándose a sujetarse expresamente a las disposiciones legales vigentes para el Estado de Querétaro y a las contenidas en este instrumento.

**DÉCIMA.- Cesión de derechos y obligaciones, modificaciones y domicilios convencionales.** - 1.- "EL PROMITENTE COMPRADOR" no podrá ceder, transmitir o donar los derechos y obligaciones derivados del presente "CONTRATO".

2.- Cualquier modificación y/o adición al presente documento deberá ser tomada de común acuerdo por "LAS PARTES" y constar por escrito.

3.- Todo aviso o notificación que deban hacerse "LAS PARTES" respecto del presente "CONTRATO" se realizará en español, por escrito, a las personas morales a través de sus representantes legales, en los domicilios que las Partes reconocen como sus domicilios convencionales y con acuse de recibo, los domicilios convencionales que las Partes señalan son los siguientes:

"EL PROMITENTE VENDEDOR" (oficinas de ventas autorizadas). - Ubicado en la Calle Avenida La Acordada No. 404, Colonia Carretas, C.P. 76050, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.

"EL PROMITENTE COMPRADOR". - Ubicado en Calle Bosque de Alemania, #19, colonia del bosque 2da sección, el pueblo, correidora, Querétaro.

Asimismo, si por cualquier causa, alguna de "LAS PARTES" contratantes cambia su domicilio, la parte que sufra el cambio deberá notificarlo con una anticipación de cinco días naturales a la fecha en que ocurra el cambio, de lo contrario, durante el periodo de cinco días naturales que transcurra desde que se dé el aviso de cambio de domicilio, las notificaciones hechas al anterior domicilio surtirán todos sus efectos legales.

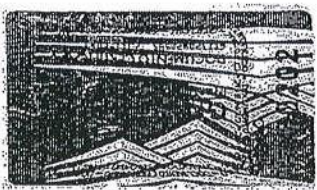
**DÉCIMA PRIMERA.- Rescisión del contrato.** - Las Partes convienen en que cualquier falta o incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato, otorgará a la otra Parte la facultad para rescindir el presente Contrato, sin responsabilidad y sin necesidad de resolución judicial. La Parte incumplida tendrá un término de 10 días naturales a partir de la notificación de la reclamación del incumplimiento para subsanar el mismo. Vencido dicho plazo sin que se subsane el incumplimiento se tendrá por rescindido el contrato.

En caso de que "EL PROMITENTE COMPRADOR" no cumpla el calendario de pagos anexo, se compromete a pagar un interés moratorio sobre saldos insolutos del 3% mensual. En caso de retraso en el pago de 20 o más pagos seguidos o no, dará lugar a la liberación de "EL LOTE" sin necesidad de declaración judicial alguna.

En ese caso, "EL PROMITENTE VENDEDOR" deberá notificar tal situación a "EL PROMITENTE COMPRADOR" y en caso de no dar cumplimiento al requerimiento de pago, liberará el lote sin responsabilidad alguna para el "PROMITENTE VENDEDOR". En este caso, "EL PROMITENTE VENDEDOR" deberá devolver a "EL PROMITENTE COMPRADOR" el monto pagado descontando únicamente el 12.5 % del monto total de la operación por concepto de gastos administrativos. En caso de que "EL PROMITENTE VENDEDOR" incumpla con la entrega del terreno en tiempo y forma le devolverá a "EL PROMITENTE COMPRADOR" su dinero más el 12.5% de penalización en un plazo de sesenta días hábiles a partir de la fecha de incumplimiento.

En caso de que "EL PROMITENTE COMPRADOR" decida no adquirir "EL LOTE", notificará tal situación a "EL PROMITENTE VENDEDOR" y éste en un plazo de 30 días hábiles a partir de la notificación realizará la devolución del monto recibido en calidad de depósito en garantía, descontando el 12.5 % del monto total de la operación por concepto de gastos administrativos.





**DÉCIMA SEGUNDA.-** Una vez que le sea entregado urbanizado "EL LOTE", "EL PROMITENTE COMPRADOR" está obligada a que las construcciones que requiera realizar sobre "EL LOTE", las deberán hacer con agua tratada y planta de energía eléctrica, por lo que, a partir de este momento, "EL PROMITENTE COMPRADOR" asume la responsabilidad de suministrarle por su propia cuenta y bajo su entera responsabilidad el agua tratada y la energía eléctrica que sea necesaria para la construcción, aceptando que "LA PROMITENTE VENDEDORA" solo está obligada a proporcionarle agua potable.

**DECIMA TERCERA.-** Derechos de agua.- "EL PROMITENTE COMPRADOR" manifiesta que tiene pleno conocimiento que dentro de los conceptos de urbanización y del precio de la presente operación, se encuentra incluido el pago correspondiente a la infraestructura de la red de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, pero no así el pago correspondiente a la contratación (contrato, medidor y toma de agua potable) por lo que dicha contratación deberá de ser pagada con cargo y a cuenta de "EL PROMITENTE COMPRADOR", y a favor de "EL PROMITENTE VENDEDOR" o a la asociación de condóminos.

Las partes acuerdan que "EL LOTE", objeto material del presente instrumento, será proveído del servicio de agua potable mediante una macrotoma de agua para todo el Condominio, pudiendo la Asociación de Condóminos ponerse de acuerdo para la contratación de las tomas individualizadas de agua potable en el límite de "EL LOTE". Las Partes están de acuerdo en que, en tanto no se realice el empadronamiento o individualización o contratación del servicio de agua para "EL LOTE", se prorratearán entre los condóminos el costo del servicio para la macro-toma del condominio.

**DÉCIMA CUARTA.-** Reglamento.- "EL PROMITENTE COMPRADOR" manifiesta su conformidad en que "EL LOTE" forma parte de un condominio horizontal y en consecuencia, está sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo, desde este momento, "EL PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Administración y Construcción del Condominio respectivo, así como a dar cumplimiento a las disposiciones que el Código Urbano para el Estado de Querétaro, la normatividad establecida en la materia y en el Reglamento de Administración y Construcción. Tanto el Régimen de Propiedad en Condominio, como su respectivo Reglamento de Administración y Construcción del Condominio, se adjuntan al presente contrato como su Anexo "B", mismo que forma parte integrante de este contrato como si a la letra se insertase.

**DECIMO QUINTA.-** Uso y Destino. En cuanto se refiere al uso y destino de "EL LOTE" objeto de esta operación, éste queda sujeto a las disposiciones u ordenamientos legales que para el desarrollo urbano hayan dictado o dicten en lo futuro las autoridades administrativas correspondientes.

**DECIMO SEXTA.-** "EL PROMITENTE COMPRADOR" está conforme en llevar a cabo el pago que por concepto de cuota de condóminos (riego, recolección de basura, vigilancia, mantenimiento de áreas verdes e iluminación de esculturas) que indique "EL PROMITENTE VENDEDOR" y en su caso la Asociación de Condóminos que al efecto se constituya, siendo pagadera en el momento de la entrega física de "EL LOTE", so pena de suspender los servicios hasta en tanto sea cubierta la cuota en comento; así como el pago por concepto del mantenimiento y servicios de El Condominio AKBAL RESIDENCE VISTA REAL, que será fijada por éste, siendo el pago de carácter obligatorio.

**DECIMO SEPTIMA.-** Evicción y Saneamiento.- "EL PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a responder del Saneamiento para el caso de evicción en los términos del Código Civil del Estado de Querétaro. Anteaga, asimismo conviene en defender y resarcir a "EL PROMITENTE COMPRADOR" a salvo de y contra cualquier responsabilidad, obligaciones, pérdidas, daños, y costos en caso de que fuere privado total o parcialmente de "EL LOTE", por sentencia, ejecutoria, que en razón de un derecho anterior a la compra, prive total o parcialmente a "EL PROMITENTE COMPRADOR" en el goce y ejercicio de la propiedad de "EL LOTE" adquirido.

**DECIMO OCTAVA.-** Libre Negociación.- "LAS PARTES" declaran bajo protesta de decir verdad que están plenamente enteradas y conscientes de las consecuencias legales del presente contrato, por lo que han negociado libremente los términos del presente instrumento, conociendo el ámbito de las obligaciones que han asumido y que es su voluntad asumir la consecuencia de los efectos legales del mismo y obligarse de la forma más amplia que proceda conforme a derecho, conviniendo expresa y libremente que las declaraciones insertadas por las partes en este instrumento también constituyen obligaciones recíprocas, lícitas, legales y válidas en todo momento para las mismas.



DECIMO NOVENO. - Encabezados. - Los encabezados de cada una de las cláusulas del presente Contrato son empujados únicamente como mera referencia y bajo ningún concepto deberán interpretarse por sí mismos como constitutivos de obligaciones entre las partes o en cualquier forma alterar o sustituir el contenido de su cláusulado o utilizarse en la interpretación del mismo.

VIGESIMA.- Ausencia de Vicios, Jurisdicción aplicable e interpretación.- El presente Contrato se rige e interpreta de acuerdo con la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos, y cualquier controversia en relación con el mismo será resuelta por los tribunales competentes de la ciudad de Querétaro, Querétaro, por lo que las Partes en este acto renuncian irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa. "LAS PARTES" convienen libremente que para la interpretación del presente instrumento se sujetarán a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, México, renunciando a cualquier otro fuero o competencia que pudiera resultarles en lo futuro en razón de su domicilio.

Las partes están totalmente de acuerdo con el contenido del presente instrumento y lo firman a calce en 8 folios por duplicado y de plena conformidad en la ciudad de Santiago de Querétaro.

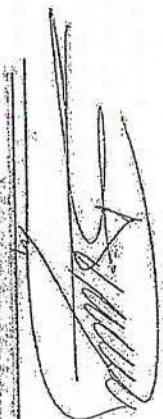
Siendo el día 29 del mes Agosto del año 2019 se firma por las partes interesadas, en la ciudad de Querétaro, Querétaro.

EL PROMITENTE VENDEDOR



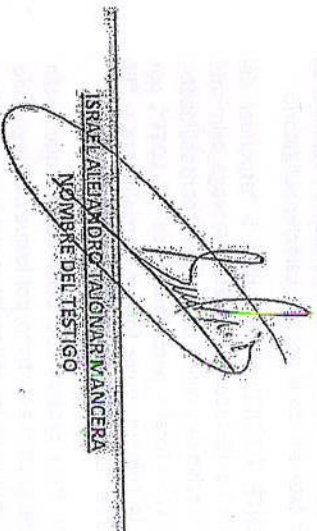
KRISTIAN FABIAN ALVAREZ FLORES  
GRUPO IIRAC INGENIERIA Y CONSULTORIAS DE RL DE CV

EL PROMITENTE COMPRADOR



JORGE JAVIER SOTO VALDES  
NOMBRE DEL COMPRADOR

TESTIGO DEL PROMITENTE VENDEDOR



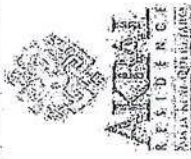
ISRAEL ALZAMORA TÑANAR MANCERA  
NOMBRE DEL TESTIGO

TESTIGO DEL PROMITENTE COMPRADOR



Felix Rosendo Ochoa Xacres  
NOMBRE DEL TESTIGO





CLIENTE  
FECHA:  
PLAN DE PAGOS:  
ENGANCHE:  
TASA ANUAL:

VR-B13-43686  
19/08/19  
1 Meses:  
0.00%  
0.00%

Jorge Javier Soto Valdes

## TABLA DE AMORTIZACION

19/08/2019

VR

Numero de lote:	LOTES	LOTES	LOTES	LOTES
MZ del lote:				
Precio por m2:				

LOTES	LOTES	LOTES	LOTES	LOTES
813				
194.7				
\$ 4,531.80				

Total de m2:	194.70
Precio Promedio:	\$ 4,531.80
Costo Total de Terreno(s):	\$ 882,941.46
Aportado:	\$ 20,000.00
Enganche:	\$ 862,941.46
Importe del préstamo:	\$ 0.00
Tasa de interés anual:	0.00%
Plazo del crédito en MESES (1-18):	01
Fecha inicial del préstamo:	19/08/2019

Pago mensual programado:	\$ 862,941.47
Número de pagos programados:	1
Número real de pagos:	N/D
Total de pagos anticipados:	\$ 0.01
Interés total:	\$ 0.01

NOMBRE COMPLETO DEL CLIENTE  
Jorge Javier Soto Valdes

NOMBRE DE ASESOR  
Felix Orozco

AUTORIZACION  
REPRESENTANTE KALPA

Nº	Fecha de pago:	Saldo Inicial	Importe de pago	Pago adicional	Capital	Intereses	Saldo final
1	19/08/2019	\$ 862,941.46	\$ 862,941.47		\$ 862,941.46	\$ 0.01	\$ 0.00
2	19/09/2019	\$ 0.00					
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							

Observaciones:

PUNTA ORIENTE  
GRUPO KALPA

GRUPO KALPA HOY  
GRUPO KALPA HOY  
DESARROLLO DE INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE DE RUEN

FORMATO: QVR-2017/A

Anexo 23



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barrero

Lic. José Luis Gallegos Pérez

Notario

Av. Ranchos Rodríguez, Fomento No. 37, Edif. 1, 2do. Piso, Col. San Andrés, C.P. 76100, Mérida, Yucatán, Méx. Tel: (999) 223 16 00 - 099 974 1965

estela@notaria33.com

not33@notaria33.com

EXPEDIENTE: 1354.17 (DOLARAVARI) ESCRITURA: 63670 SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO TOMO: 1278 MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, a los 17 diecisiete días del mes de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, ante mí, LICENCIADA ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARRERO, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 Treinta y Uno de este Distrito Judicial, C O M P A Ñ E N: La Sociedad Mercantil denominada DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor MIGUEL ANGEL OSORIO ALEJO y me manifiesta que viene a otorgar y al efecto otorga PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, a favor de la Sociedad Mercantil denominada GRUPO IBRAC INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, poder amplio en cuanto a las facultades que se les confieren, pero con la LIMITACIÓN más adelante establecida, siendo al tenor de la cláusulas siguientes:

PROTESTA DE LEY Para los efectos de las declaraciones que el competente verá en este Instrumento, procedo a protestar acorde a lo dispuesto por el artículo 34 treinta y cuatro de la Ley del Notariado Para el Estado de Querétaro, a fin de que se conduzca con verdad, acreditándolo de las penas en que incurrir los falsos, declarando conforme a lo establecido en el artículo 277 de los artículos setenta y siete del Código Penal vigente en el propio Estado.

## CLÁUSULA

UNICA.- La Sociedad Mercantil denominada DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor MIGUEL ANGEL OSORIO ALEJO, por la presente escritura pública OTORGA a favor de la Sociedad Mercantil denominada GRUPO IBRAC INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, en todas las facultades generales y en las especiales que requieran poder o cláusula especial, o sea, sin limitación alguna en los términos de los tres primeros párrafos del Artículo 2,450 dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil para el Estado de Querétaro, el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su consecutivo en la Ciudad de México y de cualquier otra Entidad de la República Mexicana en donde puedan ser ejercidos, siendo dichos Poderes, amplios en cuanto a las facultades que se confieren, pero LIMITADOS en cuanto a que solamente podrán ser ejercidas respecto de los siguientes inmuebles:

- A).- La fracción número 1 uno del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 5,879.00 m2 cinco mil ochocientos setenta y nueve metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:
  - Al Noroeste, en 69.00 sesenta y nueve metros, linda con Vista Country.
  - Al Suroeste, en 40.00 cuarenta metros, linda con camino vecinal.
  - Al Suroeste, en 108.00 ciento ocho metros, linda con fracción 2 dos.
  - Al Noroeste, en 110.00 ciento diez metros, linda con camino vecinal.
- A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019001 cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nueve, cero, cero, uno y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 162370 ciento sesenta y dos mil trescientos setenta y dos.
- B).- La Fracción número 6 seis del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,500.00 m2 cuatro mil quinientos metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:
  - Al Noroeste, en 40.00 cuarenta metros, linda con Vista Country.
  - Al Suroeste, en 40.00 cuarenta metros, linda con camino vecinal.
  - Al Sureste, en 113.00 ciento trece metros, linda con fracción 7 siete.
  - Al Noroeste, en 112.00 ciento doce metros, linda con fracción 5 cinco.
- A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019006 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nueve, cero, cero, seis) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 163959 ciento sesenta y tres mil novecientos cincuenta y nueve.
- C).- La Fracción número 3 tres del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,380.00 m2 cuatro mil trescientos ochenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:
  - Al Noroeste, en 40.00 cuarenta metros, con Club Vista Country.
  - Al Suroeste, en 40.00 cuarenta metros, con camino vecinal.
  - Al Suroeste, en 110.00 ciento diez metros, con fracción 4 cuatro.
  - Al Noroeste, en 109.00 ciento nueve metros, con fracción 2 dos.
- A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019003 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nueve, cero, cero, tres) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 163959 ciento sesenta y tres mil novecientos ochenta y ocho.
- D).- La Fracción número 7 siete del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,540.00 m2 cuatro mil quinientos cuarenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:
  - Al Noroeste, en 49.00 cuarenta y nueve metros, con Club Vista Country.
  - Al Suroeste, en 40.00 cuarenta metros, con camino vecinal.
  - Al Sureste, en 114.00 ciento catorce metros, con fracción 8 ocho.
  - Al Noroeste, en 113.00 ciento trece metros, con fracción 6 seis.
- A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019007 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nueve, cero, cero, siete) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 163913 ciento sesenta y tres mil novecientos trece.



E). La Fracción número 2 dos del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,340.00 m<sup>2</sup> cuatro mil trescientos cuarenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----  
Al Noroeste, en 40.00 cuarenta metros, linda con Vista County. -----  
Al Sureste, en 40.00 cuarenta metros, linda con camino vecinal. -----  
Al Noroeste, en 108.00 ciento ocho metros, linda con fracción 3 tres. -----  
A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019002 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, uno, nuevo, cero, cero, dos) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 162275 ciento sesenta y dos mil doscientos sesenta y cinco. -----  
F). La Fracción número 4 cuatro del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,144.00 m<sup>2</sup> cuatro mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----  
Al Noroeste, en 40.00 cuarenta metros, con Club Vista County. -----  
Al Sureste, en línea recta de 18.50 dieciocho metros cincuenta centímetros, y línea curva de 10.00 diez metros, 10.00 diez metros y 10.00 diez metros, con camino vecinal. -----  
Al Sureste, en 91.50 noventa y un metros cincuenta centímetros, con fracción 5 cinco. Y -----  
Al Noroeste, en 110.00 ciento diez metros, con fracción 3 tres. -----  
A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019004 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, uno, nuevo, cero, cero, cuatro) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 163961 ciento sesenta y tres mil novecientos sesenta y uno. -----  
G). La Fracción número 5 cinco del predio ubicado en el Rancho San Francisco, municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con superficie de 4,040.00 m<sup>2</sup> cuatro mil cuarenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----  
Al Noroeste, en 40.00 cuarenta metros, con Club Vista County. -----  
Al Sureste, en línea curva de 10.00 diez metros, 10.00 diez metros y 8.00 ocho metros en línea recta de 10.00 diez metros, con camino vecinal. -----  
Al Sureste, en 112.00 ciento doce metros, con fracción 6 seis. -----  
Al Noroeste, en 91.50 noventa y un metros cincuenta centímetros, con fracción 4 cuatro. -----  
A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019005 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, uno, nuevo, cero, cero, cinco) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 160980 ciento sesenta mil novecientos sesenta y uno. -----  
H). La Fracción número 34 treinta y cuatro del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 2,238.11 m<sup>2</sup> dos mil doscientos treinta y ocho metros once centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----  
Al Noroeste, en 24.265 veinticuatro metros doscientos sesenta y cinco milímetros. Y 15.818 quince metros ochocientos dieciocho milímetros, con camino vecinal. -----  
Al Sureste, en 55.630 cincuenta y cinco metros sesenta y cinco milímetros, con fracción 33 treinta y tres. -----  
Al Sureste, en 40.078 cuarenta metros setenta y ocho centímetros, con propiedad de Mr. De Los Angeles Montes Almaraz. -----  
Al Noroeste, en 56.057 cincuenta y seis metros cincuenta y siete centímetros, con fracción 35 treinta y cinco. -----  
A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019034 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, uno, nuevo, cero, tres, cuatro) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 162281 ciento sesenta y dos mil doscientos ochenta y uno. -----  
I). La Fracción número 36 treinta y seis del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 2,234.21 m<sup>2</sup> dos mil doscientos treinta y cuatro metros veintitún centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----  
Al Noroeste, en 24.279 veinticuatro metros doscientos sesenta y nueve milímetros. Y 15.742 quince metros seiscientos cuarenta y dos milímetros, con camino vecinal. -----  
Al Sureste, en 55.042 cincuenta y cinco metros cuarenta y dos centímetros, con fracción 35 treinta y cinco. -----  
Al Sureste, en 39.998 treinta y nueve metros novecientos noventa y tres, con propiedad de Mr. De Los Angeles Montes Almaraz. -----  
Al Noroeste, en 56.044 cincuenta y seis metros, con camino vecinal y fracción 37 treinta y siete. -----  
A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019036 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, uno, nuevo, cero, tres, seis) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 162277 ciento sesenta y dos doscientos sesenta y siete. -----  
J). La Fracción número 38 treinta y ocho del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 1,981.10 m<sup>2</sup> mil novecientos ochenta y un metros diez centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----  
Al Noroeste, en 19.355 diecinueve metros trescientos cincuenta y cinco milímetros, y línea curva de 7.516 siete metros y cinco decímetros, con fracción 37 treinta y siete y camino vecinal. -----  
Al Sureste, en 37.449 treinta y siete metros, colindando con fracción 37 treinta y siete y camino vecinal. -----  
Al Sureste, en 40.060 cuarenta metros sesenta centímetros, colindando con propiedad de Mr. De Los Angeles Montes Almaraz. -----



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo  
Titular

Lic. José Luis Gallegos Pérez  
Asesor

Av. Benito Juárez Paredes No. 45, Esq. y Calles 15 y 16, Sección de Querétaro, Qro. Tel. (443) 223.16.63 con 4 líneas  
tel@notaria31qro.mx

nd31qro@p@ad.com

Al Noroeste, en 55.915 cincuenta y cinco metros novecientos quince milímetros, con fracción 39 treinta y nueve.

A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019038 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, cero, cero, uno, nuevo, cero, tres, ocho) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 162286 ciento sesenta y dos mil doscientos ochenta y seis.

K) La Fracción número 35 treinta y cinco del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 2,243.15 m2 dos mil doscientos cuarenta y tres metros quince centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste, en 24.253 veinticuatro metros doscientos cincuenta y tres milímetros y 15.729 quince metros seiscientos veintinueve milímetros, con camino vecinal.

Al Sureste, en 56.057 cincuenta y seis metros cincuenta y siete centímetros, con fracción 34 treinta y cuatro.

Al Suroeste, en 39.977 treinta y nueve metros novecientos sesenta y siete milímetros, con propiedad de María de los Angeles Montes Almaraz.

Al Noroeste, en 55.942 cincuenta y cinco metros novecientos cuarenta y dos milímetros, con fracción 36 treinta y seis.

A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019035 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, cero, cero, uno, nuevo, cero, tres, cinco) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 164566 ciento sesenta y cuatro mil quinientos cincuenta y seis.

L) La Fracción número 27 treinta y siete del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 1,771.20 m2 mil setecientos sesenta y un metros veinte centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste, en línea curva de 9 nueve estaciones de 4.471 cuatro metros cuatrocientos sesenta y un milímetros, cada una y 8.716 metros, colindando con camino vecinal.

Al Sureste, en 58.044 cincuenta y seis metros cuarenta y cuatro centímetros, con fracción 36 treinta y seis.

Al Suroeste, en 39.964 treinta y nueve metros novecientos sesenta y cuatro milímetros, con propiedad de María de los Angeles Montes Almaraz.

Al Noroeste, en 37.449 treinta y siete metros cuatrocientos cuarenta y nueve milímetros, con fracción 38 treinta y ocho.

A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019037 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nuevo, cero, tres, siete) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 164564 ciento sesenta y cuatro mil quinientos sesenta y cuatro.

M) La Fracción número 39 treinta y nueve del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 2,226.11 m2 dos mil doscientos veintiséis metros once centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste, en 24.307 veinticuatro metros trescientos siete milímetros y la segunda de 15.641 quince metros seiscientos cuarenta y un milímetros, con camino vecinal.

Al Sureste, en 55.915 cincuenta y cinco metros novecientos quince milímetros, con fracción 38 treinta y ocho.

Al Suroeste, en 29.672 veintinueve metros seiscientos sesenta y dos milímetros, 8.338 ocho metros trescientos treinta y ocho milímetros, y 1.980 un metro novecientos ochenta milímetros, con propiedad de María de los Angeles Montes Almaraz.

Al Noroeste, en 55.680 cincuenta y cinco metros seiscientos ochenta milímetros, con fracción 40 cuarenta.

A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019039 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nuevo, cero, tres, nueve) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 163922 ciento sesenta y tres mil novecientos veintidós.

N) La Fracción número 40 cuarenta del predio ubicado en el Rancho San Francisco, perteneciente al municipio de Corregidora, estado de Querétaro, el que tiene una superficie de 2,733.38 m2 dos mil setecientos treinta y tres metros treinta y ocho centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste, en 43.716 cuarenta y tres metros seiscientos dieciséis milímetros y la segunda de 15.829 quince metros seiscientos veintinueve milímetros, con camino vecinal.

Al Sureste, en 55.680 cincuenta y cinco metros seiscientos ochenta milímetros, con fracción 39 treinta y nueve.

Al Suroeste, en 43.806 cuarenta y tres metros ochocientos seis milímetros, con propiedad de Ma. de los Angeles Montes Almaraz.

Al Noroeste, en 14.310 cuarenta y tres metros diez milímetros y 40.542 cuarenta metros quinientos cuarenta y dos milímetros, con camino vecinal.

A este inmueble le corresponde la clave catastral 060100110019040 (cero, seis, cero, uno, cero, cero, uno, uno, cero, cero, uno, nuevo, cero, cuatro, cinco) y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real 160973 ciento sesenta mil novecientos sesenta y tres.

## PERSONALIDAD

El Señor MIGUEL ANGEL OSORIO ALEJO, como representante de DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, acredita la personalidad que ostenta, así como la existencia legal de su representación con los documentos siguientes:



h) Con el primer testimonio de la escritura pública número 3,550 octavo mil novecientos cincuenta, de fecha 17 dieciséis de noviembre de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Titular de la Notaría Pública número 7 siete de San Juan del Río, Estado de Querétaro cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de San Juan del Río, Querétaro en el Folio Mercantil número 6521 cinco mil quinientos cincuenta y dos, el día 31 treinta y uno de enero de 2013 dos mil trece, en la que se constituyó la Sociedad Mercantil denominada DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en San Juan del Río, duración por tiempo indeterminado, estatuta de exclusión de extranjeros, capital mínimo tipo de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos, cero centavos, Moneda Nacional) y máximo limitado y teniendo por objeto:

- a).- la compra, venta, renta, mediación, Construcción, Edificación y Comercialización de bienes muebles e inmuebles, Casas-Habitación, Locales Comerciales, Oficinas, Muebles industriales, Urbanización de Fraccionamientos, instalaciones eléctricas, Decoración de Exteriores e interiores de todo tipo de Construcciones;
- b).- Realizar todo tipo de diseño, provisión y asesoría en general, para la Construcción de cualquier tipo de obras de Arquitectura e Ingeniería Civil siendo estos nacionales o Extranjeros;
- c).- Adquirir, disponer y operar todos los activos, establecimientos, instalaciones, bienes muebles e inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social;
- d).- La Compra, venta, Fabricación, Elaboración, Importación, Exportación, Distribución, Mediación, Consignación y Comercialización de todo tipo de y clases de Materiales relacionados con el objeto social;
- e).- la adquisición, instalación, operación o alquiler de toda clase de maquinaria, equipo, material prima, mejoramientos, enseres y en general todo lo necesario y conveniente para el desarrollo de los tipos sociales;
- f).- Ejecutar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos promisorios por la ley, que sean convenientes para el desarrollo del objeto social;
- g).- Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mercantiles, así como en su propio nombre o en nombre del comité o mandante;

Por lo que enunciativa pero no limitativamente, la sociedad podrá:

- I.- Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar, vender, arrendar, construir, importar, exportar, producir, fabricar, manufacturar, transformar, naufragar, comestibilizar, y en general hacer con todo clase de artículos y mercancías por cuenta propia o ajena en la República Mexicana o en el Extranjero;

- II.- Comprar, vender, importar y exportar por cuenta propia o de terceros toda clase de materiales y equipos para la construcción, así como sus relaciones;

- III.- Prestar y recibir toda clase de servicios legales, fiscales de contabilidad, administrativos y de asesoría en general, a empresas en la República Mexicana o en el Extranjero;

- IV.- Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros programas de capacitación y desarrollo así como investigaciones científicas para desarrollo tecnológico o investigaciones profesionales, en las materias que requieran las personas físicas o morales a las que la sociedad presta servicios o a las que la propia sociedad considere conveniente, ya sea directamente o por medio de institutos, tecnológicos y Universitarios o empresas o instituciones especializadas en el País o en el Extranjero o mediante asociación con dichos institutos, universidades, entornos e instituciones especializadas y proporcionar a sus clientes los resultados de dicha investigación;

- V.- Obtener, adquirir, realizar, utilizar o disponer de toda clase de patentes, marcas registradas y de servicios, certificaciones de inversión o nombres comerciales, diseños y otros industriales derechos de autor y cualquier otro tipo de derechos de propiedad industrial literaria o artística y derechos sobre ellos ya sea en México o en el extranjero;

- VI.- Obtener por cualquier título, composiciones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos, con la administración pública sea federal o local o con cualquier particular;

- VII.- Dar o tomar dinero en préstamo con o sin garantía, emitir bonos, obligaciones, valores y otros títulos de crédito, así como adquirir legalmente y negociar con bonos, obligaciones, acciones, valores y otros títulos de crédito emitidos por terceros;

- VIII.- Otorgar avales y obligarse solidariamente así como constituir garantías a favor de terceros;

- IX.- Formar parte directa o indirectamente de otras sociedades o asociaciones o intervenir en todos los asuntos y derechos relacionados con ellas;

- X.- Establecer sucursales, oficinas subsidiarias y agencias, así como representar o ser agente de empresas e intermediar en la venta de toda clase de bienes y servicios;

- XI.- Adquirir o poseer por cualquier título, usar, dar o tomar en arrendamiento, administrar, vender o disponer en cualquier forma, de todos los bienes muebles o inmuebles, así como otros bienes o derechos sobre ellos, que hayan necesarios o convenientes para la realización del objeto de la sociedad;

- XII.- Contratar al personal necesario;

- XIII.- En general celebrar toda clase de contratos ya sean civiles, mercantiles o de cualquier naturaleza;

- Y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:

**CAPÍTULO CUARTO.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.- ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.-** La administración de la Sociedad recaerá en uno o varios Gerentes, que podrán ser Socios o personas extrañas a la sociedad. La Asamblea de Socios elegirá al o a los Gerentes por mayoría de votos.

**TRANSITORIOS.-** Segundo.- Los competentes constituidos en Asamblea General resuelven que la administración de la Sociedad quede a cargo de un Gerente, que durará en su encargo por tiempo y mientras el Asamblea no revoque su nombramiento, estará investido del total de las facultades señaladas en el Artículo DÉCIMO NOVENO de los Estatutos, sin ningún tipo de limitación, inclusive para celebrar actos de dominio, y suscribir y avalar títulos de crédito, designándose para ese puesto al señor Miguel Ángel Osorio Alejo.

b) Con el primer testimonio de la escritura pública número 12,535 doce mil quinientos treinta y ocho, de fecha 6 seis de febrero de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Titular de la Notaría Pública número 7 siete de San Juan del Río, Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil número 6521 cinco mil quinientos cincuenta y dos, el día 31 treinta y uno de marzo de 2015 dos mil quince, en la que se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 25 veinticinco de enero de 2015 dos mil quince, en la que se acordó la reforma y adecuación al artículo décimo noveno de los Estatutos notados en cuanto a la ampliación de facultades de dominio al Gerente de la empresa y la ratificación al señor MIGUEL ANGEL OSORIO ALEJO, como Gerente de la Empresa y en consecuencia, en la sucesión el artículo décimo noveno quedará redactado de la manera siguiente:--  
Artículo Décimo Noveno.- Los Gerentes tendrán el uso de la firma social, conjunta o separadamente, según lo determine la Asamblea de Socios, y estarán investidos de las más amplias facultades que otorga la Ley y, para mayor claridad, distribuir de todas las correspondientes a un Apoderado de Poder General para pleitos y contanzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieren, cláusula especial contenida a la ley, sin limitación y con la amplificación que establece el artículo 2,594 (dos mil quinientos noventa y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal en todos sus párrafos, así como en lo que se refieren a pleitos y cobranzas y el 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete), del mismo ordenamiento en todas y cada una de sus fracciones y sus correlativas de cualquier lugar donde se ejercite, que se tiene aquí por reproducidas. Por ello el o los Gerentes según sea el caso, gozarán de las facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se expresen a continuación:



# Notaría Pública

Lic. Estela de la Luz Gallegos Barrero

Titular

Av. Ramón Rodríguez, Edificio No. 37, Oficina de Notariado, C.A. No. 370, Santiago de Chile, Chile. Tel. (562) 223 7663. Correo electrónico: notaria31@gmail.com

Lic. José Luis Gallegos Pérez

Asistente

not31@gmail.com

**Poder General para pleitos y Cobranzas.** - Para que lo ejerce y comparezca ante toda clase de personas y Autoridades judiciales y Administrativas Civiles, Penales y del Trabajo, Federales y Locales, especialmente para litigar y absolver pleitos en juicio o fuera de él y con la mayor amplitud posible, sujeción expresamente para presentar quejas, quejas, denuncias y constituirse en forma adecuada ante el Jefe de la Justicia Pública, otorgar perdón y en general, para que inicie, prosiga y de término como le parezca, desistiendo incluso de toda clase de juicios, recursos o arbitrajes y procedimientos en general de cualquier orden, e inclusive para desistirse del Juicio de Amparo.

**Poder General para Actos de Administración.** - Para otorgar y suscribir toda clase de documentación pública o privados, manifestaciones, renuncias, y en especial las consignadas en el Artículo 27 (veintisiete) constitucional y Leyes Reglamentarias del mismo precepto, protestas, etcétera, de naturaleza Civil Mercantil o cualquier otra que se requiera para el desempeño de sus funciones administrativas, así como acudir como parte ante las autoridades del Trabajo, para que pueda presentar a la Sociedad en Juicio del Orden Laboral en la etapa de conciliación, según LO DISPONE EL ARTICULO 876 (OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) de la Ley Federal del Trabajo, y dentro de la misma llegar o ir a un acuerdo con la parte o partes contrarias, limitando el convenio respectivo en su caso; comparecer en la etapa de demanda y excepciones y en cualquier otra etapa del juicio, en las que podrá aceptar posiciones y efectuar cualquier clase de actos en los que sea requerido se realicen por representantes de la Empresa, así como efectuar toda clase de actos de administración en materia laboral ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje.

**Para nombrar y remover Gerentes.** Sugierentes, factores, empleados y dependientes fijando sus emolumentos y las facultades y la forma en que deban ejercitar el Poder que les confiera.

**Poder General para Actos de Dominio.** - Queda autorizado para otorgar toda clase de actos de dominio, tales como comprar, vender, gravar, etcétera, en relación con bienes muebles e inmuebles, pero para los fines de la sociedad exclusivamente, sin limitación alguna.

**Para Suscribir, Avitar Títulos de Crédito y cancelar obligaciones a cargo de la Sociedad.** - Podrá hacerlo en la forma y términos prescritos por el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**Para Sustituir en todo o en parte este Poder y Otorgar Poderes Generales y Especiales.** - Podrá sustituir en todo o en parte, el Poder que se le confiere, con reserva de su ejercicio, otorgar Poderes Generales y Especiales y revocar sustituciones y mandatos y facultar a otros apoderados para que estas a su vez substituyan en todo o en parte el poder que se les confiera, otorguen poderes generales y especiales y las revocuen.

Asimismo fuertemente el señor MIGUEL ANGEL OSORIO ALEJO, fue ratificado como Gerente de la empresa y se le otorgaron todas las facultades que contempla el artículo Décimo Noveno de los estatutos Sociales sin limitación alguna.

Y manifiesta que dichas facultades que le han sido revocadas, limitadas, modificadas ni de forma alguna se han extinguido.

## GENERALES

El compareciente manifestó por sus generales ser originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día 10 diez de noviembre de 1962 mil novecientos sesenta y dos, con domicilio en la calle Hacienda San Nicolás número 97 noventa y siete letra A, Colonia Infonavit El Mafel, en San Juan del Río, Estado de Querétaro, estando de paso por esta Ciudad, casado, empresario e identificándose con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral de la que se desprende el número 1754102128018 uno, siete, cinco, cuatro, uno, cero, dos, uno, dos, ocho, cero, uno, ocho.

**YO LA NOTARIO, CERTIFICO.** - Conocer al compareciente de conformidad con el documento que agregó al apéndice de este instrumento, a quien conceptúo con aptitud legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario, que tuvo a la vista los documentos a los que me refiero en este instrumento, que se dio lectura a lo anterior y se explicó su contenido, alcance y fuerza legal, luego de lo cual, el compareciente lo ratificó y firmó de conformidad ante mí presencia. - DOY FE.

**MIGUEL ANGEL OSORIO ALEJO.- FIRMA.- ANTE MÍ.- LICENCIADA ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARRERO.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.**

## INSERCIÓN LEGAL.

"Art. 2450.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan contenidos sin limitación alguna".

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.

Los Notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

**AUTORIZACION.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CHILE, ESTADO DE QUERETARO, A LOS 17 DIECISIETE DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE.- FECHA EN QUE SE CUMPLIERON LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO EN DEFINITIVA LA PRESENTE.- DOY FE.- LIC. ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARRERO.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.**

**ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE EN FAVOR DE GRUPO IBRAC INGENIERIA Y CONSTRUCCION, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, VA EN 03 TRES FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS CON SU ORIGINAL, CON EL QUE SE COMPULSO Y EN CONTRA CONFORME, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, A LOS 17 DIECISIETE DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2017 DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE.**

LIC. ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARRERO  
NOTARIO PUBLICO TITULAR NUMERO 31

CASE-701836-DEA