



Nancy Gabriela Garduño Cruz &lt;nancy.garduno@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

**Fwd: Se solicita información**

1 mensaje

Unidad de Transparencia y Acceso a la Información &lt;u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

10 de junio de  
2024, 9:06

Para: Nancy Gabriela Garduño Cruz &lt;nancy.garduno@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

----- Forwarded message -----

De: **ÁREA INMOBILIARIA** <areaainmobiliaria@gmail.com>

Date: vie, 7 jun 2024 a las 16:58

Subject: Se solicita información

To: &lt;u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

Cc: Calixto Lic &lt;calixtodesantiago@hotmail.com&gt;, Calixto de santiago &lt;calixtodesantiago@gmail.com&gt;

Buen día.

Un gusto saludarlo esperando se encuentre bien, por medio de la presente de manera cordial, amable y respetuosa, solicito que por medio de la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, me pueda proporcionar la superficie con la que cuenta 140 211 801 200 003.

Así mismo solicitó copia de las autorizaciones con las que cuenta el predio.

Sin más por el momento, me despido enviándole un cordial saludo, quedando a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

--

DE SANTIAGO, ABOGADOS & CONSULTING.  
EDIFICIO DESARO.  
BOULEVARD CENTRO SUR NÚMERO 138.  
FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL CIMATARIO CP. 76090.  
DELEGACIÓN JOSEFA VERGARA, SANTIAGO DE QUERÉTARO, MÉXICO.  
TELÉFONO OFICINA 442-227-74-60 y/o 442-45571-60 y/o 442-811-58-79.

--

**Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública**  
Coordinación de Gabinete

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:**

Este correo electrónico, incluyendo en su caso, los archivos adjuntos al mismo, pueden contener información de carácter confidencial y/o privilegiada, y se envían a la atención única y exclusivamente de la persona y/o entidad a quien va dirigido. La copia, revisión, uso, revelación y/o distribución de dicha información confidencial sin la autorización por escrito del MUNICIPIO DE QUERETARO está prohibida. Si usted no es el destinatario a quien se dirige el presente correo, favor de contactar al remitente respondiendo al presente correo y eliminar el correo original incluyendo sus archivos, así como cualesquiera copia del mismo. Mediante la recepción del presente correo usted reconoce y acepta que en caso de incumplimiento de su parte y/o de sus representantes a los términos antes mencionados, el MUNICIPIO DE QUERETARO tendrá derecho a los daños y perjuicios que esto le cause.

**3 adjuntos**

 **ius bodegas aaron\_001 (1).pdf**  
466K

 **INE parcela 78\_001 (1).pdf**  
124K

 **Esc. 23,786 Bodegas Aaron Manzur.pdf**  
3057K





# DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

## Viabilidad de Uso de Suelo

No. de Dictamen: IUS202401546  
No. de Solicitud: S19-26558434

Clave Catastral: 140100139075001

Autorizado: 22-02-24 <sup>14256</sup> Página 3 de 5

### Datos del Inmueble

Domicilio: ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA  
EJIDO SAN PABLO  
Delegación: EPIGMENIO GONZÁLEZ

Num Ext.: 0 Num Int.:  
Superficie: 34130.66

### Datos Solicitante

Nombre: AARON Y SOC. MANZUR RODRIGUEZ  
Teléfono: 4424335443

ALBERCAS, ESCUELAS DE NATACIÓN, BALNEARIOS, CENTROS DEPORTIVOS, PISTAS DE PATINAJE, PRÁCTICA DE GOLF, SQUASH; PARQUES PÚBLICOS Y SUS INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS; CAMPO DE GOTCHA Y CAMPOS DE TIRO, CAMPO DE PRÁCTICA DE GOLF; PARQUE TEMÁTICO; PISTA DE KARTISMO Y GO KARTS, MUROS DE ESCALADA Y SALÓN DE TRAMPOLINES, SALÓN DE ENTRETENIMIENTO, DESTREZA DE ACTIVIDADES FÍSICAS; SALAS DE GIMNASIA, GIMNASIO, ACONDICIONAMIENTO FÍSICO, DANZA, Y ACTIVIDADES FÍSICAS; SALONES DE YOGA, DE TAI CHI, SALAS DE MEDITACIÓN; BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA, SIN VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA, CON VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; JUEGOS ELECTRÓNICOS, MÁQUINAS DE VIDEOJUEGOS, ENTRETENIMIENTO (JUEGOS DE HABILIDADES Y/O DESTREZA, NO DE AZAR); EMBARCADERO Y ESPACIOS PARA ACTIVIDADES ACUÁTICAS, PLAZAS PÚBLICAS Y EXPLANADAS.

OFICINAS DE INSTITUCIONES DE ASISTENCIA; OFICINAS Y DESPACHOS DE SERVICIOS PROFESIONALES, DE CONSULTORÍA, NOTARIALES, JURÍDICOS, ADUANALES, FINANCIEROS, CONTABLES, AUDITORÍA, AGENCIAS MATRIMONIALES, DE VIAJES, NOTICIAS, PUBLICIDAD, RELACIONES PÚBLICAS, COBRANZAS, COLOCACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PERSONAL, OFICINAS DE GOBIERNO EN GENERAL, DE ORGANISMOS GREMIALES Y ORGANIZACIONES CIVILES, POLÍTICAS, CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y RELIGIOSAS; OFICINAS GUBERNAMENTALES, DIPLOMÁTICAS Y CONSULARES; SUCURSALES BANCARIAS, CASA DE EMPEÑO, CASA DE CAMBIO Y CASA DE BOLSA, CAJEROS AUTOMÁTICOS; MINI BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE ARTÍCULOS PERECEDEROS CON OFICINA; BODEGAS DE ACOPIO DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS (CON O SIN OFICINAS); CENTRAL O MERCADO DE PRODUCTOS, MERCADO O TIANGUIS; ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS; MÁSTILES SOBRE EDIFICACIONES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS; AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS; CENTRALES TELEFÓNICAS Y/O TELECOMUNICACIÓN CON O SIN SERVICIO AL PÚBLICO; ESTACIÓN DE RADIO O TV SIN AUDITORIO; ESTACIÓN DE RADIO O TV CON AUDITORIO; ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS, AUDIOVISUALES, MUSICALES, DIGITALES, Y DE GRABACIÓN; TERMINALES DE CARGA Y DESCARGA CON O SIN OFICINAS; SERVICIO DE BÁSCULA; SERVICIO DE ALQUILER DE GRÚAS; ESTACIONES DE TAXIS; ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS O PÚBLICOS; EMPERRO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, PENSIONES DE AUTOMÓVILES, (CORRALÓN) Y PATIO DE MANIOBRAS; HELIPUERTOS; ESTACIONES DE TRANSPORTE INTERMODAL; GARITAS, CASETAS DE VIGILANCIA Y MÓDULOS DE SEGURIDAD PARA EL SERVICIO PÚBLICO; CENTRALES Y ESTACIONES DE POLICÍA Y ENCIENPRO DE VEHÍCULOS OFICIALES; ESTACIONES Y CENTRALES DE BOMBEROS, TRIBUNALES Y JUZGADOS; CENTRAL DE EMERGENCIAS Y ESTACIÓN DE AMBULANCIAS; GENERADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA LIMPIA (EÓLICA, FOTOVOLTAICA, HIDRÁULICA);

PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MICROINDUSTRIAL: DE ALIMENTOS (TORTILLERÍAS, PANADERÍA, REPOSTERÍA Y PASTELERÍA, IMPRENTA, TALLERES DE HERRERÍA, MADERERÍA, CANCELERÍA, VIDRIERÍA, EBANISTERÍA, TALABARTERÍA, TAPICERÍA, TORNOS (REPARACIÓN), SUAJADOS, CARPINTERÍA, SOLDADURA Y ARTÍCULOS DE ALUMINIO, CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, CALZADO Y BOLSAS (SASTRERÍA, CASAS DE MODA); ELABORACIÓN DE PIEZAS DE JOYERÍA Y ORFEBRERÍA Y LABRADO, EDICIÓN E IMPRESIÓN DE PERIÓDICOS, REVISTAS, LIBROS, CORRECCIÓN DE ESTILO Y COMPOSICIÓN TIPOGRÁFICA, ENCUADERNACIÓN, PRODUCCIÓN DE FOTOGRAFADOS, CLICHÉS, PLACAS TIPOGRÁFICAS, PLACAS DE OFFSET Y LITOGRAFÍA, SELLOS METÁLICOS Y DE GOMA, MATERIALES PARA FOTOCOMPOSICIÓN A NIVEL MICROINDUSTRIAL O ARTESANAL, FOTOLITO; EMPLOS Y LUGARES PARA EL CULTO; SEMINARIOS Y CONVENTOS; CEMENTERIOS, CREMATORIOS, AGENCIAS DE INHUMACIÓN CON CREMATORIO, MAUSOLEOS Y CRIPITAS; VELATORIOS Y AGENCIAS FUNERARIAS; TERMINALES Y ESTACIONES DE AUTOBUSES FORÁNEOS (CON SERVICIOS ANEXOS); VENTA DE GASOLINA, DIESEL, BIODIESEL Y GAS L.P., GAS NATURAL Y MIXTOS, PARA VEHÍCULOS, CON O SIN SERVICIOS ANEXOS; VIVEROS E INVERNADEROS PARA PRODUCCIÓN DE PLANTAS, VEGETALES, PASTOS Y ÁRBOLES FRUTALES, HUERTAS; VIÑEDOS CON O SIN SERVICIO DE RESTAURANTE Y/O ÁREA DE DEGUSTACIÓN; HUERTOS, HORTALIZAS, GRANJAS, RECOLECCIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS.

LOS USOS PERMITIDOS PARA LA SUPERFICIE CON ZONIFICACIÓN ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS (EVA) SON: JARDINES BOTÁNICOS; OBSERVATORIOS, ZOOLOGICOS Y ACUARIOS; GALERÍAS DE ARTE, CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES, MUSEOS Y PLANETARIOS; VIVEROS PARA VENTA DE PLANTAS DE ORNATO, VIVEROS CON O SIN VENTA DE PLANTAS Y/O ÁRBOLES; TEATROS AL AIRE LIBRE Y FERIAS; CLUB CAMPESTRE Y CLUB DE GOLF; PARQUE DE DIVERSIONES O ATRACCIONES; PARQUES PÚBLICOS Y SUS INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS; CAMPO DE GOTCHA Y CAMPOS DE TIRO, CAMPO DE PRÁCTICA DE GOLF, PISTA DE KARTISMO Y GO KARTS, MUROS DE ESCALADA Y SALÓN DE TRAMPOLINES, SALÓN DE ENTRETENIMIENTO, DESTREZA DE

Sello  
\*125975e429b366a200831672144762e036ce43e5

Cadena  
19-26558434|140100139075001|2024|1546|PARCELA EJIDO DE SAN PABLO|EJIDO DE SAN PABLO|ARZ.  
ENRIQUE MARTÍNEZ URIBE|ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA|EJIDO SAN PABLO|EPIGMENIO  
GONZÁLEZ|34130.66|MANZUR RODRIGUEZ AARON|424335443|IUS|AARON Y SOC. MANZUR  
RODRIGUEZ|SOLICITO CONOCER EL USO DE SUELO CON DENSIDAD, ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITE ALGUNO NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, PERMISO O LICENCIA. SU CARÁCTER ES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO, SIN PREJUICIO DE CUALQUIER OTRO REQUISITO QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA, POR LO CUAL CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA HASTA EN TANTO NO SE CUBRAN LOS DERECHOS Y EL DICTAMEN SEA SUSCRITO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. ASÍ MISMO EL PRESENTE NO PUEDE CONTENER LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES AL PREDIO (FUSIONES Y/O SUBDIVISIONES) Y CAMBIOS DE USO DE SUELO O PERMUTAS, APROBADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO Y PUBLICADOS EN LA GACETA MUNICIPAL O EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD LOS ARTÍCULOS 251, 252 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.  
EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA TRANSCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONES POR LO QUE EN CASO DE EXISTIR ERRORES ORTOGRÁFICOS O DE REDACCIÓN, SERÁ FACULTAD EXCLUSIVA DE LA SEDESUM PROCEDER A SU RECTIFICACIÓN.



# DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

## Viabilidad de Uso de Suelo

Clave Catastral: 140100139075001

No. de Dictamen IUS202401546

No. de Solicitud 14258 S19-26558434

Autorizado 22-02-24 Página 4 de 5

### Datos del Inmueble

Domicilio	ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA	Num Ext.	0	Num Int.	
	EJIDO SAN PABLO	Superficie	34130.66		
Delegación	EPIGMENIO GONZÁLEZ				

### Datos Solicitante

Nombre	AARON Y SOC. MANZUR RODRIGUEZ
Teléfono	4424335443

ACTIVIDADES FÍSICAS; SALONES DE YOGA, DE TAI CHI, SALAS DE MEDITACIÓN, PLAZAS PÚBLICAS Y EXPLANADAS, ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS; GARITAS, CASSETAS DE VIGILANCIA Y MÓDULOS DE SEGURIDAD PARA EL SERVICIO PÚBLICO; CUERPOS DE AGUA, VASOS REGULADORES, POZOS; VIVEROS E INVERNADEROS PARA PRODUCCIÓN DE PLANTAS, VEGETALES, PASTOS Y ÁRBOLES FRUTALES, HUERTAS; VIÑEDOS CON O SIN SERVICIO DE RESTAURANTE Y/O ÁREA DE DEGUSTACIÓN

LOS USOS PERMITIDOS PARA LA SUPERFICIE CON ZONIFICACIÓN DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE) SON: ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS; CUERPOS DE AGUA, VASOS REGULADORES, POZOS, BORDOS, DIQUES, UNIDADES DE MANEJO DE VIDA SILVESTRE, SENDEROS, SENDEROS INTERPRETATIVOS Y ANDADORES, REFORESTACIONES, CABAÑA FORESTAL (UNA CABAÑA POR CADA 50,000 M2).

\* HACIENDO NOTAR QUE DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO AL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR DEL PREDIO CONFORME A LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE EN LA MATERIA (REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, ARTÍCULO 355, SECCIÓN II)

- RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN EN EL PREDIO SE DEBERÁ RESPETAR PARA SU PROYECTO LOS SIGUIENTES COEFICIENTES: COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) DE 0.6, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DE 5.40, ÁREA LIBRE DE 0.40 Y UNA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DE 9 NIVELES Y/O 31.50 METROS.

- EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PARA LA SUPERFICIE CON ZONIFICACIÓN COMERCIO Y SERVICIO (CS) SERÁ DE CIENTO TREINTA Y SEIS (136) CASAS HABITACIÓN O DEPARTAMENTOS, ESTO EN RELACIÓN A LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y A LA DENSIDAD DE POBLACION DE LA ZONA INDICADA EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO ANTES MENCIONADO.

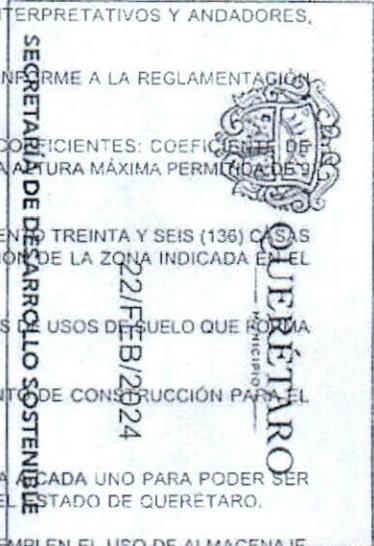
- EL PREDIO DEBE DESTINARSE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LOS GIROS PERMITIDOS EN LA TABLA DE COMPATIBILIDADES Y USOS DE SUELO QUE FORMA PARTE DE LA NORMATIVIDAD DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO ANTES MENCIONADO.

- DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 261; 261 BIS; 262; 273, 355 Y 356 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.

- LOS USOS Y GIROS PERMITIDOS, ESTARÁN SUJETOS AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD QUE CORRESPONDA A CADA UNO PARA PODER SER AUTORIZADOS MEDIANTE DICTAMEN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 13 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

- NO OMITO INFORMARLE QUE PREVIO A LA AUTORIZACIÓN DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO, LOS GIROS QUE CONTEMPLAN EL USO DE ALMACENAJE, VENTA, PORTEO Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SERÁN ANALIZADOS CONFORME A LOS REQUERIMIENTOS Y CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY SOBRE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

- CON RESPECTO A LA INSTALACIÓN DE GIROS RELACIONADOS CON ALMACENAJE, MANEJO Y DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES ES NECESARIO QUE PREVIAMENTE ACUDA A LA COORDINACIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL A FIN DE SOLICITAR LA REVISIÓN DEL ANÁLISIS DE RIESGOS Y POSTERIORMENTE OBTENER LA EMISIÓN DEL DICTAMEN PREVIO DE OBRA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 84 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL Y ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL; ASÍ COMO ARTÍCULOS 39 FRACCIONES I Y XXVIII, Y ARTÍCULO 85 DEL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.



Seño e125075a429b39de30d931b7214478de95de4ce9

Cadena [1312-26558434]140100139075001202411546PARCELA EJIDO DE SAN PABLO[EJIDO DE SAN PABLO]IARG. ENRIQUE MARTINEZ URIBE[ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA]EJIDO SAN PABLO[EPIGMENIO GONZALEZ]3139.66[MANZUR RODRIGUEZ AARON]4424335443[DIUS CJARCH Y SOC. MANZUR RODRIGUEZ]SOLICITO CONOCER EL USO DE SUELO CON DENSIDAD, ALTURA MAXIMA PERMITIDA.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA TRAMITE ALGUNO, NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, PERMISO O LICENCIA. SU CARÁCTER ES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO, SIN PREJUICIO DE CUALQUIER OTRO REQUISITO QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA, POR LO CUAL CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA HASTA EN TANTO NO SE CUBRAN LOS DERECHOS Y EL DICTAMEN SEA SUSCRITO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. ASÍ MISMO EL PRESENTE NO PUEDE CONTENER LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES AL PREDIO (FUSIONES Y/O SUBDIVISIONES) Y CAMBIOS DE USO DE SUELO PERMITIDAS, APROBADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO Y PUBLICADOS EN LA GACETA MUNICIPAL O EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD LOS ARTÍCULOS 291, 292 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA TRANSCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONES POR LO QUE EN CASO DE EXISTIR ERRORES ORTOGRAFICOS O DE REDACCIÓN, SERÁ FACULTAD EXCLUSIVA DE LA SEDESUM PROCEDER A SU RECTIFICACIÓN.



### DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Viabilidad de Uso de Suelo

No. de Dictamen IUS202401546

No. de Solicitud S19-26558434

Clave Catastral: 140100139075001

Autorizado 22-02-24 <sup>14255</sup> Página 5 de 5

#### Datos del Inmueble

Domicilio ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA  
EJIDO SAN PABLO  
Delegación EPIGMENIO GONZÁLEZ

Num Ext. 0 Num Int.  
Superficie 34130.66

#### Datos Solicitante

Nombre AARON Y SOC. MANZUR RODRIGUEZ  
Teléfono 4424335443

- HACIENDO NOTAR QUE DEBERA DAR CUMPLIMIENTO AL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR DEL PREDIO CONFORME A LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE EN LA MATERIA (REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, ARTICULO 355, SECCIÓN II).

SE EXTIENDE EL PRESENTE INFORME CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 8 Y 115, FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTICULO 11 FRACCIÓN XV DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTICULO 16 FRACCIÓN IV, 318, 323 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 73 FRACCIÓN IX Y ÚLTIMO PARRAFO DEL NUMERAL EN CITA, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE



22/FEB/2024

QUERÉTARO  
MUNICIPIO

#### Sellos y Certificación:

IUS212401546

ARQ. ENRIQUE MARTINEZ URIBE  
DIRECTOR/A DE DESARROLLO URBANO

Sello  
#1250758429b3fde20d03f572144790e993e46e5

Cadena  
[S19-26558434]140100139075001[2024]1546[PARCELA EJIDO DE SAN PABLO][EJIDO DE SAN PABLO][[ARQ. ENRIQUE MARTINEZ URIBE][ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA][EJIDO SAN PABLO][EPIGMENIO GONZÁLEZ][34130.66][MANZUR RODRIGUEZ AARON][4424335443][0]IUS C[AARON Y SOC. MANZUR RODRIGUEZ][SOLICITO CONOCER EL USO DE SUELO CON DENSIDAD, ALTURA MAXIMA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITE ALGUNO, NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN, PERMISO O LICENCIA, SU CARÁCTER ES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO, SIN PREJUICIO DE CUALQUIER OTRO REQUISITO QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA, POR LO CUAL CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA HASTA EN TANTO NO SE CUBRAN LOS DERECHOS Y EL DICTAMEN SEA SUSCRITO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE, ASÍ MISMO EL PRESENTE NO PUEDE CONTENER LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES AL PREDIO (FUSIONES Y/O SUBDIVISIONES) Y CAMBIOS DE USO DE SUELO O PERMUTAS, APROBADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO Y PUBLICADOS EN LA GACETA MUNICIPAL O EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD LOS ARTICULOS 251, 252 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA TRANSCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DELEGACIONES POR LO QUE EN CASO DE EXISTIR ERRORES ORTOGRÁFICOS O DE REDACCIÓN, SERÁ FACULTAD EXCLUSIVA DE LA SEDESUM PROCEDER A SU RECTIFICACIÓN

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL  
MEXICO REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
QUIJADA  
FEREGRINO  
FERNANDO  
DOMICILIO  
COL-CENTRO 76750  
TEQUISQUIAPAN VORO

FECHA DE NACIMIENTO  
10/10/1970

CLAVE DE ELECTOR QJFRFR70011022H000

CURP QUFF700110HQJRR07 AÑO DE REGISTRO 1991-02

ESTADO 22 MUNICIPIO 017 SECCIÓN 0656

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2014 VIGENCIA 2024






COMANDO EN JEFE  
REGISTRADO POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

ID MEX 01145111767<<0656000941527  
7001109H2412311MEX<02<<02307<1  
QUIJADA<FEREGRINO<<FERNANDO<<<

NOMBRE  
 MANZUR  
 RODRIGUEZ  
 AARON  
 DOMICILIO  
 C PALMAS 1  
 COL LOS SABINOS 76754  
 TEQUISQUIAPAN, QRO

CLAVE DE ELECTOR MNRQAR78091722H00  
 CURP MARA780917HQINDR06      NRO DE REGISTRO 199704  
 ESTADO 22      MUNICIPIO 017      SECCION 1054  
 LOCALIDAD 0001      EMISIÓN 2012      VIGENCIA 2024




10MEX1234088659<<0654018588201  
 7809176H2412311MEX<04<<06764<<  
 MANZUR<RODRIGUEZ<<AARON<<<<<<

Av. México No. 15  
Fracc. Nuevo Parque Industrial  
San Juan del Río C.P. 76806  
Tel. (427) 272 09 44/ 272 14 37  
notaria.com.mx

# NOTARIA Pública

No. 2

Notaria Pública No. 2  
Lic. Jesús Delfino Garduño Salazar  
Notario Titular  
Lic. Daniel Cholula Guasco  
Notario Adscrito

-----EXPEDIENTE: 2177.13 DCG/GSS-----  
----- ESCRITURA: 23,786 (VEINTITRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS). -----  
----- TOMO: 177 CIENTO SETENTA Y SIETE. -----

En la ciudad de San Juan del Río, Estado de Querétaro, siendo los 16 dieciséis días del mes de Julio, de 2013 dos mil trece, Ante mí, Licenciado DANIEL CHOLULA GUASCO, Notario Adscrito a la Notaría Pública número-2 Dos de esta Demarcación Notarial de la que es Titular el Licenciado JESÚS DELFINO GARDUÑO SALAZAR, **COMPARECEN:** El señor JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS, representado en este acto por su apoderado legal el señor AARON MANZUR RODRIGUEZ, a quién en lo sucesivo se le denominará como "**LA PARTE VENDEDORA**", y de una segunda parte CLAUDIA PEREZ GUTIERREZ y el señor FERNANDO QUIJADA FERREGRINO a quienes en lo sucesivo se les denominará como "**LA PARTE COMPRADORA**"; a formalizar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que tienen pactado, al tenor de la Protesta de Ley, los antecedentes y cláusulas siguientes: -----

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

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

### ----- ANTECEDENTES -----

I.- **TITULO DE PROPIEDAD.**- Mediante Título de Propiedad número "00000006161", expedido por instrucciones del entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos el C. Felipe Calderón Hinojosa, de fecha 11 once de Mayo de 2011 dos mil once, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro, bajo el Folio Real número 389598/1 trescientos ochenta y nueve mil quinientos noventa y ocho diagonal uno, de fecha 16 dieciséis de Junio de 2011 dos mil once; el señor JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS, adquirió la propiedad de la Parcela número 4 Z-2 P1/2 del Ejido TLACOTE EL BAJO, del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 7-42-02.40 Has., (siete hectáreas, cuarenta y dos áreas, noventa y dos punto cuarenta centíáreas), y las siguientes medidas y colindancias:-----

AL NORESTE: EN 206.52 (DOSCIENTOS SEIS METROS CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS), EN LÍNEA QUEBRADA CON DERECHO DE PASO.-----

AL SURESTE: EN 430.66 (CUATROCIENTOS TREINTA METROS SESENTA Y OCHO CENTÍMETROS), CON PARCELA 6 (SEIS).-----

AL SUROESTE: EN 147.51 (CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS), CON PARCELA 3 (TRES) Y EN 2.37 (DOS METROS TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS) CON TIERRAS DE USO COMÚN ZONA 2 (DOS).-----

AL NOROESTE: EN 410.39 (CUATROCIENTOS DIEZ METROS TREINTA Y NUEVE CENTÍMETROS), CON PARCELA 2 (DOS).-----

CLAVE CATASTRAL: 14 02 118 01 200 001.-----

II.- **PROTOCOLIZACION DE OFICIO Y PLANO DE SUBDIVISION.**- Mediante Escritura Pública número 15,742 quince mil setecientos cuarenta y dos, de fecha 30 treinta de Noviembre de 2011 dos mil once, pasada ante la Fe de la Licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Pública Adscrita número 34 treinta y cuatro, de la Demarcación Notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, entre otros, bajo el Folio Real 428564/1 cuatrocientos veintiocho mil quinientos sesenta y cuatro, de fecha 14 catorce de junio de 2012 dos mil doce, se hizo constar la PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO Y PLANO DE SUBDIVISIÓN expedidos por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, con el número de licencia "FUS201100493", de fecha 14 catorce de septiembre de 2011 dos mil once, por medio de la cual, el inmueble a que se refiere el antecedente inmediato anterior quedó subdividido en 5 cinco fracciones, quedando de la siguiente manera:-----

1).- **FRACCIÓN 1 UNO** resultante de la subdivisión de la Parcela "4-Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 7,500.00 m<sup>2</sup> siete mil quinientos metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:-----

AL NORESTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE DOS TRAMOS DE NORTE A SUR CON UNA LONGITUD DE 21.25 VEINTIUN METROS VEINTICINCO CENTÍMETROS Y 52.20 CINCUENTA Y DOS METROS VEINTE CENTÍMETROS, LINDA CON CAMINO A MOMPANÍ.-----

AL SURESTE: EN 133.65 CIENTO TREINTA Y TRES METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 3 TRES DEL MISMO PREDIO.-----

AL NOROESTE: EN DOS TRAMOS DE 94.63 NOVENTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES CENTÍMETROS Y 72.635 SETENTA Y DOS METROS, SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MILÍMETROS, LINDA CCN FRACCIÓN 4 CUATRO DEL MISMO PREDIO Y PARCELA 2 DOS DEL EJIDO TLACOTE EL BAJO.-----

2).- **FRACCIÓN 2 DOS** resultante de la subdivisión de la Parcela "4-Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 3,600.00 m<sup>2</sup> tres mil seiscientos metros cuadrados, y las

siguientes medidas y colindancias: -----  
AL NORESTE: EN 61.010 SESENTA Y UN METROS DIEZ MILÍMETROS, LINDA CON CAMINO A MOMPANÍ. -----  
AL SURESTE: EN 60.000 SESENTA METROS, LINDA CON PARCELA 6 SEIS DEL EJIDO TLACOTE EL BAJO -----  
AL SUROESTE: EN 61.010 SESENTA Y UN METROS DIEZ MILÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 3 TRES DEL MISMO PREDIO. -----

AL NOROESTE: EN 60.000 SESENTA METROS, LINDA CON FRACCIÓN 3 DEL MISMO PREDIO. -----

3).- **FRACCIÓN 3 TRES** resultante de la subdivisión de la Parcela "4 Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 18,094.629 m2 dieciocho mil noventa y cuatro punto seiscientos veintinueve metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORESTE EN 72.062 SETENTA Y DOS METROS SESENTA Y DOS MILÍMETROS, Y EN 61.010 SESENTA Y UN METROS DIEZ MILÍMETROS, LINDA CON CAMINO A MOMPANÍ. -----

AL SURESTE EN 60.000 SESENTA METROS, LINDA CON FRACCIÓN 2 DOS Y EN 166.224 MIL SEISCIENTOS SESENTA AY SEIS DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILÍMETROS, LINDA CON PARCELA 6 SEIS. -----

AL NOROESTE EN LÍNEA QUEBRADA EN 132.877 CIENTO TREINTA Y DOS METROS OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MILÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 4 CUATRO Y EN 133.65 CIENTO TREINTA Y TRES METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS LINDA CON FRACCIÓN 1 UNO. -----

4).- **FRACCIÓN 4 CUATRO** resultante de la subdivisión de la Parcela "4 Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 13,286.060 m2 trece mil doscientos ochenta y seis punto cero, sesenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NOROESTE EN 215.451 DOSCIENTOS QUINCE METROS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 5 CINCO DEL MISMO PREDIO Y 77.36 SETENTA Y SIETE METROS TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS, LINDA CON PARCELA 2 DOS DEL EJIDO TLACOTE EL BAJO. -----

AL SURESTE EN 94.63 NOVENTA Y CUATRO METROS SESENTA Y TRES CENTÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 1 UNO DEL MISMO PREDIO Y 132.677 CIENTO TREINTA Y DOS METROS SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 3 TRES DEL MISMO PREDIO -----

AL SURESTE EN 70.40 SETENTA METROS CUARENTA CENTÍMETROS, LINDA CON PARCELA 6 SEIS DEL EJIDO TLACOTE EL BAJO -----

5).- **FRACCIÓN 5 CINCO** resultante de la subdivisión de la Parcela "4 Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 31,721.720 m2 treinta y un mil setecientos veintiuno punto setecientos veinte, y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL SURESTE EN LÍNEA QUEBRADA 215.451 DOSCIENTOS QUINCE METROS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO MILÍMETROS LINDA CON FRACCIÓN 4 CUATRO Y EN 134.052 CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y DOS MILÍMETROS LINDA CON PARCELA 6 SEIS. -----

AL SUROESTE EN LÍNEA QUEBRADA EN 147.507 CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SIETE MILÍMETROS LINDA CON PARCELA NÚMERO 3 TRES Y EN 2.368 DOS METROS TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILÍMETROS LINDA CON TIERRAS DE USO COMÚN. -----

AL NOROESTE EN 260.414 DOSCIENTOS SESENTA METROS CUATROCIENTOS CATORCE MILÍMETROS, LINDA CON PARCELA 2 DOS. -----

III.- **NOTIFICACIONES.-** Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", por conducto de su apoderado legal, que para dar cumplimiento a los artículos 84 (ochenta y cuatro) y 86 (ochenta y seis) de la Ley Agraria, fueron hechas las respectivas notificaciones del derecho del tanto y derecho de preferencia a que se refieren dichas disposiciones, sobre la venta del inmueble que es materia del presente instrumento, habiéndose notificado al Gobierno del Estado de Querétaro, al Municipio de Querétaro y al Comisariado Ejidal del Ejido Tlacote El Bajo, siendo que el último mencionado dio contestación a la misma en sentido negativo, es decir, nadie ejerció su derecho del tanto, y por lo que respecta al Municipio de Querétaro y al Gobierno del Estado, su derecho ha caducado, en virtud de que no dieron contestación en el plazo que la ley señala. Copias de dichas notificaciones, y de la contestación en cita, las agrego al Apéndice de esta Escritura. -----

IV.- **INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN.-** Es objeto de la presente operación la **FRACCIÓN 3** resultante de la subdivisión de la Parcela 4 Z-2 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo, del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 18,094.629 m2 dieciocho mil noventa y cuatro punto seiscientos veintinueve metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORESTE EN 72.062 SETENTA Y DOS METROS SESENTA Y DOS MILÍMETROS, Y EN 61.010 SESENTA Y UN METROS DIEZ MILÍMETROS, LINDA CON CAMINO A MOMPANÍ. -----

AL SURESTE EN 60.000 SESENTA METROS, LINDA CON FRACCIÓN 2 DOS Y EN 166.224 MIL SEISCIENTOS SESENTA AY SEIS DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILÍMETROS, LINDA CON PARCELA 6 SEIS. -----

AL NOROESTE EN LÍNEA QUEBRADA EN 132.877 CIENTO TREINTA Y DOS METROS OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MILÍMETROS, LINDA CON FRACCIÓN 4 CUATRO Y EN 133.65 CIENTO TREINTA Y TRES METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS LINDA CON FRACCIÓN 1 UNO. -----

CLAVE CATASTRAL: 14 02 118 01 200 003. -----

Av. México No. 15  
Fracc. Nuevo Parque Industrial  
San Juan del Río C.P. 76806  
Tel. (427) 272 09 44 / 272 14 37  
V.- IMPUESTO PREDIAL.- El inmueble que por este instrumento se enajena, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, lo que acredita con la boleta correspondiente al 6° bimestre del ejercicio fiscal del año 2013, DOS MIL

# NOTARIA Pública No. 2

Notaría Pública No. 2  
Lic. Jesús Delfino Gardoño Salazar  
Notario Titular  
Lic. Daniel Cholula Guasco  
Notario Substituto

trece, con cuenta predial número 14 02 118 01 200 003. -----

### VI. - IMPUESTOS.

A).- Manifiestan las partes que tienen pleno conocimiento de que la liquidación del correspondiente Impuesto Sobre Traslado de Dominio, puede ser revisada por la Tesorería del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, la que en su caso puede determinar diferencias por dicho impuesto que se genere, así como los recargos y multas que procedan y que en ese caso se les requerirá para que efectúen el pago respectivo, en un plazo de quince días contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente. -----

B).- Por lo que respecta al Impuesto sobre la Renta por enajenación, que corre a cargo de la parte Vendedora, el Suscrito Notario, calcula, retiene y entera dicho impuesto, y del cual se enviara la notificación correspondiente al Servicio de Administración Tributaria. -----

C).- En cuanto al Impuesto al Valor Agregado, éste no se causa, ya que el inmueble objeto de esta operación está destinado al uso habitacional. -----

VII.- Para efectos meramente fiscales se solicitó avalúo fiscal sobre el inmueble objeto de la presente operación, elaborado por el Ing. J. Gonzalo A. Álvarez Frias, Perito Valuador con número de Registro 26 veintiséis del Estado de Querétaro; el cual asignó al predio un valor fiscal de \$18,046,300.00 (DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). De dicho avalúo se agrega un acopia a apéndice de la presente escritura. -----

VIII.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DE BIENES EN EL MATRIMONIO DE "LA PARTE VENDEDORA".- Manifiesta el señor JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS, por conducto de su apoderado legal, que a la fecha de firma del presente instrumento su estado civil es el de casado bajo el régimen de separación de bienes, lo cual declara para todos los efectos legales a que haya lugar. Copia de dicha acta de matrimonio, se agrega al Apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcada con la letra. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes cláusulas: -----

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- El señor JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS, representado en este acto por su apoderado legal el señor AARON MANZUR RODRIGUEZ, VENDE, y CLAUDIA PEREZ GUTIERREZ y el señor FERNANDO QUIJADA FERREGRINO, COMPRAN PARA SI proindiviso y representando partes iguales, la FRACCION 3 resultante de la subdivisión de la Parcela "4 Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con la superficie medidas y colindancias que han quedado relacionadas en el antecedente IV cuatro romano romano del presente instrumento, las que dan aquí por reproducidas como si se hubieran insertado a la letra, estando a la fecha libre de todo gravamen y responsabilidad fiscal. -----

SEGUNDA: El precio pactado por las partes para esta operación de compraventa, es la cantidad de \$18,046,300.00 (DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), suma que LA PARTE VENDEDORA, manifiesta haber recibido de LA PARTE COMPRADORA antes de este acto y a su entera satisfacción. -----

TERCERA.-La propiedad del inmueble enajenado, pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA". -----

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

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

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

CUARTA.- "LA PARTE VENDEDORA" se desapodera del dominio, propiedad y posesión que ha tenido respecto del inmueble que enajena, y se obliga en su caso, al saneamiento para el caso de evicción y al motivado por vicios ocultos, en los términos de ley. -----

QUINTA.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA", que se da por recibida a su satisfacción de la posesión del inmueble que a través de este instrumento adquiere, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde. -----

SEXTA.- Para todos los efectos legales a que haya lugar, "LA PARTE VENDEDORA", se obliga a cubrir a "LA PARTE COMPRADORA", todo adeudo y diferencia de contribuciones prediales, multas o cualquier otro impuesto o servicio originado con anterioridad a la fecha de firma de este contrato, que reporte el inmueble enajenado o a rembolsar a su contratante de cualquier cantidad que hubiere que pagar por ese concepto. -----

SÉPTIMA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad, y una vez advertida de las penas que el Código Penal impone a quienes declaran con falsedad, que el inmueble materia de la compraventa que en esta escritura es consignada, no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno del que resulten derechos de preferencia para el arrendatario. -----

OCTAVA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de ésta operación está destinado a uso habitacional, que no ha variado el uso del suelo, hecho que se acredita además con el avalúo a que antes se ha hecho referencia. -----

NOVENA.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA", bajo protesta de decir verdad, que por cuanto ve al uso y destino

del inmueble que a través de este instrumento adquiere queda sujeto a las disposiciones que señalan las Declaratorias o Planes para Provisiones y Reservas, que con base en la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano para el Estado de Querétaro, hayan dictado o dicten en el futuro las autoridades administrativas.

**DÉCIMA.-** "LA PARTE COMPRADORA" manifiesta ser sabedora que respecto al pago del Impuesto de Traslado de dominio, éste se encuentra sujeto a revisión por las Autoridades Fiscales, por lo que si existe alguna diferencia a su cargo se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificada, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por tal concepto.

**DÉCIMA PRIMERA.-** "Las partes manifiestan que para el otorgamiento de esta escritura no existieron vicios de consentimiento como lo son el error, dolo, mala fe o violencia, por lo cual renuncian a anularlo o rescindirlo por tales motivos.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que la suscripción del presente contrato genere, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA" y por lo que respecta al Impuesto sobre la Renta por enajenación, que corre a cargo de la parte Vendedora, el Suscrito Notario, calcula, retiene y entera dicho impuesto, generando pérdida fiscal para el vendedor, enviándose la correspondiente declaración al Servicio de Administración Tributaria.

**DECIMA TERCERA.-** Para la interpretación y de lo pactado en este contrato de compraventa, son aplicables las leyes y competentes los tribunales de esta Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro.

#### PERSONALIDAD

El señor **AARON MANZUR RODRIGUEZ**, acredita la capacidad jurídica con que comparece para la celebración de este acto mediante el testimonio de la Escritura Pública Número 16,366 dieciséis mil trescientos sesenta y seis, de fecha 27 veintisiete de Junio de 2012 dos mil doce, pasada ante la Fe de la licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Pública Adscrita Número 34 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hizo constar la comparecencia del señor **JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS** a efecto de OTORGAR en su favor **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINSTRACION Y DE AMPLIO DOMINIO, CON CARÁCTER DE IRREVOCABLE Y ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO**, limitando su ejercicio únicamente al inmueble objeto de la presente operación. De dicho documento transcribo lo conducente: **CLAUSULA UNICA.-** En este acto **JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS**, OTORGA en favor del señor **AARON MANZUR RODRIGUEZ**, un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE AMPLIO DOMINIO, CON CARACTER DE IRREVOCABLE Y ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO, LIMITADO POR LO QUE SE REFIERE A LOS ACTOS DE DOMINIO**, para que lo ejercite respecto de la Fracción "3" tres con una superficie de **18,094.629 m2 dieciocho mil noventa y cuatro punto seiscientos veintinueve metros cuadrados**, resultante de la subdivisión de la Parcela "4 Z-2 P 1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con las medidas y colindancias ya especificadas, las que se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran.- En los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2450 dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil para el Estado de Querétaro, y sus correlativos Federal, y del Distrito Federal y las demás Entidades Federativas donde se ejerza, y artículos 78, 79 y 80 de la Ley Agraria.- a).- **FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS:** Se otorga y confiere de modo enunciativo más no limitativo, al apoderado, con plenitud de facultades para representar a la poderdante y actuar en su representación ante los tribunales civiles, mercantiles, laborales, administrativos, fiscales y demás instituciones y organismos centralizados, descentralizados, desconcentrados o autónomos constitucionales de carácter federal, estatal o municipal; para presentar y desistirse de demandas, quejas, querrelas, denuncias, reclamaciones, recursos, inclusive el juicio de amparo, impugnaciones, alegatos, testigos, pruebas, así como contestar demandas, reconvenir, conciliar, comprometer en árbitros, convenir transacciones; decidir sobre despidos, reinstalaciones, liquidaciones e indemnizaciones; oponer excepciones y defensas de tipo dilatorias y perentorias; rendir, ofrecer, desistirse y desahogar toda clase de pruebas inclusive la confesional, desahogar pliegos petitorios, reconocer firmas y documentos, redargüir de falsos a los que se presenten por la contraria, presentar testigos, ver protestar a los de la contraria y tacharlos, articular y absolver posiciones; recusar Jueces superiores o inferiores y Magistrados; oír autos interlocutorios y definitivos, consentir de los favorables y pedir revocación por contrario imperio, apelar, interponer todo tipo de recursos incluso el juicio de amparo y desistirse de los que interponga, aún del juicio de amparo, pedir aclaración de las sentencias, ejecutar, embargar y representar en los embargos que contra el poderdante se decreten, pedir el remate de los bienes embargados, nombrar peritos y traductores y recusar a los de la contraria, asistir a almonedas, decidir transacciones, allanarse, conciliar, percibir valores y otorgar recibos y cartas de pago, someter las controversias existentes o futuras respecto de la parcela a la decisión de los Jueces, árbitros y arbitradores, gestionar el otorgamiento de garantías; comparecer ante el Ministerio Público del fuero local o federal e interponer denuncia, querrela o acusación, solicitar el ejercicio de la acción penal, otorgar perdón amplio y bastante, desistirse de la acción penal, y en fin, para promover todos los recursos que favorezcan la parcela y sus accesorios, así como para sustituir este poder ratificando desde hoy todo lo que haga sobre este particular.- b).- **FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACION.-** Se otorga y confiere de manera enunciativa más no limitativa, al apoderado para que otorgue y suscriba toda clase de documentos públicos y privados, contratos, convenios, manifestaciones, solicitudes, renunciaciones, peticiones y protestas, de carácter civiles, mercantiles, administrativos, laborales, agrarios o de cualquier otra naturaleza, en especial las consignadas en los artículos 8 y 27 de

Av. México No. 15  
Fracc. Nuevo Parque Industrial  
San Juan del Río C.P. 76806  
Tel. (227) 272 09 44 / 272 14 37  
notaria2yp@gmail.com

# NOTARIA Pública

No. 2

Notaria Pública No. 2  
Lic. Jesús Delfino Garduño Salazar  
Notario Titular  
Lic. Daniel Cholula Guasco  
Notario Adscrito

la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias, o cualquier otra que se requiera para el desempeño de sus funciones administrativas; para nombrar y remover empleados, factores y dependientes,

fijando sus emolumentos y facultades; para decidir sobre el uso o fin de la parcela y la forma en que deban ejercitar el poder que se les confiere.- c).- **FACULTADES DE DOMINIO.**- Se otorga y confiere al apoderado para que lo ejerza de manera amplísima y queda autorizados para otorgar toda clase de actos traslativos de dominio, posesión, uso, goce o disfrute, de manera enunciativa más no limitativa compraventa, donación, dación en pago, usufructo, hipoteca, etcétera. Para gravar, hipotecar u otorgar en garantía a favor del apoderado o de terceras personas la parcela. Asimismo para sustituir en todo o en parte los poderes que se les confieren, con reserva de su ejercicio, otorgar poderes generales y especiales y revocar substitutiones, mandatos y carta poder. Para ofrecer y recibir pagos; Para enajenar a favor de terceras personas o de sí misma, el inmueble sobre el que se otorga este poder y firmar ante Notario Público de su elección la escritura pública correspondiente, fijando el precio de la operación y recibiendo pagos totales o parciales; Para sustituir total o parcialmente este poder; Para tramitar ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la inscripción de las escrituras públicas que otorgue y en general ante cualquier autoridad federal, estatal o municipal, centralizada, desconcentrada, descentralizada o autónoma constitucional competente; Para tramitar y obtener de las autoridades competentes el Cambio de uso de suelo de agrícola a urbano o rústico, comercial, habitacional, de servicios o industrial, de conformidad con los planes de desarrollo urbano autorizados, así como para tramitar y obtener el cambio de densidades habitacionales en su caso; para tramitar y obtener la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los actos jurídicos realizados y las calidades urbanas obtenidas sobre la parcela; Para la tramitación de las licencias y permisos correspondientes para la construcción, modificación, división, fusión y/o fraccionamiento de la superficie total o parcial de la parcela; En general todos aquellos actos jurídicos que son propios de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y que la Ley exija cláusula especial, con las facultades para aportar la parcela objeto del presente a Fideicomisos.- d).- **FACULTADES PARA SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO, OBTENER CREDITOS, OPERAR CUENTAS BANCARIAS Y DE INVERSIÓN, Y CONTRAER OBLIGACIONES.**- De conformidad con el Artículo 9 nueve, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se otorga y confiere al apoderado para que lo ejerza de manera amplísima, pudiendo girar, suscribir, librar, pagar, protestar, endosar en procuración, garantía y propiedad, avalar, afianzar, canelar, modificar, cobrar, recibir, adquirir y sustituir todo tipo de Títulos y Contratos de Créditos; de manera enunciativa mas no limitativa, letras de cambio, pagares, cheques, pólizas, acciones, partes sociales, bonos, obligaciones, contratos y avales a cargo del Poderdante; así como aperturar, contratar, abrir, operar, modificar, disponer, suscribir, girar en contra, depositar, retirar, garantizar, avalar, y cancelar todo tipo de cuentas bancarias, de inversión, de depósito, de tarjetas de crédito, cuentas de ahorro, cuentas de débito, cuentas de crédito, todas en moneda nacional o extranjera, cajas de seguridad e inversiones bancarias y de instituciones auxiliares de la banca, de manera enunciativa mas no limitativa, casa de bolsa, uniones de crédito, sociedades de ahorro y préstamo, sociedades cooperativas, fondos de inversión, etc., así como para obtener todo tipo de créditos bancarios mercantiles o civiles, públicos o privados, pudiendo suscribir los documentos públicos o privados de carácter civil o mercantil que sean necesarios para tal efecto, otorgando y revocando firmas autorizadas en instituciones bancarias. Todo lo anterior sin limitación alguna.- Este poder se otorga con el carácter de irrevocable, con fundamento en el artículo 2477 dos mil cuatrocientos setenta y siete del Código civil vigente en el Estado de Querétaro, toda vez que se otorga como un medio para cumplir con una obligación contraída anteriormente por el poderdante.- Asimismo el poderdante declara que releva al apoderado de la obligación de rendirle cuentas por el ejercicio de este Poder ya que este se otorga como medio para cumplir como una obligación previamente contraída por la mandante en un contrato bilateral.- Este poder se otorga con la característica *propter rem*, autorizando al poderdante para contratar consigo mismo.- Este poder subsistirá aún con la muerte del poderdante. Dicho Instrumento se agrega al apéndice de la presente Escritura.-

**POR SUS GENERALES:** Los comparecientes manifiestan ser mexicanos, mayores de edad, y estar al corriente en el pago de sus impuestos, sin haberlo acreditado, agregando: -----

El señor **AARON MANZUR RODRIGUEZ**, mexicano, mayor de edad, soltero, originario de Querétaro, Estado de Querétaro lugar donde nació el 17 diecisiete de Septiembre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, con domicilio en calle Palmas, número 1, Colonia Los Sabinos, en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro, y quien se identificó con credencial para votar con número de folio 065454351696 expedida por el Instituto Federal Electoral.- Y Clave Única de Registro de Población (CURP): **MARA780917HQTNDR06.**- Siendo la Clave Única de Registro de Población (CURP) de su representado el señor **JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS** : **RORJ850514HQTDNSN05.**-----

La señorita **CLAUDIA PEREZ GUTIERREZ**, mexicana, mayor de edad, soltera, originaria del Distrito Federal, lugar donde nació el 17 diecisiete de Marzo de 1978 mil novecientos setenta y ocho, con domicilio en Avenida Doctor Jose Ma. Vertiz 1094 mil noventa y cuatro, colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, Distrito Federal, de paso por ésta Ciudad, y quien se identificó con credencial para votar con número de folio 0333089120506, expedida por el Instituto Federal Electoral.- Y Clave Única de Registro de Población (CURP): **PEGC780317MDFRTL00.**-----

El señor **FERNANDO QUIJADA FERREGRINO**, mexicano, mayor de edad, casado, originario del municipio de Tequisquiapan, lugar donde nació el 10 diez de Enero de 1970 mil novecientos setenta, con domicilio en calle Aquiles Serdán número 35 treinta y cinco, Colonia Adolfo López Mateos, en el Municipio de Tequisquiapan, y quien se identificó con

credencial para votar con número de folio 0651000941527, expedida por el Instituto Federal Electoral.- (CURP).- QUFF700110HQTJRR07.-

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Conocer a los comparecientes, a quienes considero con aptitud legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario; que tuve a la vista los documentos a que me refiero; que di lectura a todo lo anterior y expliqué; a las comparecientes su contenido, alcance y fuerza legal, luego de lo cual, lo ratificaron, y firmaron, ante mi presencia.- DOY FE.-

**NOTA DE AUTORIZACIÓN.-** AARON MANZUR RODRIGUEZ.- Una firma ilegible.- CLAUDIA PÉREZ GUTIERREZ.- Una firma ilegible.- FERNANDO QUIJADA FERREGRINO.- Una firma ilegible.- ANTE MÍ: LICENCIADO DANIEL CHOLULA GUASCO. Una firma ilegible. Rúbrica.- El Sello de Autorizar de la Notaría.- San Juan del Río, Querétaro.- A 24 veinticuatro de julio de 2013 dos mil trece.- Con esta fecha AUTORIZO la presente.- Doy Fe.- LICENCIADO DANIEL CHOLULA GUASCO.- Rúbrica.- El sello de autorizar del Notario.- **QUEDO ASENTADA EN LOS FOLIOS NÚMERO 16743 AL 16744 DEL PROTOCOLO ABIERTO.- DOY FE.-**

**IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.-** Impuesto sobre la Renta por enajenación, que corre a cargo de la parte Vendedora, el Suscrito Notario, calcula, retiene y entera dicho impuesto, generando pérdida fiscal para el vendedor, enviándose la correspondiente declaración al Servicio de Administración Tributaria.

**TRASLADO DE DOMINIO.-** Se cubrió el Impuesto correspondiente a Traslado de Dominio en las Oficinas del Municipio de Querétaro, Querétaro, con Recibo de fecha 24 veinticuatro de julio de 2013 dos mil trece.- Recibo Oficial número 23612546, por la cantidad de \$ 451,157.50 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL).- Nombre: CLAUDIA PEREZ GUTIERREZ Y SOCIO.- Escritura.- 23,786.- Valor \$ 18,046,300.00.- CLAUDIA PEREZ GUTIERREZ Y FERNANDO QUIJADA FERREGRINO.- PAGO PREVENTIVO.- CLAVE CATASTRAL.- 14 02 118 01 200 001.-

ES PRIMER TESTIMONIO, SACADO FIELMENTE DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE PARA LOS SEÑORES CLAUDIA PEREZ GUTIERREZ Y FERNANDO QUIJADA FERREGRINO, VA EN 3 TRES FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS CONFORME A LA LEY.- SAN JUAN DEL RIO, ESTADO DE QUERETARO; A 7-SIETE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE.- DOY FE.-



LICENCIADO DANIEL CHOLULA GUASCO  
NOTARIO ADSCRITO A LA NOTARÍA  
PÚBLICA NÚMERO DOS,  
COGD-770914S45





SUBDIRECCION QUERETARO

000004279 08/2013 COMPROBANTE DE INSCRIPCION INMOBILIARIO

CONTROL : 113571 2013  
 FECHA Y HORA DE RECEPCION : 16/08/2013 09:17:17  
 DOCUMENTO : 23786 DE FECHA : 16/07/2013  
 NOTARIA : 2 ADSCRITO DANIEL CHOLULA GUASCO  
 SOLICITANTE : CUITLAHUAC SERVIN

MOVIMIENTOS

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

25		COMPRAVENTA DE INMUEBLES			22/08/2013 10:06:16
428564	2	INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO		LOTE : 4 FRACC 3 MANZANA : P1/2 ZONA : 2 CALLE CAMINO A MOMPANI EJIDO TLACOTE EL BAJO MUNICIPIO : QUERETARO AREA TERRENO : 18094.629 M2	

VENDEDOR(ES) : JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS  
 COMPRADOR(ES) :

APPELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APPELLIDO MATERNO	NOMBRES
PEREZ	GUTIERREZ	CLAUDIA
QUIJADA	FEREGRINO	FERNANDO

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
2667368	135,347.00	1433530	12/08/2013



LIC. LEON FRANCISCO AGUILAR TORRES  
 SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

REGISTRADOR : LFAT/HEHM/MJJOSE EDUARDO

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL FOLIO INMOBILIARIO : 00428564/0002.  
 EL 22 DE AGOSTO DE 2013 A LAS 10:06:16  
 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE QUERETARO, SUBDIRECCION QUERETARO

15813012915613413050H13214815014415955N152



SUBDIRECCIÓN QUERETARO

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

<b>CONTROL :</b> 113571 2013
<b>FECHA Y HORA DE RECEPCION</b> 16/08/2013 09:17:17
<b>DOCUMENTO :</b> 23786 <b>DE FECHA</b> 16/07/2013
<b>NOTARIA :</b> 2      ADESCRITO DANIEL CHOLULA GUASCO
<b>SOLICITANTE</b> CUITLAHUAC SERVIN

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

**VENDEDOR(ES)** JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS

**REPRESENTANTE VENDEDOR:** AARON MANZUR RODRIGUEZ

**COMPRADOR(ES):**

APPELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APPELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
PEREZ	GUTIERREZ	CLAUDIA	17/03/1978		Totalidad
QUIJADA	FEREGRINO	FERNANDO	10/01/1970		Totalidad

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

**EN LA CANTIDAD DE :** 18,046,300.00 **EN PESOS**

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO :  
00428564/0002. EL 22 DE AGOSTO DE 2013.

15813012915613413050H13214815015015249N

# AVALÚO FISCAL

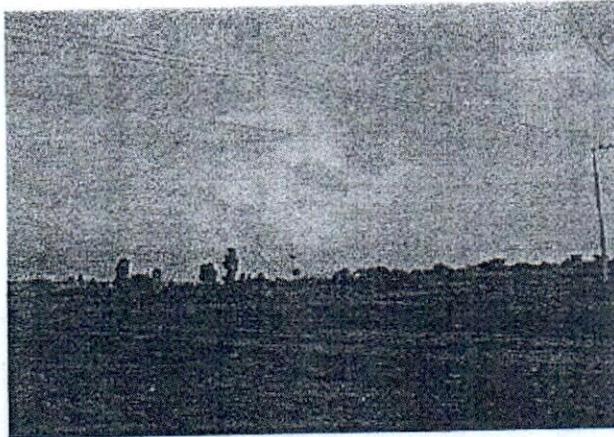
M. en C. ING. JOSE GONZALO ALEJANDRO ALVAREZ FRIAS

16 de Septiembre No. 14-A, San Juan del Rio, Qro.

Tel. 2 72 31 78 y 2 72 43 54.

No. DE AVALÚO GAP-34618

A398545



## AVALÚO INMOBILIARIO

**SOLICITANTE:** AARÓN MANZUR RODRÍGUEZ.  
**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ ROSAS.

**OBJETO DEL AVALÚO:** ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL.  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIOS POR LA TRASLACIÓN DE DOMINIO.  
**FECHA DEL AVALÚO:** 17 DE JULIO DE 2013  
**VIGENCIA DEL AVALÚO, HASTA:** 17 DE JULIO DE 2014  
**LOTE Y MANZANA:** (PARCELA 4-D)  
**CALLE EXTERIOR:** DERECHO DE PASO 6/N

**CONDOMINIO O FRACCIONAMIENTO:** EJIDO TLACOTE, EL BAJO.

**CIUDAD:** SANTIAGO DE QUERÉTARO  
**MUNICIPIO:** SANTIAGO DE QUERÉTARO

**CLAVE CATASTRAL:** 14 02 118 01 200 003  
**ESTADO:** QUERÉTARO.

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DE: \$ 18,046,300.00

<< DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N. >>

16 DE SEPTIEMBRE NO. 14-A, CENTRO, SAN JUAN DEL RÍO, QRO., C.P. 76800.  
TELÉFONOS 01 (427) 2-724354 Y 2-723178.

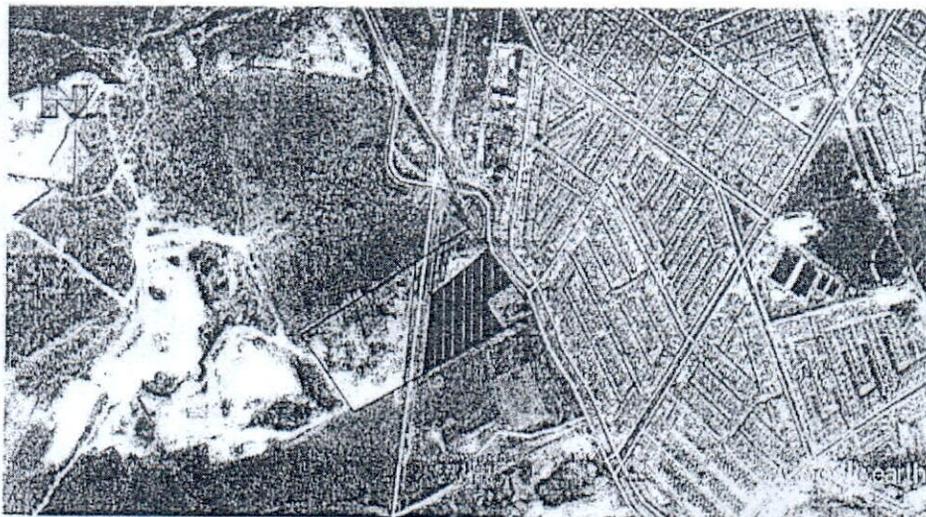
M. EN C. ING. J. GONZALO A. ÁLVAREZ FRÍAS.  
VALUADOR PROFESIONAL.  
REGISTRO CON PATENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO NO. 026.  
CED. PROF. 873194  
CED. PROF. 4284138



## III.- TERRENO.

ACERA QUE VE AL DERECHO \_\_\_\_\_ DE PASO \_\_\_\_\_ NORESTE

## DIBUJO DE LOCALIZACIÓN



14 DE NOTARIAS DEL CENTRO  
SAN ANTONIO DEL VALLE

TEL. Y FAX:  
01 (427) 2 72 31 78  
2 72 43 54

afsa@prodigy.net.mx  
amanuenses01@hotmail.com

Coordenadas Geográficas  
Latitud: 20° 30' 26.03"  
Longitud: 100° 20' 37.12"

Coordenadas UTM  
Y = 2284602.1200  
X = 345100.5700

Clave Catastral:

Elevación:

1 007 Mts.

Parcela 4-C, Ejido Tlacoto de Bajo, Querétaro  
**Localización**

## MEDIDAS Y COLINDANCIAS.-

FUENTE: ESCRITURA \_\_\_\_\_ NOTARIA NO. \_\_\_\_\_ DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.  
FOLIO INMOBILIARIO: \_\_\_\_\_ FOLIO: \_\_\_\_\_ SERIE: \_\_\_\_\_  
TOMO: \_\_\_\_\_ SECCIÓN: \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

A).- DEL TERRENO: PLANO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

NORESTE: 72.060 M CON DERECHO DE PASO.

OESTE: 132.960 M CON AFECTACIÓN DE PROL. BERNARDO QUINTANA.

SURESTE: TRES TRAZOS 60.00 M Y 61.01 M, AMBAS COLINDAN CON PARCEL 4-B Y 166.31 M CON PARCELA 6

NORDESTE: 133.650 M CON PARCELA 4-A.

SUPERFICIE DE TERRENO PRIVATIVA:

18094.63 M<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL :

18094.63 M<sup>2</sup>

SEGÚN: PLANO DE SUBDIVISIÓN.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

TERRENO REGULAR CON LIGERA INCLINACIÓN TOPOGRÁFICA DE  
6 LADOS Y UN FRENTE.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

NINGUNA.

DENSIDAD HABITACIONAL:

200 HAB/HA.

LOTE TIPO: 625.00 M<sup>2</sup>

SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LAS CASAS PERMITIDAS EN EL PLAN, SON:

43 /HA.

FRENTE MÍN.: 10.00 ML.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

393.75 M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN/LOTE TIPO.

SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

SERVIDUMBRE: NINGUNA.

RESTRICCIONES: NINGUNA.

GUBERNAMENTALES: NINGUNA.

PRIVADAS: NINGUNA.

MERCADO: NINGUNA.

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

NINGUNA.



VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

A).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO: 585.00 M2.  
 LOTE VALUAR: 18094.63 M2.      LOTE RES.: 7925.70      LOTE TIPO: 925.00

CLAVE	VALOR UNITARIO \$/M2	FORES APLICABLES					FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
		FACTOR 1 MERCADO	FACTOR 2 UBICACIÓN	FACTOR 3 SUPERFICIE	FACTOR 4 FORMATO	FACTOR 5 FRECUENCIA		
NO HAY.	\$ 2,800.00	0.90	0.90	1.0717	1.0000	1.0000	0.8681	\$ 2,430.60
NO HAY.	\$ 1,600.00	0.90	0.90	0.8990	1.0000	1.0000	0.7282	\$ 1,165.00
NO HAY.	\$ 2,500.00	0.90	0.90	0.9688	1.0000	1.0000	0.7847	\$ 1,961.72
NO HAY.	\$ 2,500.00	0.90	0.90	0.9688	1.0000	1.0000	0.7847	\$ 1,961.72
NO HAY.	\$ 1,799.78	0.90	0.90	0.8920	1.0000	1.0000	0.7226	\$ 1,300.43
NO HAY.	\$ 1,809.52	0.90	0.90	1.0000	1.0000	1.0000	0.8100	\$ 1,465.71
F.F.(1):	204.00	445.00	300.00	300.00	SUMA TOTAL:			\$ 7,519.11
F.F.(2):	204.00	436.00	300.00	300.00	VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:			\$ 1,989.95
	408.00	881.00	600.00	600.00	VALOR UNITARIO A APLICAR			\$ 1,990.00

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES(RENTA):

CLAVE	VALOR UNITARIO \$/M2	FORES APLICABLES					FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
		FACTOR 1 MERCADO	FACTOR 2 UBICACIÓN	FACTOR 3 SUPERFICIE	FACTOR 4 DIST. PROV.	FACTOR 5 EDIF. COMERC.		
TV1								
TV2								
TV3								
TV4								
TV5								
TV6								
F.F.(1):	465.00	265.00			SUMA TOTAL:			
F.F.(2):	459.00	260.00			VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:			
	924.00	525.00			VALOR UNITARIO A APLICAR:			

C).- DE LAS CONSTRUCCIONES(VENTA):

CLAVE	VALOR UNITARIO \$/M2	FORES APLICABLES					FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
		FACTOR 1 MERCADO	FACTOR 2 DIST. PROV.	FACTOR 3 CAL. ACAB.	FACTOR 4 CONSERVACIÓN	FACTOR 5 OTROS		
0	\$ -						0.0000	\$ -
0	\$ -						0.0000	\$ -
0	\$ -						0.0000	\$ -
0	\$ -						0.0000	\$ -
0	\$ -						0.0000	\$ -
0	\$ -						0.0000	\$ -
						SUMA TOTAL:		\$ -
						VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:		\$ -
						VALOR UNITARIO A APLICAR:		\$ -

POR TANTO:

SUP. DE TERRENO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:  
 OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:



RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 18,046,299.77  
 VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 18,046,300.00

# AVALUO FISCAL

M. en C. ING. JOSE GONZALO ALEJANDRO ALVAREZ FRIAS.  
16 de Septiembre No. 14-A, San Juan del Rio, Qro.  
Tel. 2 72 31 78 y 2 72 43 54.

CAF-34618

A398545

## IX.- APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS:

AI.- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: \$25.00 M2

VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 1,990.00 /M2

RADIO SUPERFICIE	M2	VALOR UNITARIO \$/M2	DEFICIENTE						VALOR PARCIAL	
			F.A.	F.L.	F.E.F.	F.F.	F.B.	F.UBO Y SERV.		
I	18094.530	\$ 1,990.00	0.7573	0.6618	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$ 18,046,299.77	
II									\$ -	
III									\$ -	
IV									\$ -	
V									\$ -	
VI									\$ -	
<b>TOTAL</b>		18094.530							<b>SUBTOTAL:</b>	\$ 18,046,299.77

VALOR UNIT. MEDIO \$ 997.33 /M2

BI.- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO	DEMERITO %	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL
1				\$ -	\$ -
2				\$ -	\$ -
3				\$ -	\$ -
4				\$ -	\$ -
5				\$ -	\$ -
6				\$ -	\$ -
<b>TOTAL</b>		0.00			\$ -

DEMÉRITO: MÉTODO ROSS-HEIDECKE

CI.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	LONG. O AREA (M2)	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO	DEMERITO %	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL
BARDA PE	0.00	\$ 1,900.00	35%	\$ 1,235.00	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
				\$ -	\$ -
<b>TOTAL</b>	0.00				\$ -

**RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTO VALOR FISICO O DIRECTO: \$ 18,046,299.77**

**X.- APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS (CONTINUACION)**



RENDA REAL O EFECTIVA:	
RENDA ESTIMADA (MERCADO):	\$
RENDA BRUTA TOTAL MENSUAL:	
NÚMEROS REDONDOS:	*
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	
A).- VARIOS:	
B).- PREDIAL:	
C).- MANTENIMIENTO:	
D).- ADMINISTRACIÓN:	
E).- SEGUROS:	
F).- IER:	
G).- PTU:	
% DEDUCO = \$	\$
% DEDUCO =	\$
RENDA NETA MENSUAL:	
RENDA NETA ANUAL:	
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO	
RESULTA:	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	



COTEJADO

**XI.- RESUMEN DE VALORES.**

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES UTILIZADOS:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO):	\$	18,046,300.00
ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO, NETO DE REPOSICIÓN):	\$	18,046,299.77
ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):	\$	-

EN ESTE CAPITULO ANALICÉ LOS INDICES OBTENIDOS EN EL ESTUDIO DEL TIPO DEL INMUEBLE, FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, DEMÉRITO POR OBSOLENCIAS FUNCIONALES Y/O ECONÓMICAS QUE AFECTEN EN SU CONJUNTO, RAZONANDO ESTOS RESULTADOS PARA CONCLUIR EL VALOR COMERCIAL.

# AVALÚO FISCAL

M. en C. ING. JOSÉ GONZALO ALEJANDRO ÁLVAREZ FRIAS.  
16 de Septiembre No. 14-A, San Juan del Río, Qro.  
Tel. 2 72 31 78 y 2 72 43 54.

CAF-34618

A 2006 15

## XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

EL VALOR COMERCIAL DE ESTE INMUEBLE, SE CONCLUYE CON EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO POR SER EL MÁS REPRESENTATIVO A JUICIO DEL VALUADOR PROFESIONAL.

CONCLUSIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE:

MIENTRAS EL INMUEBLE ANALIZADO EN ESTE DOCUMENTO PRESENTE LAS CONDICIONES DESCRITAS EN EL MISMO Y LOS FACTORES ECONÓMICOS DEL PAÍS SE MANTENGAN COMO A LA FECHA, EL VALOR OBTENIDO ES VIGENTE. SI CUALQUIERA DE LAS CONDICIONES ANTERIORES VARIAN, EN EL PERIODO DE VIGENCIA DEL AVALÚO, OBLIGA LA ACTUALIZACIÓN DEL MISMO.  
ESTA ADVERTENCIA SIRVA PARA AQUELLAS AUTORIDADES INVOLUCRADAS EN EL PROPÓSITO DE ESTE AVALÚO.

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN = COEF. UBIC. X COEF. DETERMINACIÓN ARG. X  
COEF. DISP. CRÉDITO X COEF. MERCADO

COEF. UBICACIÓN =	1.00
COEF. DETERM. ARG. =	1.00
COEF. DISP. CRÉDIT. =	1.00
COEF. MERCADO =	1.00

FC = 1.00

VALOR COMERCIAL = \$ 18,046,300.00 X 1.00  
VALOR COMERCIAL = \$ 18,046,300.00

VALOR COMERCIAL, EN NÚM. REDONDOS = \$ 18,046,300.00

## XIII. CONCLUSIÓN:

VALOR COMERCIAL ACTUAL (VCA) = \$ 18,046,300.00

<< DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100. M. N. >>  
SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO.. JULIO 17, 2013

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR, EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL 11 DE MAYO DE 2011 ES:  
\$ 16,617,977.17 (DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 17/100 M.N.).

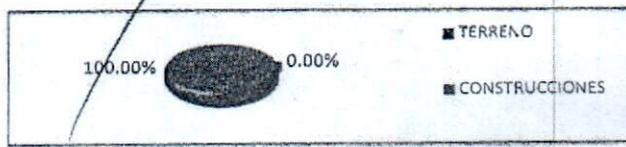
11/05/2011

VALUADOR PROFESIONAL:

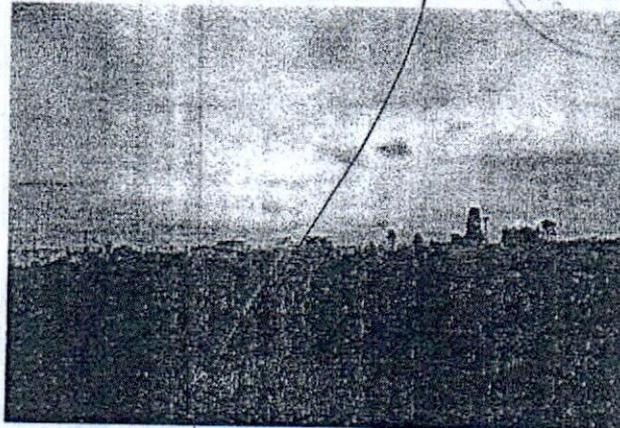
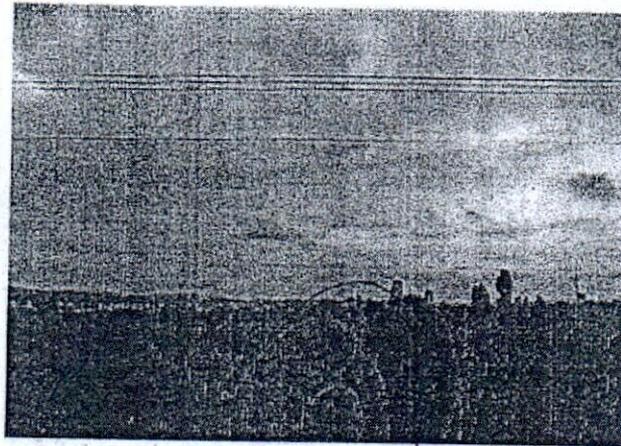
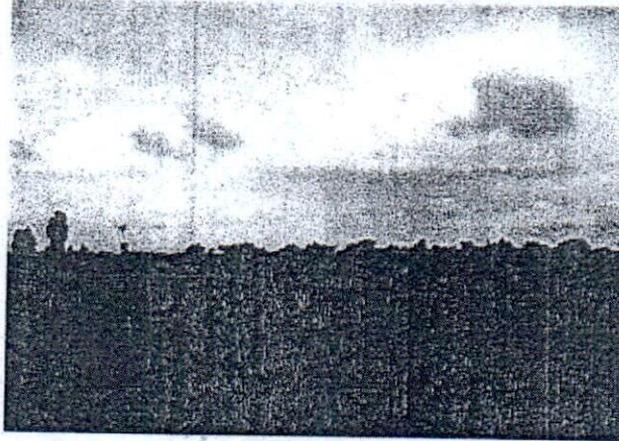
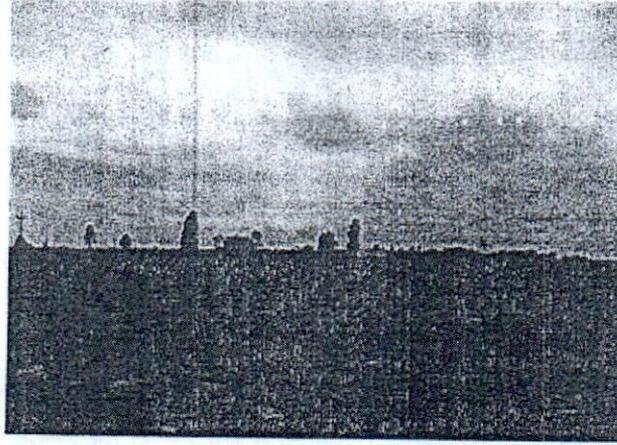



M. EN C. ING. JOSÉ GONZALO ALEJANDRO ÁLVAREZ FRIAS  
REGISTRO CON PATENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO NO. 026.  
CED. PROF. 673194  
CED. PROF. 4284138

COMPOSICIÓN DEL INMUEBLE  
VALOR FÍSICO DEL  
INMUEBLE



ANEXO. REPORTE FOTOGRAFICO.



00013103

# AVALÚO FISCAL

M. en C. ING. JOSE GONZALO ALEJANDRO ALVAREZ FRIAS.  
16 de Septiembre No. 14-A, San Juan del Río, Qro.  
Tel. 2 72 31 78 y 2 72 43 54.

A398545

CAF-34618

## I. ANTECEDENTES.

FECHA DE LA VISITA DE INSPECCIÓN: 16 DE JULIO DE 2013  
 LUGAR EN QUE SE REALIZA EL AVALÚO: SAN JUAN DEL RÍO, QRO.  
 FECHA DEL AVALÚO: 17 DE JULIO DE 2013 VIGENCIA DEL AVALÚO HASTA: 17 DE JULIO DE 2014  
 VALUADOR PROFESIONAL: M. EN C. ING. JOSÉ GONZALO ALEJANDRO ÁLVAREZ FRIAS  
 REGISTRO CON PATENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO: 026  
 CÉDULAS PROFESIONALES: 873194 Y 4284138  
 SOLICITANTE: AARÓN MANZUR RODRÍGUEZ.  
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO BALDÍO.  
 UBICACIÓN DEL INMUEBLE: (PARCELA 4-C)  
 DERECHO DE PASO S/N  
 EJIDO TLACOTE EL BAJO.  
 SANTIAGO DE QUERÉTARO QUERÉTARO.  
 RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL.  
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ ROSAS.  
 OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL.  
 PROPÓSITO DEL AVALÚO: PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIOS POR LA TRASLACIÓN DE DOMINIO.  
 CÓDIGO POSTAL::  
 CONSTRUCTOR:  
 CUENTA PREDIAL: 14 02 118 01 200 003

GEOREFERENCIA DEL INMUEBLE:	UTM	FORMATO	GRADO	MINUTOS	SEGUNDOS	° Y DECIMALES
		Y=2284882.123	LATITUD:	20°	39'	25.03"
	X=346138.576	LONGITUD:	100°	28'	37.12"	100.47698
		ALTITUD:	1907	MSNM		

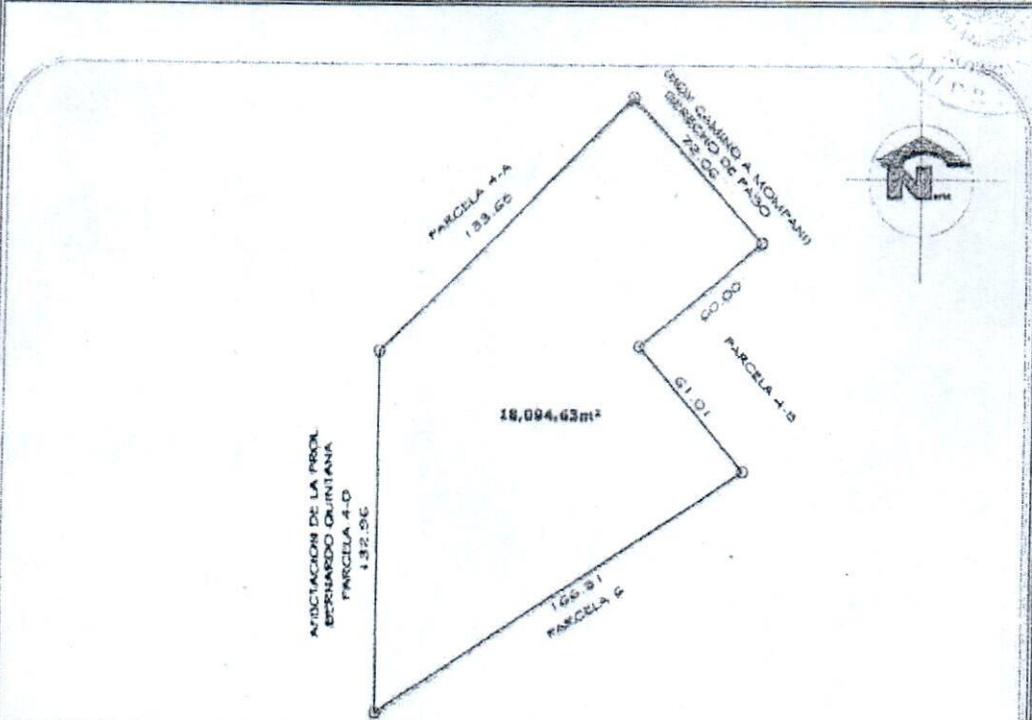
## II. CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE POBLACIÓN DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.  
 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: EN LA ZONA, HABITACIONAL DE CONSTRUCCIÓN MODERNA TIPO MEDIANO EN UNO Y DOS NIVELES.  
 ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: EN LA ZONA, 30%  
 POBLACIÓN: EN LA ZONA, NORMAL CON NIVEL SOCIOECONÓMICO BAJO  
 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO ES PERCEPTIBLE.  
 USO DE SUELO: EN LA ZONA, HABITACIONAL SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE POBLACIÓN DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.  
 VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: POR LA CARRETERA PROL. BERNARDO QUINTANA VIALIDAD PRIMARIA DE TRÁNSITO VEHICULAR INTENSO.  
 SERVICIOS PÚBLICOS:  
 AGUA POTABLE: RED DE DISTRIBUCIÓN SIN SUMINISTRO AL PREDIO MEDIANTE TOMA DOMICILIARIA.  
 DRENAJE: NO HAY RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES CON CONEXIÓN AL PREDIO, SISTEMA MIXTO.  
 ELECTRIFICACIÓN: SUMINISTRO A TRAVÉS DE CABLEADO AÉREO, CON ACOMETIDA AL INMUEBLE  
 ALUMBRADO PÚBLICO: NO HAY SISTEMA DE CABLEADO AÉREO, ARRECANTE METÁLICOS, SENCILLOS, QUE UTILIZA POSTERÍA PROPIA DEL ALUMBRADO.  
 PARAMENTO VIALIDADES: NO HAY GUARNICIONES DE CONCRETO, SECCIÓN DE HOMBRO REDONDO.  
 BANQUETAS O ADERAS: NO HAY DE CONCRETO HIDRÁULICO, DE 1.5 M DE ANCHO.  
 VIALIDADES: CALLE SECUNDARIA, DE 10.00 M DE ANCHO.  
 PAVIMENTOS: PAVIMENTO DE PIEDRA BOLA (EMPEDRADO).  
 CAMELLONES: NO HAY.  
 GAS NATURAL: RED OFICIAL DE DISTRIBUCIÓN CON SUMINISTRO AL PREDIO MEDIANTE TANQUES INDIVIDUALES.  
 TELÉFONOS: RED SUBTERRÁNEA SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE.  
 OTROS SERVICIOS: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS MUNICIPAL.  
 VIGILANCIA MUNICIPAL.  
 SEÑAL DE TELEVISIÓN POR CABLE.  
 TRANSPORTE URBANO ABORDABLE A 400.00 MTS. Y CON FRECUENCIA DE 10.00 MIN.  
 EQUIPAMIENTO URBANO: SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA EXISTENTE EN LAS CALLES, MERCADO PARQUE PÚBLICOS, JARDINES PÚBLICOS, ESCUELA PRIMARIA, ESCUELA SECUNDARIA, ESCUELA PREPARATORIA, NIVEL LICENCIATURA, HOSPITAL GENERAL, SERVICIO POSTAL.



GAF-34618

**CROQUIS DE LOCALIZACION, CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS.**

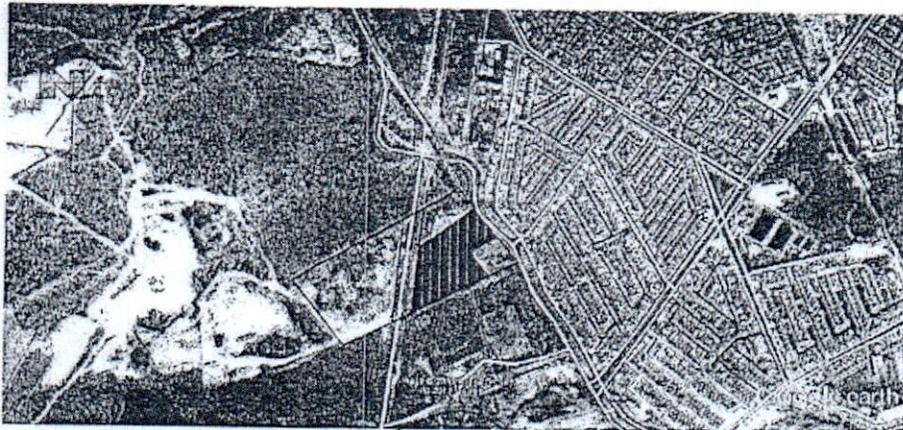


Contenido:

Croquis con medidas y Colindancias

Escala: 1:2000

Fecha: Julio 2013



16 DE SEPTIEMBRE No. 14-A CENTRO  
 SAN JUAN DEL RIO, GRO.

TEL. Y FAX:  
 01 (427) 2 72 31 78  
 2 72 43 54  
 a398@prodigy.net.mx  
 alvarez@alejandro1@hotmail.com

Coordenadas Geocéntricas I  
 Latitud: 20° 39' 29.63"  
 Longitud: 100° 29' 3.12"

Coordenadas UTM I  
 Y = 2284882.1200  
 X = 345138.9790

Clave Catastral:

Elevación:

1 907 Mts.

**AVALUOS**

Parcela 4-C, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro  
**Localización**

UBICACIÓN: (PARCELA 4-C)

DERECHO DE PASO S/N  
 EJIDO TLACOTE EL BAJO.  
 SANTIAGO DE QUERÉTARO

PROPIETARIO: JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ ROSAS.  
 CLAVE CATASTRAL: 14 02 116 01 200 003





COMPROBANTE DE PAGO  
Z - 1559384

Bivd. Bernardo Quintana No. 10,000 Fracc. Centro Sur, Delegación Josefa Vergara  
y Hernández, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México

RFC: MQU220926DZA

Querétaro, Qro. A 22 de Julio del 2013.  
No. de operación: 731286412013  
11 - CENTRO CIVICO MUNICIPAL

**Datos del contribuyente**

Nombre: RODRIGUEZ ROSAS JUAN JOSE  
RFC: RORJ850514ES5  
Teléfono:  
Municipio: QUERÉTARO  
Localidad: SANTIAGO DE QUERÉTARO  
Colonia: TLACOTE EL BAJO  
Dirección: MORELOS 0

**Datos del predio**

Clave Catastral: 140211801200003  
Periodos de Pago: 201304 - 201306  
Valor Catastral: \$ 3,618,924.00  
Terreno: Mts<sup>2</sup> = 18094.62  
Construcción: Mts<sup>2</sup> = 0  
Dirección: CALLE S/N.0 FRACCION 3 DE LA PARCELA 4 Z-2  
P1/2 TLACOTE EL BAJO TLACOTE EL BAJO

**Clave de Contribución: 130 - IMPUESTO PREDIAL URBANO**

Concepto	Unidad
Impuesto Vigente	14,475.69
IEOPM	3,618.93
<b>TOTAL</b>	<b>18,094.62</b>

**Cadena Original:**

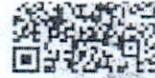
||2.0|Z|1559384|2013-07-22T10:10:36|0|2013|Ingreso|CAJA UNIVERSAL|0|18,094.62|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICIPAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|RORJ850514ES5|RODRIGUEZ ROSAS JUAN JOSE|MORELOS 0|TLACOTE EL BAJO|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|1|Impuesto Vigente|14,475.69|IEOPM|3,618.93|3,618.93|IVA|16.0|0|

**Sello Digital:**

sY8eAPGcmgMDNt8eZFo2xta5Um6iQ7DP4K58dZ3mjBGQ+BpMrj/pFMBJTHMInyOMbeoSbyvf5PX3bIGJEFKBuqzsM8qBe eNF89Cyeq51AdRXjMAGGVRY6LhhN+EKeNSMSs4BNXA5JT+2+5bWva0PaM0IiRowbIXO3j+Qs=

Si desea verificar la validez de este comprobante puede visitar la siguiente liga:  
[https://www.indicadoresmqro.gob.mx/sim/validador\\_cpd\\_all/](https://www.indicadoresmqro.gob.mx/sim/validador_cpd_all/)





Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000 Fracc. Centro Sur, Delegación Josefa Vergara  
y Hernández, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México

RFC: MQU220926DZA

Querétaro, Qro. A 24 de Julio del 2013.  
No. de operación: 731341052013  
93 - CENTRO CIVICO MUNICIPAL

**Clave de Contribución: 129 - IMPTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO DE INMUEBLES**

**Información general del Comprobante**

C. Catastral: 140211801200003

Adq.: PEREZ GUTIERREZ CLAUDIA Y SOC.

Dir. Inm.: CALLE S/N 0 FRACCION 3 DE LA PARCELA 4 Z-2 P1/2 TLACOTE EL

Enaj.: RODRIGUEZ ROSAS JUAN JOSE

Escritura: 23786

Notaría: 122216002

Valor Op: 18046300

F. Docto.: 16/07/2013

T. Pago: Total

31099 201307 - 201307 \$90,231.50

Concepto	Unidad
Importe	360,926.00
ImpEduObraMpal	90,231.50
<b>TOTAL</b>	<b>451,157.50</b>

COTEJADO

**Cadena Original:**

||2.0|Z|3612546|2013-07-24T09:39:17|0|2013|ingreso|CAJA UNIVERSAL|0|451,157.50|MQU220926DZA|GOBIERNO MUNICI  
PAL DE QUERETARO|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA|10000|CENTRO SUR|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|7  
6000|BOULEVARD BERNARDO QUINTANA 10000|QUERETARO|QUERETARO|MEXICO|76000|||||1|Importe|360,926.00|3  
60,926.00|1|ImpEduObraMpal|90,231.50|90,231.50|IVA|16.00|0|

**Sello Digital:**

mvKDDjIWE9R7fgmZ+Y5+ToV0l180csTBKzQc8ujig1YG+KfJ53vb14Yt188C+jUl13HACYJCOv0glbbe18VvSVR14MmHChESJDbG  
jFZnuq7lhwVahluSDwJ6vSpl9mUcSEfp17XGn512FWcUbuz4Nj2KzVBhllRykoJySA=

Si desea verificar la validez de este comprobante puede visitar la siguiente liga:  
[https://www.indicadoresmqro.gob.mx/sim/validador\\_cpd\\_all/](https://www.indicadoresmqro.gob.mx/sim/validador_cpd_all/)



**C. JUAN JOSE RODRIGUEZ ROSAS**

**PRESENTE**

En atención a su escrito de fecha 22 de mayo de 2013, mediante el cual notificó al presente órgano su decisión de vender el predio de su propiedad con una superficie de 18,094.63 m2, identificada como la fracción 3 derivada de la Subdivisión de la Parcela número "4 Z-2 P 1/2" perteneciente al Ejido Tlacote el Bajo perteneciente al Municipio de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: En 72.062 setenta y dos metros sesenta y dos milímetros, y en 61.010 sesenta y un metros diez milímetros, linda con camino a Mompaní. AL SURESTE: En 60.000 sesenta metros, linda con fracción 2 dos y en 166.224 mil seiscientos sesenta y seis doscientos veinticuatro milímetros, linda con parcela 6 seis. AL NOROESTE: En línea quebrada en 132.877 ciento treinta y dos metros ochocientos setenta y siete milímetros, linda con fracción 4 cuatro y en 133.65 ciento treinta y tres metros sesenta y cinco centímetros linda con fracción 1 uno., propiedad que acredito con el título de propiedad numero 000000006161 debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad de esta ciudad, bajo el Folio inmobiliario numero 00389598/0001 de fecha 16 de Junio de 2011. En un precio de **\$18,046,300.00 (DIECIOCHO MILLONES CUARETNA Y SEIS MIL TRECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, al respecto le informamos que en nuestro carácter de Comisariado Ejidal del Ejido San Pablo, Municipio de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, dimos cabal cumplimiento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 84 de la Ley Agraria, sin que se haya presentado en el plazo ahí mismo establecido, persona alguna a ejercer su derecho del tanto sobre la parcela en cita.

Hacemos de su conocimiento lo anterior, para todos los efectos legales a que haya lugar, de forma que pueda continuar libremente con los trámites necesarios para formalizar la venta que tiene preparada.

Sin más por el momento reciba de antemano un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**



**LOS INTEGRANTES DEL COMISARIADO EJIDAL DEL EJIDO TLACOTE EL BAJO**

**PRESIDENTE**

**DEPTO. DE QUERÉTARO, QRO.  
EDO. DE QUERÉTARO.  
22 - 014 - 1 - 00228**

  
ADALBERTO HERNÁNDEZ ROSAS

**SECRETARIO**

  
OCTAVIO ALVAREZ RUIZ

**TESORERO**

  
PEDRO ALVAREZ GOMEZ



MUNICIPIO DE  
**QUERÉTARO**  
SECRETARÍA GENERAL  
DE GOBIERNO MUNICIPAL



DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
OFICIO NÚMERO: DGJ/DCVÓ/4562-0941/13.

ASUNTO: *Derecho de preferencia.*

Querétaro, Qro., a 18 de junio de 2013.

**C. JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ ROSAS**  
Calle Morelos S/N, Ejido Tlacote el Bajo,  
Querétaro, Qro.  
**PRESENTE**

En atención a su escrito donde notifica al Municipio de Querétaro el derecho de preferencia que tiene sobre la enajenación de la fracción con superficie de 18,094.63 m<sup>2</sup>, la cual se desprende de la parcela 4 Z-2 P 1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, en un precio de \$18,046,300.00 (Dieciocho millones cuarenta y seis mil trescientos pesos 00/100 m.n.), me permito informar a Usted lo siguiente:

Una vez analizada su petición la autoridad municipal determinó no ejercer el derecho de preferencia.

No obstante lo anterior, deberá respetar el uso de suelo actual del solar urbano, ya que de conformidad al artículo 30 fracción II incisos a) y d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es competencia del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, así como autorizar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia.

Sin otro en particular por el momento, me reitero como siempre a sus órdenes para cualquier comentario al respecto.

*Atentamente*

**LIC. SOCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES**  
SÍNDICO MUNICIPAL

C.c.p. Arq. José Gerardo Vega González.- Secretario de Obras Públicas.- Para su conocimiento.  
Lic. Oscar Hernández Villarreal.- Secretario de Administración.- Mismo fin.  
Dr. Ramón Abonce Meza.- Secretario de Desarrollo Sustentable.- Mismo fin.  
C. P. Andrés López Rodríguez.- Director de Administración Patrimonial y Servicios Internos.- Mismo fin.  
Lic. Gonzalo Martínez García.- Director General Jurídico.- Mismo fin.  
Archivo Minutario  
GM/SG/DCVÓ/4562/13

Centro Cívico Tercer piso, Letra D,  
Blvd. Bernardo Quintana 10 000,  
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090  
Tel. 01 [442] 238 77 00 Ext. 6203



