QUERÉTARO

Instituto Registral y Catastral del **Estado de Querétaro**

ENTRADA : **44804 / 2025** **Página :** **1/ 1**

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE :
FOLIO : **43734**

LOTE : 46 MANZANA : P2/4
PLANTA TRATADORA DE AGUAS NEGR
EJIDO EL RETABLO, QUERETARO.
MUNICIPIO : QUERETARO
AREA TERRENO : 4692 M2

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS :

AL NORESTE 45.23 M. CON EJIDO SAN ANTONIO DE LA PUNTA, ANCHURA DE DERECHO DE PASO Y 101.87 M. EN LÍNEA QUEBRADA CON DERECHO DE PASO;
AL SURESTE 82.86 M. CON PARCELA 57 Y ANCHURA DE DERECHO DE PASO;
AL SUROESTE 107.92 M. CON PLANTA TRATADORA DE AGUAS NEGRAS.

ADQUIRIDO MEDIANTE

COMPRAVENTA DE INMUEBLES

SE HACE CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.
VENDEDOR (ES): ANTONIO ONTIVEROS PADILLA
COMPRADOR(ES) :
% TRANSMISION NOMBRE / RAZON SOCIAL RFC / FECHA NACIMIENTO
TOTALIDAD COMISION ESTATAL DE AGUAS (CEA)
REPRESENTANTE(S) DEL(LOS) COMPRADOR(ES) : EN LA CANTIDAD DE : 0.00 PLAZO :
SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 43734/3 EL DIA 14 DE OCTUBRE DE 1999 A LAS 14:03:47

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO
COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA, CERTIFICO QUE PRACTICADA UNA BUSQUEDA MINUCIOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN QUERETARO, EN UN PERIODO DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA, A FIN DE INQUIRIR ACERCA DE LOS GRAVAMENES Y/O ANOTACIONES QUE PUDIERA REPORTAR EL PREDIO ANTES MENCIONADO, NO SE ENCONTRO NINGUNO QUE LO AFECTE. EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN QUERETARO, QRO., A LAS 12:49 HRS. DEL 19 DE MARZO DE 2025.

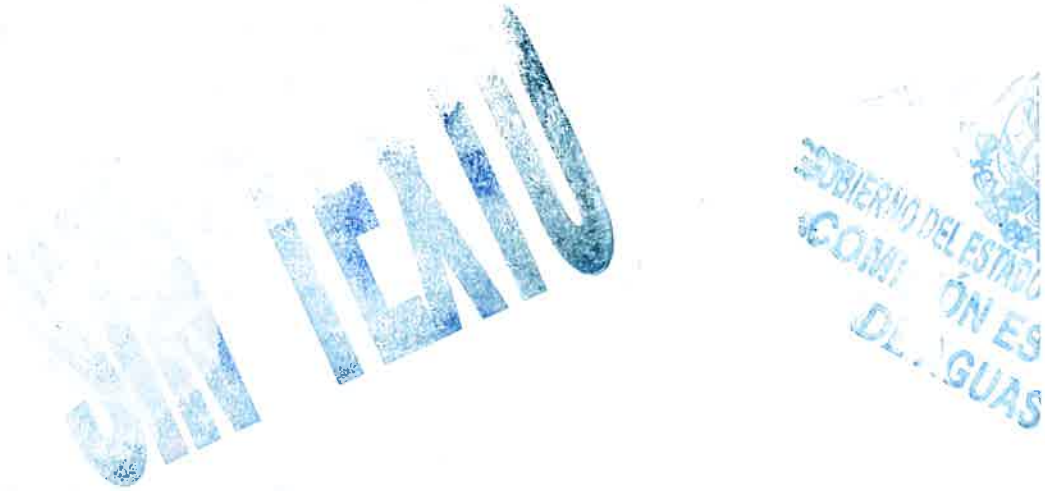
RECIBO OFICIAL -, ORDEN 0, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

VERIFICO : MOSP/VVLO/VVLORENA SAGRARIO

LIC. SANDRA PATRICIA MARTINEZ ORTIZ
SUBDIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO
RPP SUBDIRECCIÓN DE CERTIFICACIÓN

155135138153133123948H13414414414815549N1491565SP151157



SIN TEXTO

GOBIERNO DEL ESTADO
COMISIÓN ES
DE AGUAS

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUERETARO

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO

SECRETARIA DE GOBIERNO
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DISTRITO JUDICIAL DE QUERETARO
COMPROBANTE DE INSCRIPCION Y/O ANOTACION DE DOCUMENTOS

No. DE OPERACION

1

FOLIO
REAL No. 00043734

Ubicacion: PLANTA TRATADORA DE AGUAS NEGR, EJIDO EL RETABLO, QUERETARO.
Modulo o Etapa: Z-1 Manzana: P2/4 Lote: 46 Mpio: QUERETARO

NAT. DE OPERACION : **COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

RECEPCION:
CON FECHA 07 DE OCTUBRE DE 1999 A LAS 12:23:25 HRS. SE PRESENTO PARA SU REGISTRO EL DOCUMENTO No. : 9315 DE FECHA: 29/JUN/1999
NOTARIA No. 2 AMEALCO
Y SE LE ASIGNO No. DE ENTRADA: 42215/99

ANTECEDENTES :
00043734/0001 REAL 00043734/0002 REAL/T

INTERVIENEN:
POR UNA PARTE: ONTIVEROS PADILLA ANTONIO
Y POR LA OTRA: COMISION ESTATAL DE AGUAS ORGANISMO DES

SINTESIS:
ANTONIO ONTIVEROS PADILLA, V E N D E y la COMISION ESTATAL DE AGUAS, -- ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO, C O M - P R A la Parcela número 46 Z-1 P 2/4, del Ejido El Retablo, de la Ciu-- dad de Querétaro, Querétaro, con superficie de 4,692.19, del predio a - que se refiere el presente Folio Real.

QUERETARO,QRO. A 14 DE OCTUBRE DE 1999 CON ESTA FECHA, A LAS 14:03:47 HRS. SE INSCRIBIO BAJO EL FOLIO REAL No. ..... 00043734/0003 DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

CLAVE DE REGISTRADOR:		FLCAG
ORDEN DE PAGO No.	:	223828
TOTAL DE DERECHOS	:	$1,407.66
RECIBO DE PAGO No.	:	F -1054485
FECHA DE PAGO	:	07/OCT/1999

DOY FE

FIRMA Y SELLO

Cotejado
NOTARÍA 68
PÚBLICA

FOLIO

---------- **ESCRITURA NUMERO: 9315 (NUEVE MIL TRESCIENTOS QUINCE)** ----------

---------- **TOMO: XLIX (CUADRAGESIMO NOVENO)** ----------

En Amealco, Querétaro, a los 29, veintinueve días del mes de junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, Ante Mi, Licenciado **ABEL REYES CASTRO**, Titular de la Notaria Numero 2 Dos, de esta Demarcación, **COMPARECEN:** De una parte como vendedor el señor **ANTONIO ONTIVEROS PADILLA** y de la otra parte como comprador la **COMISION ESTATAL DE AGUAS, ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO,** representada en este acto por el señor **Licenciado en Administración de Empresas EDMUNDO JAVIER DIAZ SAENZ,** en su carácter de Vocal Ejecutivo, para formalizar por medio del presente instrumento el contrato de compraventa, que tienen celebrado de acuerdo a los siguientes antecedentes y cláusulas: ----------

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

El suscrito Notario hago constar, que en los términos del articulo 34, treinta y cuatro de la Ley del Notariado, protesto a los comparecientes para que se conduzcan con verdad y les advierto de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad en los términos del artículo 277 del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro. ----------

---------- **A N T E C E D E N T E S** ----------

I.- Manifiesta el señor **ANTONIO ONTIVEROS PADILLA,** ser propietario en pleno dominio y posesión de la parcela número 46 Z-1 P 2/4, del Ejido El Retablo, de la ciudad de Querétaro, Querétaro, inmueble que tiene un superficie de 4,692.19 cuatro mil seiscientos noventa y dos metros diecinueve centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: ----------

AL NORESTE EN: 45.23 metros con Ejido San Antonio de la Punta, anchura de derecho de paso y 101.87 metros en línea quebrada con derecho de paso. ----------

AL SURESTE EN: 82.86 metros con parcela 57 y anchura de derecho de paso. ----------

AL SUROESTE EN: 107.92 metros con planta tratadora de aguas negras. ----------

Este inmueble se identifica con la clave catastral número 14-01-001-19-404-001. ----------

II.- Se acredita la propiedad con copia del Título de Propiedad número 000000000180 de fecha 28 de octubre de 1996, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 43734/1 de fecha 19 de diciembre de 1996. ----------

III.- Declara el vendedor que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de gravamen y responsabilidad fiscal; y que para efectos de impuesto sobre la renta, no se causa en virtud de ser la primera venta de una parcela sobre la que se adopto el dominio pleno. ----------

---------- **C L A U S U L A S** ----------

PRIMERA.- El señor **ANTONIO ONTIVEROS PADILLA,- V E N D E** y la **COMISION ESTATAL DE AGUAS, ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL**

ESTADO DE QUERETARO, C O M P R A, el inmueble descrito y deslindado en el primer antecedente de este instrumento con las medidas y colindancias ahí especificadas, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si se insertaran a la letra.----------

SEGUNDA.- El precio de esta operación es la cantidad de **$187,687.60 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL),** que manifiesta el vendedor tener recibidos de la parte compradora a su entera satisfacción, y con anterioridad a este acto. ----------

TERCERA.- La parte vendedora se desapodera del dominio y posesión que ha tenido sobre el inmueble objeto de este contrato y lo transmite, a la compradora quien se da por recibida del bien que adquiere. ----------

CUARTA.- La parte vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.----------

QUINTA.- La parte compradora acepta que el uso del inmueble objeto de éste contrato esta sujeto a los planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal y a las Declaratorias de usos y reservas de áreas, que con base en el Código Urbano para el Estado de Querétaro y Ley General de Asentamientos Humanos hayan dictado o dicten en el futuro las autoridades correspondientes.----------

SEXTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura serán pagados por la compradora. ----------

SEPTIMA.- Declaran los otorgantes que en esta operación no hay lesión ni enriquecimiento, ilegítimo, pero si lo hubiere renuncian al ejercicio de las acciones relativas en los términos de los artículos 1685 mil seiscientos ochenta y cinco y 1745 mil setecientos cuarenta y cinco, del Código Civil y 26 veintiséis del Procesal Civil, vigentes en el Estado. ----------

----------**P E R S O N A L I D A D**----------

El Señor Licenciado en Administración de Empresas **EDMUNDO JAVIER DIAZ SAENZ,** me acredita su personalidad con el nombramiento de fecha 16 de junio de 1999, mediante el cual el Ejecutivo Estatal lo designa vocal ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, documento del que se agrega una copia al apéndice de este instrumento bajo la letra "A".----------

----------**G E N E R A L E S**----------

Por sus generales los comparecientes manifestaron ser: Mexicanos por nacimiento, nacionalidad que conservan, mayores de edad; el señor **ANTONIO ONTIVEROS PADILLA,** originario y vecino de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, donde nació el día 13 de julio de 1930, soltero, con domicilio en Calzada del Retablo número 118, agricultor; el señor Licenciado **EDMUNDO JAVIER DIAZ SAENZ,** originario de la ciudad de Puebla, Puebla, donde nació el día 3 de diciembre de 1965, casado, Licenciado en Administración de Empresas, con domicilio en Avenida 5 de febrero número 35, Colonia Las Campanas, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro. ----------

Cotejado
NOTARÍA 68
PÚBLICA

YO EL NOTARIO AUTORIZANTE, CERTIFICO: Que los comparecientes se identificaron ante mí con credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral, documentos de los que en copia mando agregar al apéndice de éste instrumento, quienes mi juicio tienen capacidad legal para contratar y obligarse, que les leí el presente instrumento explicándoles el valor y fuerza legal de su contenido, manifestando su conformidad, lo ratifican y firman ante mí.- **DOY FE.**---------

SR. ANTONIO ONTIVEROS PADILLA.- FIRMADO.- L.A.E. EDMUNDO JAVIER DIAZ SAENZ.- FIRMADO.- ANTE MI: LIC. ABEL REYES CASTRO.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.----------

AUTORIZACION.- En la ciudad de Amealco de Bonfil, Querétaro, a los 28 días del mes de Septiembre de 1999, en ésta fecha autorizo en forma definitiva la presente, en virtud de haberse pagado los impuestos correspondientes.- DOY FE.- **LIC. ABEL REYES CASTRO.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.** ----------

IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- No se pagó impuesto sobre la renta en virtud de que se trata de primera venta ejidal.- **TRASLADO DE DOMINIO.-** Se pagó impuesto a Traslado de Dominio por la cantidad de $3,891.76 (TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.), Mediante recibo oficial número C 531193.----------

ES PRIMER TESTIMONIO TOMADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA LA **COMISION ESTATAL DE AGUAS, ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO.-** VA EN DOS HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y RUBRICADAS CONFORME A LA LEY.- AMEALCO DE BONFIL, QUERETARO, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.- DOY FE.----------

LIC. ABEL REYES CASTRO

ESTADO DE QUERETARO NOTARIA No. 2 LIC. ABEL REYES CASTRO AMEALCO, QRO.

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL RPP SUBDIRECC

GOBIERNO DEL ESTADO DE COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL FOLIO REAL NUMERO: 43734/3 QUE [illegible] 14 OCT 99

AVALUO FISCAL

ANEXO A. CROQUIS 017278

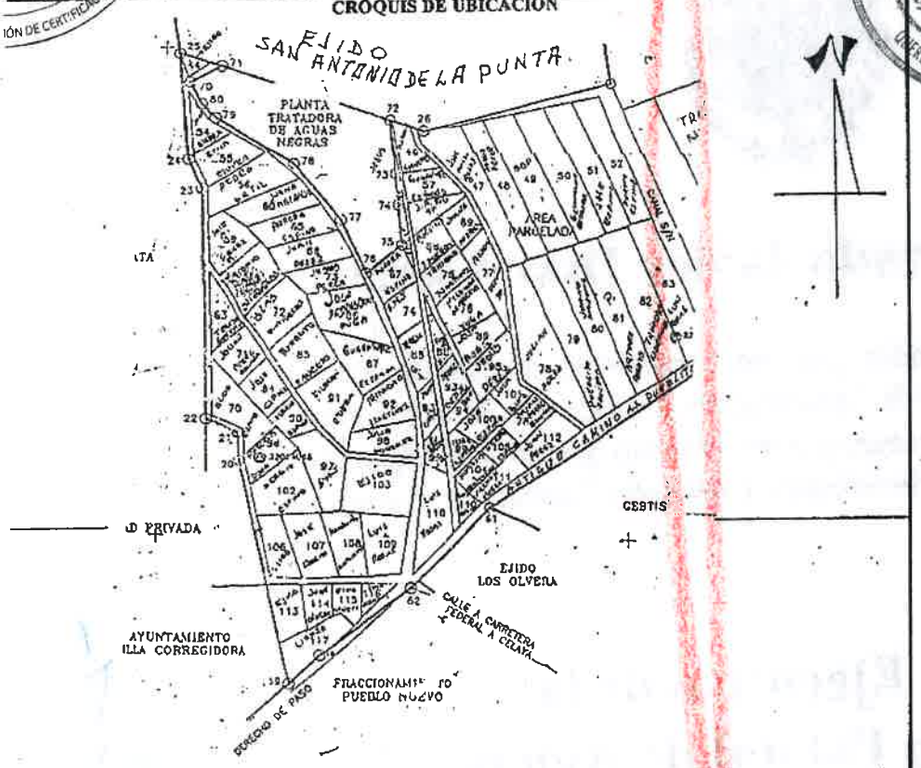
8 MAYO DE 1999

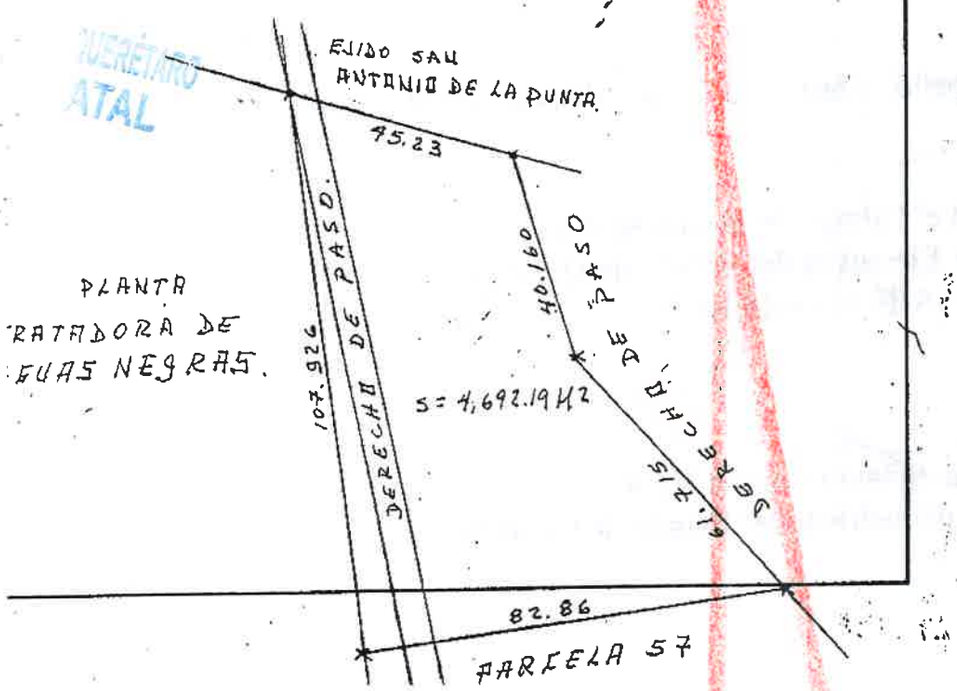
INMUEBLE QUE SE VALÚA: SOLAMENTE TERRENO.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE :PARCELA 46-Z-1 P 2/4 UBICADA EN CAMINO SIN NOMBRE Y EN EL EJIDO EL RETABLO ESTADO DE QUERETARO.

CLAVE CATASTRAL:

CROQUIS DE UBICACIÓN





QUERÉTARO ATAL

Cotejado
NOTARÍA 68
PÚBLICA

L.A.E. Edmundo Javier Díaz Sáenz

En ejercicio de las facultades que me confiere lo dispuesto por los artículos 57 fracción VI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, y 6 del Decreto que crea el organismo público descentralizado denominado Comisión Estatal de Aguas, lo designo:

Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas

Para su debido desempeño, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Dado en el Palacio de la Corregidora
Sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
16 de junio de 1999

Ing. Ignacio Loyola Vera
Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro

QUERÉTARO

Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro

EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, A LOS 06 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 2025, LA LICENCIADA SANDRA PATRICIA MARTINEZ ORTIZ, SUBDIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.----------

---

----------**C E R T I F I C A**----------

QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA ES FIEL Y EXACTA, SACADA DEL DOCUMENTO INSCRITO Y DIGITALIZADO BAJO EL FOLIO 43734 OPERACIÓN 3 DE LA SUBDIRECCIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO EN QUERÉTARO, DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 1999, MISMA QUE CONSTA DE 3 HOJAS.---------

---

DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 16 Y DEMÁS APLICABLES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 13, 20 Y 22, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN II DE LA LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN I Y V, 23, 26 Y 31 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUERÉTARO.----------

LO ANTERIOR, SE EXPIDE EN ATENCIÓN A LO SOLICITADO MEDIANTE OFICIO DDC/00061/2025 DE FECHA 05 DE FEBRERO DE 2025, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 21 DEL CÓDIGO FISCAL VIGENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO, POR LO CUAL NO CAUSA DERECHOS, EN VIRTUD DE EXISTIR SOLICITUD JURISDICCIONAL.

Cotejado NOTARÍA PÚBLICA 68

LIC. SANDRA PATRICIA MARTINEZ ORTIZ

SUBDIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Francisco I. Madero No. 68, Centro Histórico,
Querétaro, Qro. CP. 76000
Tel. (442)2 27 18 00 Extensiones 1851 y 1852

EDUARDO LUQUE HUDSON, Notario Titular de la Notaría Pública número 68 (sesenta y ocho) de la Demarcación Notarial de Querétaro, Estado de Querétaro, CERTIFICO: Que la presente copia fotostática consta de 4 (cuatro) fojas útiles, las cuales van selladas e inicializadas por mí, son una reproducción fiel y exacta del documento que tuve a la vista. ——————————

De la presente certificación se levanta el asiento número 18 (dieciocho) en el Registro de Cotejos del año en curso del protocolo a mi cargo. ——————————

Hago constar igualmente, que otra copia del propio documento se agrega al Apéndice del Registro de Cotejos. Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a 12 (doce) días del mes de febrero del 2025 (dos mil veinticinco). - DOY FE. ——————————

LICENCIADO EDUARDO LUQUE HUDSON
NOTARIO TITULAR ASIGNADO PARA ACTUAR EN LA
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y OCHO
LUHE-740218-HF2

FHA 75 VALUADOR

FH1199.24-87

AVALÚO HACENDARIO

B276252

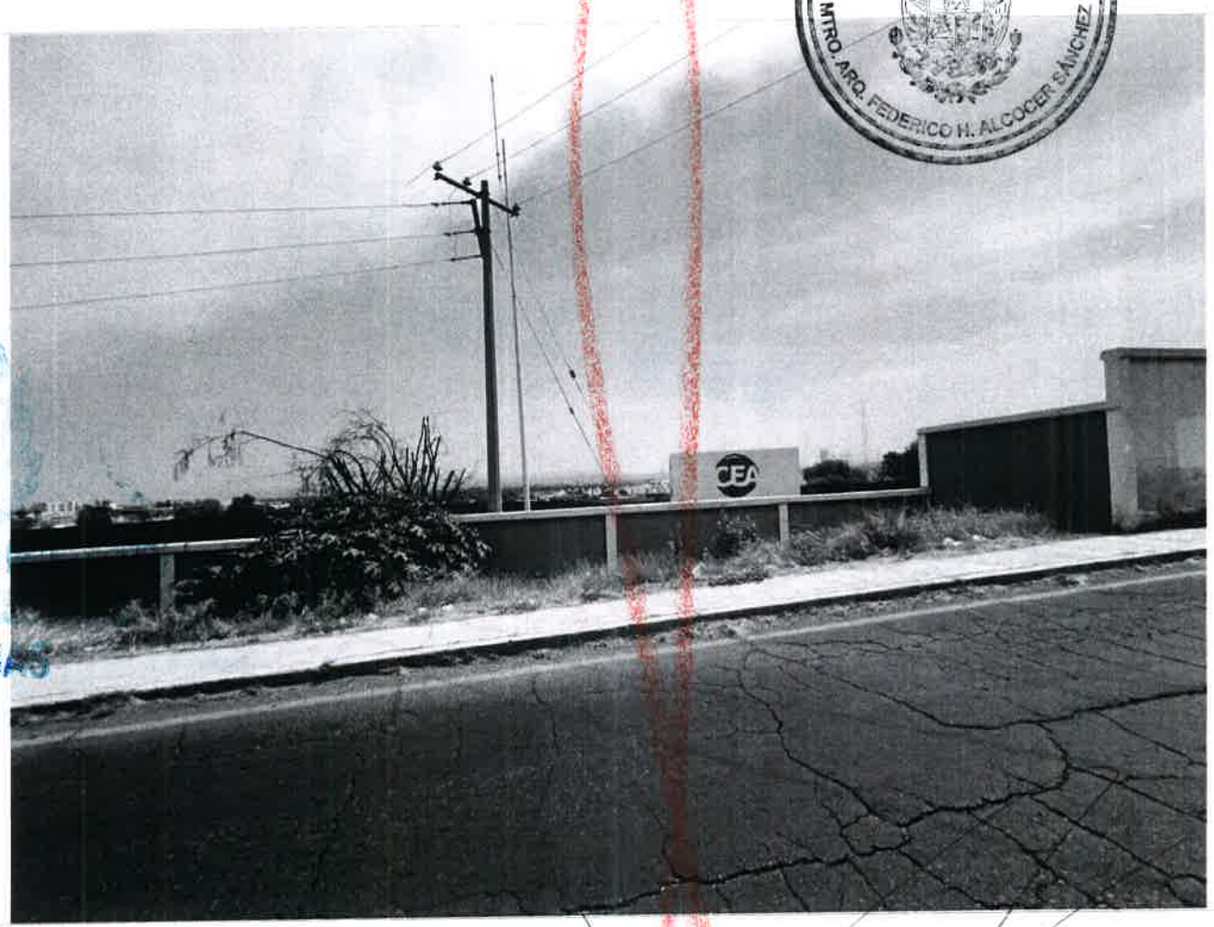
PORTADA

INMUEBLE QUE SE VALUA: Terreno con Construcción

UBICACION DEL INMUEBLE: Predio Interior de la Parcela 46 Z-1 P2/4, del Ejido El Retablo, Col. El Retablo (Precede), Mpo de Corregidora, Qro.

CLAVE CATASTRAL: 06 01 001 02 404 001

ESTADO DE QUERÉTARO TASADOR PÚBLICO No. 75 MTRO. ARQ. FEDERICO H. ALCOCER SÁNCHEZ



SOLICITANTE DEL AVALÚO: Comisión Estatal de Aguas

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Comisión Estatal de Aguas

VALOR COMERCIAL: $ 17,823,656.00

(DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N.)

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 10 de junio de 2024

M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez
Tasador Público No. 75 del Estado de Querétaro

CALZADA DE LOS ARCOS No. 62 Int. 107, CARRETAS
TEL. (446) 144 7078 CEL. (442) 156 1941
f.alcocer@halcoetu.com

SIN TEXTO

GOBIERNO DEL ESTADO DE QU
COMISIÓN ESTA
DE AGUAS

FHA 75 VALUADOR

AVALÚO HACENDARIO

B 276252

FH1199.24-87

CAPITULO I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:	**Comisión Estatal de Aguas**
TASADOR PÚBLICO:	**M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez**
NO. DE REGISTRO:	75
FECHA DEL AVALUO:	10 de junio de 2024
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno con Construcción
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privado Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**Comisión Estatal de Aguas**
TITULO DE PROPIEDAD:	Copia Simple de Escritura Pública No. 9,315 de la Notaría 2 de Amealco, Qro. con fecha 29/06/1999, inscrita ante RPPC subdirección Amealco con el Folio Real No. 43734.
PROPOSITO DEL AVALUO:	Determinar el valor del inmueble como base para el pago de impuestos o derechos.
UBICACION DEL INMUEBLE:	Predio Interior de la Parcela 46 Z-1 P2/4, del Ejido El Retablo, Col. El Retablo (Rrcade), Mpo de Corregidora, Qro.
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 02 404 001

CAPITULO II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de segundo orden.
TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:	Casa habitación de uno y dos niveles moderno de calidad.
INDICE DE SATURACION:	80%
POBLACION:	Normal, nivel socioeconómico medio.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible.
USO DEL SUELO:	Equipamiento para Infraestructura según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	Paseo Constituyentes, vialidad primaria; Av. Don Bosco, vialidad secundaria; Camino a Vanegas, vialidad secundaria.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias.
- Drenaje y alcantarillado: red de recolección en sistema mixto.
- Red de electrificación: Distribución y acometidas aéreas.
- Alumbrado público: sistema que utiliza la posteria de la red de distribución, luminarias LED.
- Paramento de vialidades: guarniciones de concreto, sección trapezoidal.
- Banquetas o aceras: de concreto de 1.50 m de ancho.
- Vialidades: 7.00 M, de ancho.
- Pavimento: Asfalto.
- Materiales empleados en camellones: pasto y vegetacion diversa.
- Otros servicios: red telefónica, transporte suburbano,recolección de desechos sólidos.
- Equipamiento y mobiliario urbano: escuelas, comercios, áreas recreativas, nomenclatura de calles.

CAPITULO III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:	Predio interior colindante con las siguientes Medidas y Colindancias.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:	Copia Simple de Escritura Pública No. 9,315 de la Notaría 2 de Amealco, Qro. con fecha 29/06/1999, inscrita ante RPPC subdirección Amealco con el Folio Real No. 43734.
AL NORESTE:	En 45.23 M, linda con Ejido San Antonio de la Punta, anchura de derecho de paso y en 101.87 M en LQ, linda con derecho de paso.
AL SURESTE:	En 82.86 M, linda con Parcela 57, anchura de derecho de paso.
AL SUROESTE:	En 107.92 M, linda con Planta Tratadora de Aguas Negras.
SUPERFICIE PRIVATIVA:	4,692.19 M2 De acuerdo con documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono de forma ligeramente irregular, sensiblemente plano, a nivel de banqueta.
NUMERO DE FRENTES.	Uno. 1.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Vista del entorno urbano.
DENSIDAD HABITACIONAL:	Una vivienda en el lote tipo.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	Las establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
SERV. Y/O RESTRICCIONES:	Las marcadas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y reglamento de construcción vigente del Municipio.
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	Ninguna.

CAPITULO IV.- DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

El estado de conservación del inmueble y sus instalaciones se tomó en base a la inspección visual realizada, por lo que pudieran presentarse vicios ocultos que pasaron inadvertidos sin dolo ni mala fe. Para efectos del presente estudio , se presumen en estado de uso normal.

Se asume la posible libre comercialización del inmueble valuado. El presente estudio se realiza bajo el supuesto de que no existen gravámenes, reservas de dominio, o limitaciones que impidan dicha comercialización.

La información proporcionada por el solicitante del presente estudio se considera fidedigna y completa. No se asume responsabilidad.

CAPITULO V.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales en una planta.
TIPOS DE CONSTRUCCION:	Uno.

GOBIERNO DEL ESTADO
COMISIÓN E
DE AGU

FHA 75 VALUADOR

FH1199.24-87

B276252

CAPITULO V.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:

Tipo de construcción	Descripción	Estado de Conservación.	Demerito.	Valor Unitario	Elemento
18.1	Moderno Mediano	Nuevo.	1.00	$7,330.00/m2	Equipos

NUMERO DE NIVELES: Uno. 1.
EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCION: 15 años
VIDA UTIL REMANENTE: 55 años
ESTADO DE CONSERVACION: Muy bueno o Nuevo.
CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado a su uso y ubicación.
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: No Aplica.

CAPITULO VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA
- CIMIENTOS: Aparentemente, zapatas aisladas y corridas de concreto armado.
- ESTRUCTURA: Muros de carga, trabes y columnas de concreto armado. Estructura de Acero.
- MUROS: De ladrillo rojo recocido con castillos y cadenas de concreto armado.
- ENTREPISOS: No tiene.
- TECHOS: Vigueta y Bovedilla. Lámina Galvanizada.
- AZOTEAS: Impermeabilizadas.
- BARDAS: No tiene.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:
- Aplanados: Donde aplica, de mortero a plomo y regla, terminados en pintura vinílica.
- Plafones: De yeso a nivel y regla, terminados en pintura vinílica. Naturales.
- Lambrines: De azulejo en diferentes tamaños y acabados en zonas húmedas de baños.
- Pisos: Loseta ceramica en diferentes tamaños y acabados. Firme de concreto.
- Zoclos: Mismo material del piso.
- Escaleras: No tiene.
- Pintura: Vinílica, Esmalte en herrerías.
- Recubrimientos especiales: No tiene.

c) CARPINTERIA:
- Puertas y ventanas: Puertas de tambor con acabado melaminico con medio marco de madera.
- Guardarropas: No tiene.
- Lambrines o plafones: No tiene.
- Pisos: No tiene.

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:
- Red de alimentación y drenaje: Alimentaciones en tubo de CPVC, desagües y drenajes en tubo de PVC.
- Muebles de baño: De calidad mediana color blanco, mezcladora económica.
- Muebles de cocina: Tarja de acero inoxidable, mezcladora económica. Lavadero de granito con llave nariz.

e) INSTALACIONES ELECTRICAS: Ocultas en poliducto, normales, salidas de centro, accesorios plásticos de calidad económica.
f) PUERTAS Y VENTANERIA METALICA Cancelería de aluminio de 2" y 3".
g) VIDRIERIA: Vidrio claro de 3 y 4 mm.
h) CERRAJERIA: Del país de embutir, calidad económica.
i) FACHADAS: Aplanado afinado de mortero y pintura vinílica.
j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: No tiene.

CAPITULO VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

En el presente estudio se citan el método de mercado y el método físico o directo; las características observadas en la visita correspondiente, la cantidad de superficie de terreno y construcción se dió como dato, y en caso de que variaran, no será imputable al Tasador Público.

a) Definiciones:

Para los efectos de la normatividad establecida en el diario oficial se entiende por:

Capitalización: Técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro.

Comparables: Inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmuebles, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.

Edad: Número de años transcurridos desde la fecha de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo.

Estudio de Valor: Análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.

Homologación: Procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentabilidad valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias.

Valor Comercial: Precio más probable en que se podría comercializar un inmuble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha de avalúo.

Valor Comparativo de Mercado: Valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendido u ofertados en la etapa de realización del avalúo.

Valor de Reposición Nuevo: Costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad y función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor de Reposición Neto: Cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al avalúo físico, a la obselescencia económica de cada inmueble valuado.

Valor Físico: Valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente, pagaría por un inmueble el costo de sustitución del inmueble considerado con el mismo uso o fin. en este caso, se utilizarán las tablas de valores publicadas por la Dirección de Catastro en la Sombra de Arteaga.

Vida Útil Remanente: Vida física que le queda a un inmueble. se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal.

SIN VALOR
GOBIERNO DEL ESTADO DE
COMISIÓN ESTATAL
DE AGUA

FHA 75 VALUADOR

FH1199.24-87

B276252

CAPITULO VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO (CONTINUACIÓN)

Factor de Zona: Factor estimado que se obtiene al comparar, colonia, sector, nivel socioeconómico, densidad de población, vialidades, equipamiento urbano, contaminación, alumbrado público, vandalismo y sistema de transporte de la muestra, con el sujeto.
Factor de Ubicación: Factor estimado que considera la ubicación del lote en el contexto de la manzana.
Factor de Superficie: Factor que relaciona los valores unitarios de superficies de terrenos y de construcciones, tomando en cuenta que el valor unitario disminuye al aumentar el área.
Factor de Calle: Factor estimado que se obtiene al comparar la calle al frente de la muestra, con la calle al frente del sujeto.
Factor de Forma: Factor estimado que se obtiene al comparar la forma del terreno de la muestra, con la forma del terreno del sujeto.
Estado de Conservación: El grado de mantenimiento de una edificación influye en la determinación de la tasa, los inmuebles mal conservados, tienden a acelerar la amortización para la vida remanente.
Uso del Inmueble: La tasa de capitalización varía respecto al uso de un inmueble de la siguiente forma: a un uso adecuado corresponden tasas bajas; a usos inadecuados, corresponden tasas altas.
Calidad del Proyecto: El proyecto influye en la determinación de la tasa de capitalización, a un proyecto adecuado corresponden tasas bajas; a proyectos inadecuados, corresponden tasas altas.
Vida Probable: La vida probable influye en la tasa de capitalización, a mayor edad, la amortización aumenta para la vida remanente, a mayor vida remanente, corresponde una tasa menor.
Ubicación: La ubicación en la manzana influye en la tasa de capitalización, a mejores ubicaciones corresponden tasas bajas; a ubicaciones poco adecuadas corresponden tasas altas.
Zona de Ubicación: La ubicación en la zona influye en la tasa de capitalización, a mejores ubicaciones corresponden tasas bajas; a ubicaciones poco adecuadas corresponden tasas altas.
El solicitante queda advertido que el presente avalúo solamente puede ser utilizado con los fines descritos en "propósito del avalúo" y que se realizó conforme a la norma mexicana nmx-r-081-scfi-2015.

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

c) Prevenciones:
El solicitante facilitó el acceso al inmueble y permitió la realización de los levantamientos y verificantes necesarias, por parte del Tasador Público.
El solicitante proporcionó la documentación para la realización del avalúo; por tanto, toda la información contenida en este documento es responsabilidad del interesado.

CAPITULO VIII.- VALOR FISICO O DIRECTO.

a) DEL TERRENO:
ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA

Ubicación :	Predio Interior de la Parcela 46 Z-1 P2/4, del Ejido
Sup. Priv :	4,692.19 M2
Caract :	Calle Moda, 1 Frentes.

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Carlota Hacienda Vanegas	N/D	Corregidora	442 229 1199	ALFA INMOBILIARIA
	Características:	*Calle moda, macrolote, regular, uso Habitacional, Oferta.*			
2	Ampliación Los Ángeles	N/D	Corregidora	442 229 1199	ALFA INMOBILIARIA
	Características:	*Calle moda, macrolote, regular, uso Habitacional, Oferta.*			
3	Lourdes	N/D	Corregidora	442 251 2295	KELLER WILLIAMS
	Características:	*Calle moda, macrolote, regular, uso Habitacional, Oferta.*			
4	Santa Rosa Jáuregui	N/D	Querétaro	442 213 5892	VIMA BIENES RAICES
	Características:	*Calle moda, macrolote, regular, uso Habitacional, Oferta.*			

Caso	Oferta $	Sup. m²	$/m²	Factores de Homologación								$/m²
				Sup	Ubic	Calle	Zona	Forma	Otro	Negoc	FRe	
1	134,152,000.00	80,786.00	1,660.58	1.33	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.01	1,677.53
2	44,534,600.00	52,167.00	853.69	1.27	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.97	825.50
3	30,000,000.00	120,000.00	250.00	1.38	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	262.74
4	73,000,000.00	73,000.00	1,000.00	1.32	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1,000.02

Promedio :	**941.45**
V. Catastral:	**3,730.00**
A Utilizar:	**3,730.00**

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario $/M2	Factor	Motivo del Factor	Valor parcial $
Superficie Privativa	4,692.19	3,730.00	1.00	-o-	17,501,868.70
Total M2:	4,692.19			Sub Total a:	17,501,868.70

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipo	Descripción	Superficie M2	Valor Unitario V.R.N. $/M2	Demerito %	V.U.N.R. $/M2	Valor parcial $
18.1	Moderno Mediano	43.90	7,330.00	1.00	7,330.00	321,787.00
	Total M2:	43.90			Sub Total b:	321,787.00

VALOR FÍSICO DIRECTO: $17,823,655.70

SIN TEXTO

GOBIERNO DE
COMI
DE AGUAS

FHA 75 VALUADOR

FH1199.24-87 **B276252**

CAPITULO IX.- OTROS METODOS DE VALUACION APLICABLES

VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:				
0.00 m2	$0.00	$/m2	$	-
RENTA BRUTA MENSUAL NR:				0.00
DEDUCCIONES ESTIMADAS GLOBALMENTE EN:	25.00%			0.00
RENTA NETA MENSUAL:				0.00
RENTA NETA ANUAL:				0.00
TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE:	8.00%			
VALOR DE CAPITALIZACION:				**No Aplica**

CAPITULO X.- RESUMEN.

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	$17,823,656.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	No Aplica
VALOR DE MERCADO:	$17,823,656.00

CAPITULO XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Se estima representativo del valor comercial del inmueble, el obtenido por el método Físico o Directo.

CAPITULO XII.- CONCLUSION

VALOR COMERCIAL: $ 17,823,656.00

(DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N.)

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 10 de junio de 2024

M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez
Tasador Público No. 75 del Estado de Querétaro

SIN TEXTO

FHA 75 VALUADOR

AVALÚO HACENDARIO

B276252

FH1199.24-87

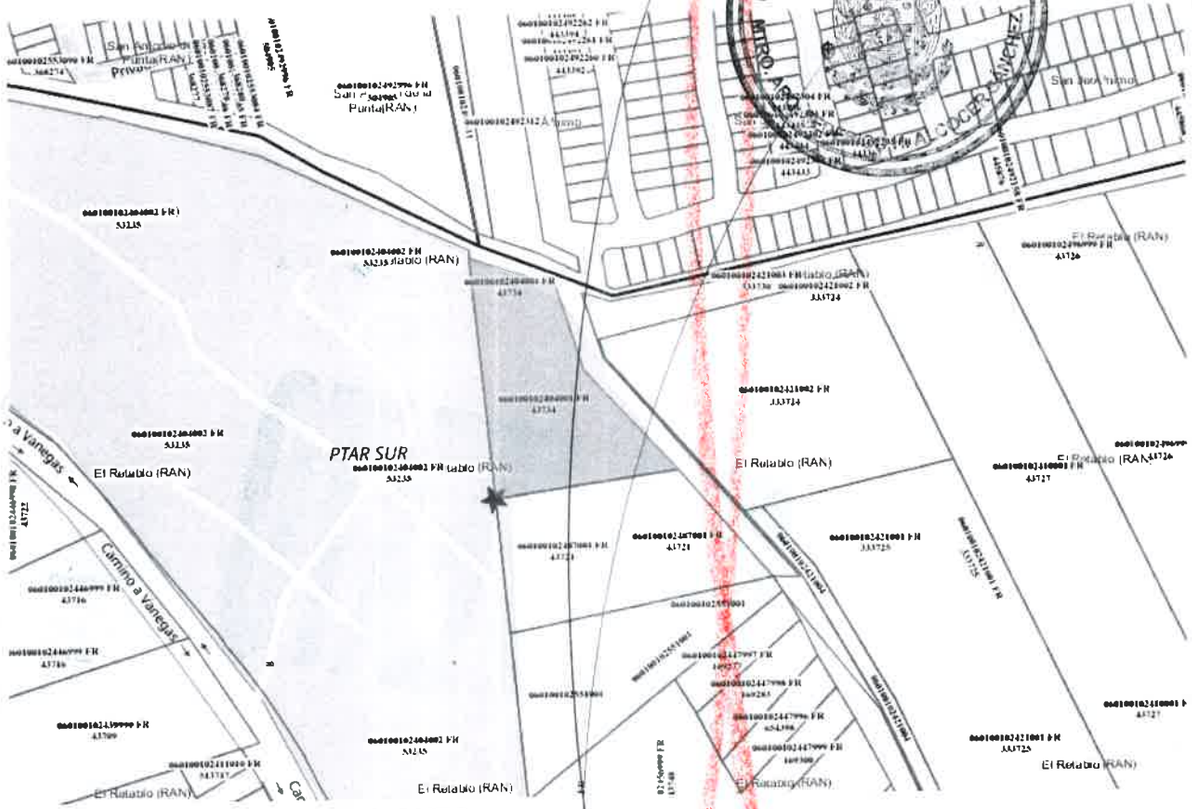
FECHA: 10 de junio de 2024
INMUEBLE: Terreno con Construcción
UBICACIÓN: Predio Interior de la Parcela 46 Z-1 P2/4, del Ejido El Retablo, Col. El Retablo (Procede), Mpo de Corregidora, Qro.
CLAVE CATASTRAL: 06 01 001 02 404 001

ANEXO A: CROQUIS.

CROQUIS DE UBICACIÓN.

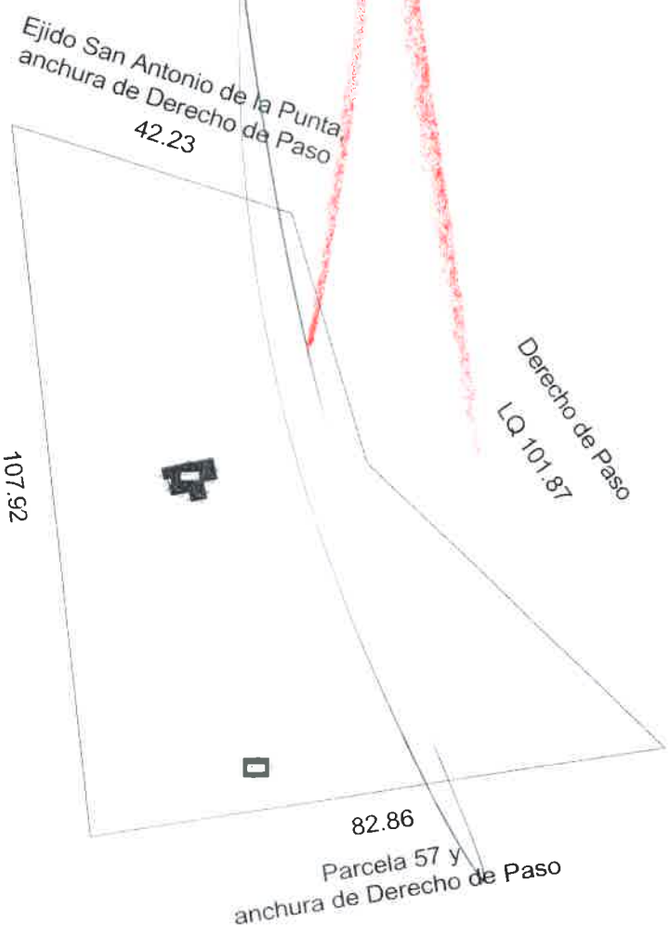
ACOTACIONES EN METROS

Copia Simple de Escritura Pública No. 9,315 de la Notaría 2 de Amealco, Qro. con fecha 29/06/1999, inscrita ante RPPC subdirección Amealco con el Folio Real No. 43734.



CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES.

ACOTACIONES EN METROS



SIN TEXTO

FHA 75 VALUADOR

AVALÚO HACENDARIO

B276252

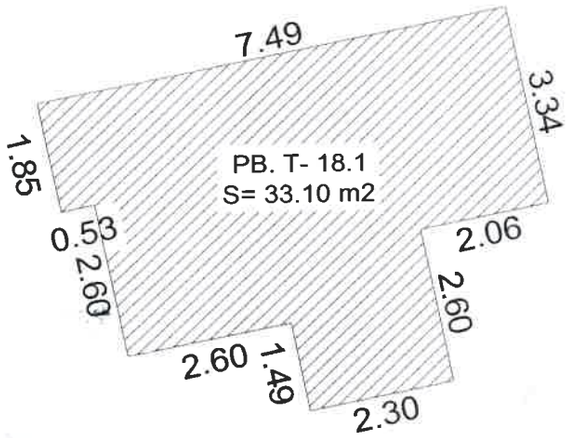
FH1199.24-87

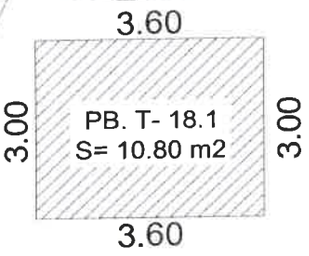
FECHA: 10 de junio de 2024
INMUEBLE: Terreno con Construcción
UBICACIÓN: Predio Interior de la Parcela 46 Z-1 P2/4, del Ejido El Retablo, Col. El Retablo (Procede), Mpo de Corregidora, Qro.
CLAVE CATASTRAL: 06 01 001 02 404 001

ANEXO A: CROQUIS.

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES.

ACOTACIONES EN METROS





N

ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA
TASADOR PÚBLICO No. 75
MTRO. ARQ. FEDERICO H. ALCOCER SÁNCHEZ

SIN TEXTO

GOBIERNO DEL ESTADO
COMISIÓN
DE AG

FHA 75 VALUADOR

AVALÚO HACENDARIO

B276252

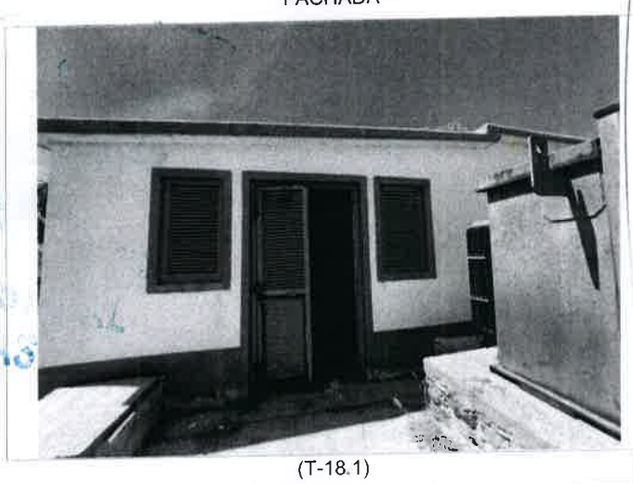
FH1199.24-87

FECHA: 10 de junio de 2024
INMUEBLE: Terreno con Construcción
UBICACIÓN: Predio Interior de la Parcela 46 Z-1 P2/4, del Ejido El Retablo, Col. El Retablo (Procede), Mpo de Corregidora, Qro.
CLAVE CATASTRAL: 06 01 001 02 404 001

ANEXO B: REPORTE FOTOGRAFICO.

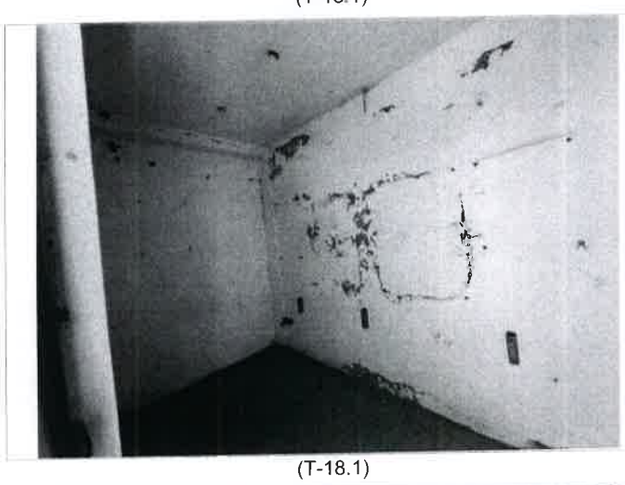
FACHADA

ENTORNO



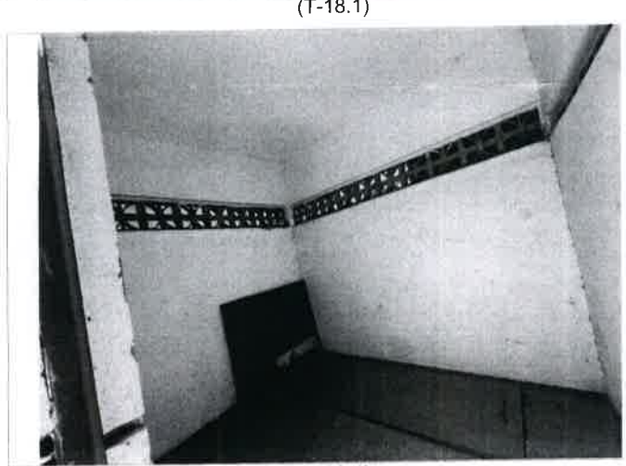
(T-18.1)

(T-18.1)

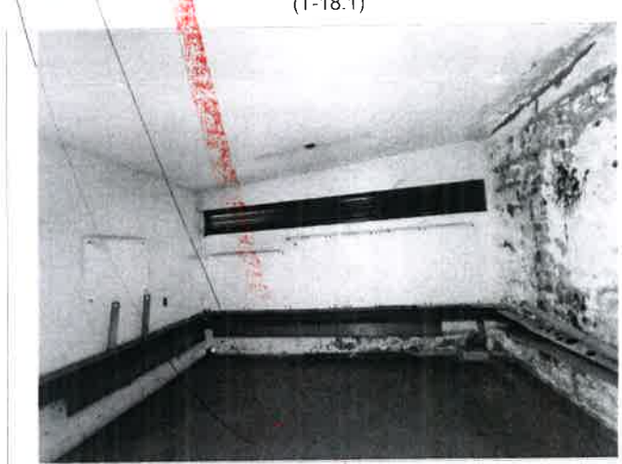


(T-18.1)

(T-18.1)



(T-18.1)



(T-18.1)

COMISIÓN

DGJ/CERTIF/454/2025

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES, DIRECTOR GENERAL JURÍDICO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, FRACCIÓN I, 14, 15 Y 27 DE LA LEY DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, FRACCIÓN VI, 38, FRACCIÓN XI, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA" CON FECHA 31 DE ENERO DE 2018; Y EN EL **ACUERDO CDSO4/OCT2023-OCT2024/A06**, APROBADO POR EL CONSEJO DIRECTIVO EN LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL PERIODO OCTUBRE 2023- OCTUBRE 2024, DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2024 Y PUBLICADO EN EL MEDIO DE DIFUSIÓN DE REFERENCIA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024; SE FACULTA AL SUSCRITO PARA CERTIFICAR LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE OBREN DENTRO DE LOS ARCHIVOS INTERNOS DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS, POR LO TANTO:

CERTIFICA

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CONCUERDAN DE FORMA FIEL Y EXACTA CON EL **EXPEDIENTE RELATIVO A LA INCORPORACIÓN DE LA PLANTA TRATADORA DE AGUAS NEGRAS, UBICADO EN FRAC. EJIDO EL RETABLO, LOTE 46, MANZANA P 2/4, EN EL MUNICIPIO Y ESTADO DE QUERÉTARO, INTEGRADO POR: CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN CON NÚMERO DE ENTRADA 44804/2025, DE FECHA 19 DE MARZO DE 2025, COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD CON NÚMERO DE FOLIO 00043734, DE FECHA 14 DE OCTUBRE DE 1999, ESCRITURA PÚBLICA 9315, DE FECHA 29 DE JUNIO DE 1999, PASADA ANTE LA FÉ DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 2 DE LA DEMARCACIÓN NOTARIA DE AMEALCO Y AVALÚO HACENDARIO CON NÚMERO DE FOLIO B 276252, DE FECHA 10 DE JUNIO DE 2024**; MISMO QUE SE TUVO A LA VISTA, SE COTEJÓ Y OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA **DIRECCIÓN DIVISIONAL DE CONCESIONES** DE ESTA COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS, CERTIFICACIÓN QUE CONSTA DE 13 (TRECE) FOJAS ÚTILES. SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR A LOS 29 (VEINTINUEVE) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2025 (DOS MIL VEINTICINCO), EN EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO.-CONSTE- - - - - - - - - -

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO
COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS

LIC. MIGUEL ANGEL MELGOZA MONTES
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO
COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS DE QUERÉTARO

Lics. DJP*ggvh