



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROGRAMA UNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

SEMESTRES 2018-2/2019-1

"TRABAJO TERMINAL"

AVALÚO CASA HABITACIÓN PASEO DE DUBLÍN No. 349

PARA LA: **OBTENCION DE GRADO Y CEDULA DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

SINODALES: **E.V.I. PENELA QUINTANILLA ALFONSO L.**
DIRECTOR DE TESINA
E.V.I. GARCÍA CORDOVA MANUEL J.
SINODAL PROPIETARIO
ESP. GÓMEZ VELAZQUEZ JUAN ANTONIO
SINODAL PROPIETARIO
DRA. MAYA PÉREZ ESTHER.
SINODAL SUPLENTE
MTRO. BARRAGAN ESTRADA LORENZO F.
SINODAL SUPLENTE

ALUMNO: **ARQ. BOBADILLA ORTEGA JOSÉ JAVIER**
correo: javier_bobadilla1979@hotmail.com

CIUDAD DE MÉXICO, OCTUBRE, DE 2019



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

DEFINICIONES DE VALUACIÓN	1
AVALUO	1
VALUADOR	1
VALUACIÓN	1
VALOR	1
OPINION DE VALOR	1
PERITO VALUADOR	1
FECHA DEL INFORM DEL AVALÚO	1
BIEN INMUEBLE	1
MERCADO1	1
INVESTIGACION DE MERCADO	1
HOMOLOGACIÓN	2
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	2
ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	2
ENFOQUE FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN	2
CAPITALIZACIÓN	2
TASA DE CAPITALIZACIÓN	2
ESTUDIO DE CONTEXTO	3
ESTADO DE QUERÉTARO	3
ESTADOS QUE COLINDAN CON QUERETARO	5
MUNICIPIO DE CORREGIDORA	5
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA EN QUERÉTARO	7
SISTEMA ESTATAL DE CIUDADES	8
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA	9
VIVIENDA	9
VIVIENDAS HABITADAS	10
FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA	11
ASPECTOS RELEVANTES DEL PPD DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA	13
A.- LECTURA DE NOMENCLATURA	13
B.- COS,CUS Y CAS	13
C.- NIVELES Y ALTURAS	15
D.- DENSIDAD	15
E.- LOTE TIPO Y FRENTE	16
F.- HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS	17
CUERPO DEL AVALÚO U OPINIÓN DE VALOR	-
ANEXO DE DOCUMENTACIÓN	19
ESCRITURAS	19
CUENTA DE AGUA Y CUENTA PREDIAL	20
LA SOMBRA DE ARTEAGA	21
VALORES DEL PREDIO Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	21



AGRADECIMIENTOS.

El primer gracias se lo quiero dar a Dios y la vida, por permitirme formar parte de esta misma, gozando día a día la posibilidad de vivir, respirar, sentir, tener salud para realizar cualquier actividad que se presente y ser feliz en compañía de mis seres queridos y amigos.

Estoy muy agradecido con mi Mamá, (Luz María), principalmente porque sin ella yo no estaría aquí, me ha brindado su amor y cariño, apoyándome en cada una una de las decisiones que he tomado.

Así como también a mis hermanas (Deya e Ivett) y mis sobrinos, (Daniel Omar, Dafne, Dayra, Inman Haidar e Iremy) porque ellos también han estado conmigo en momentos felices y tristes mostrándome su cariño y palmada de apoyo.

Y por supuesto, yo también los quiero mucho, siempre estaré a su lado brindándoles mi amor, cariño y apoyo.

Mis profesores de esta especialidad porque me han brindado su tiempo y conocimiento, sin ellos yo no hubiera aprendido y crecido como profesional y ser humano.

Mis compañeros y amigos de generación, también de ellos he aprendido basta, formamos un buen grupo muy unido y solidario desde los primeros días de clase del curso propedéutico.

Mis primos Iliana, Vanessa y Rogelio porque ellos me brindaron la confianza para apoyarles realizando el presente avalúo.

A todos no me queda más que decirles de Corazón muchas gracias, gracias, gracias.

Arquitecto José Javier Bobadilla Ortega



OBJETIVO.

Realizar el avalúo del bien inmueble, denominado Paseo de Dublín número 349, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, para conocer el valor que actualmente tiene, mediante el desarrollo de la investigación del sitio y entorno, así como el estudio de mercado, obteniendo los enfoques correspondientes incluidos en este documento, y presentarlo para su autorización.

Considerando la especialización de Valuación Inmobiliaria, y aplicar este documento para trabajo terminal, lo presente al Docente Director, y continuar con el enriquecimiento de conocimientos aplicados en este contexto.

Dicho documento contiene información del contexto, definiciones de valuación los principales aspectos del plan parcial de desarrollo y documentación anexa (escrituras, recibos de agua y predial).

Finalmente, una vez evaluado y aprobado el documento en mención, el objetivo a cumplir, es obtener la cédula como especialista en Valuación Inmobiliaria.



PROCESO DESCRIPTIVO.

Para enriquecer el contenido de este documento recabé datos con información relacionada con la especialidad en Valuación Inmobiliaria y a su vez con el ejercicio del Avalúo y su entorno.

El primer paso fue analizar y organizar un índice o temario con el propósito de que me ayudara a entender de una mejor manera dicho tema.

Derivado del análisis de la definición de conceptos como lo son: avalúo, valor, inmueble, mercado por mencionar unos de los cuales en algunas de la clases que cursé durante la especialidad de Valuación y en base a esta reflexión, fue que se incluyeron la mayor cantidad de definiciones que estuvieran relacionadas. Entre otras fuentes y considerando la más viable para el desarrollo del mismo, me llamó la atención las del Glosario de Términos 2019 del Indaabin.

Consideré un tema importante para agregar en la estructura del cuerpo de este trabajo el de describir de manera breve desde una perspectiva de lo general a lo particular la ubicación, historia y demás aspectos importantes, auxiliado por imágenes y graficas del sitio en donde se ubica mi sujeto de estudio, me refiero al Residencial Tejeda dentro del Municipio de Corregidora, en el Estado de Querétaro.

Un punto importante que me dedique a investigar fue el de obtener información del Plan Parcial de Desarrollo del Estado de los que consideré más relevantes como lo son: la nomenclatura, el cálculo de valores del COS, CUS Y CAS, niveles y alturas que se establecen en entresijos de una construcción, la densidad del número de viviendas que se permiten en una superficie en específico, los tipos de lote y su relación a la longitud en metros que debe tener un predio y por último el aspecto de los derechos adquiridos yendo de la mano el uso de suelo, el número de niveles permitidos, así como el área libre sugerida, indicándome su densidad.

Quiero mencionar que también obtuve información pertinente como lo es el costo por metro cuadrado del terreno de la zona y una descripción de materiales y acabados para conocer la clase de la construcción por medio de una publicación local denominada "La Sombra de Arteaga" (Periódico Oficial del Estado de Querétaro).

Todos estos reglamentos o lineamientos que describen en ambos documentos antes mencionados, tienen cierta similitud o bien se basan del Código Fiscal y en el Manual de Procedimientos que nos regulan en la Ciudad de México.

Por supuesto que también me ayudó mucho el recabar información de documentos que me proporcionaron los solicitantes, por ejemplo: las escrituras, el recibo predial, el recibo del agua, la visita que tuve al inmueble, fotografías de su interior y del exterior.

Por último quiero enfatizar que desarrollar este avalúo, me ayudo para reforzar los conocimientos obtenidos durante la Especialidad, siendo importante tenerlas en mente y estudiándolas y practicándolas de manera constante.



Un ejemplo significativo que de lo que describo, es que de los ejercicios de avalúo que en su mayoría hice en diversas clases se capturaban en una base de datos de una plataforma especializada por medio de la internet, la cual automáticamente me asignaba los cálculos de los valores determinados de forma rápida y eficaz.

Dicho avalúo lo capturé en un formato base de un programa de computo determinado, ayudándome a darle un toque personalizado y al mismo tiempo me ayudo a analizar y comprender como obtenía los valores de cálculos deseados utilizando fórmulas matemáticas sencillas, reforzando y retomando métodos que bien no sabía o no los recordaba.

Con la certeza de que el presente Avalúo y la información que lo complementa, sea el inicio de que en un futuro a corto plazo, sea el inicio en el ejercicio como Especialista en Valuación Inmobiliaria, aplicando la honestidad y la ética profesional.



DEFINICIONES DE VALUACIÓN.

AVALÚO

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

VALUADOR

Cualquier persona que estima el valor de un bien.

VALUACIÓN

Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

VALOR

Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

OPINIÓN DE VALOR

Es el proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

PERITO VALUADOR

Es aquel valuador con título y cédula profesional expedidos por la Secretaría de Educación Pública, certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

FECHA DEL INFORME DE AVALÚO

Es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

BIEN INMUEBLE

Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

MERCADO

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien mueble o inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien valuado.



HOMOLOGACIÓN

Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Ver enfoque de Mercado.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

ENFOQUE FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador. Ver enfoque de Costos.

CAPITALIZACIÓN

Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos de capitalización:

- La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y
- La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble. Así, la tasa es un divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir un ingreso en valor.



ESTUDIO DE CONTEXTO (ESTADO DE QUERÉTARO).

Querétaro es uno de los estados más pequeños del país, sin embargo, también es uno de los más heterogéneos. La cantidad de atractivos que encierra lo convierten en un estado fascinante, dinámico, colorido y diverso. Querétaro puede visitarse todo el año; su buen clima hace que la estancia sea agradable, y sus numerosas actividades, lo vuelven inolvidable.

En definitiva, se trata de un lugar cálido y amable, un destino que ofrece, a través de sus fiestas, su historia, su cultura y su gastronomía, una buena vida. Querétaro es sumamente accesible para cualquier viajero. Se encuentra a dos horas de la Ciudad de México, a menos de una hora de San Miguel de Allende, a dos horas de Guanajuato, a dos de Michoacán y a dos de San Luis Potosí

Además, Querétaro cuenta con los suficientes atractivos para extender tu viaje: dos Patrimonios Mundiales, una ruta del vino, pueblos encantadores y varios campamentos ecoturísticos.

Asomarse a la Historia del Estado de Querétaro es como mirar un caleidoscopio: Puedes escuchar tacones que despiertan la lucha independentista o ver saltos de balones de piedra; se entrecruzan nombres como Querenda o Andamaxeí y denominaciones como "muy noble y muy leal"; señores purépechas dominantes, Pames y Jonaces que siguen su camino; los últimos momentos de un imperio y los primeros de la República; centro de la 'Ruta de la Plata', tres veces capital de la Nación, la tercera ciudad del Reino, y el destino de una conquista dibujado en el cielo.

Remontando los años prehispánicos, encontramos en Querétaro a pobladores ocupados en la minería, mismos que nos dejaron como huella de su paso las construcciones en Ranas y Toluquilla. Las tribus nómadas Chichimecas ocuparían después también esos espacios, pero serían los Purépechas los dominantes en la región.

A ellos se les atribuye, en una de las versiones, el nombre de esta entidad: K'erhietarhu (K'eri significa "grande", ireta, pueblo, y rhu, lugar) o K'erendarhu, (k'erenda, peñasco y rhu, lugar).

Y aunque parte del territorio fuera invadido en un momento por Moctezuma Ilhuicamina, Querétaro no fue tributario de los aztecas. Fueron principalmente dos grupos quienes se encontraron en Querétaro con los españoles, alrededor de 1528. Sería una conquista relativamente pacífica, en la que destaca la alianza del cacique Conin, después bautizado como Fernando de Tapia, con Hernán Pérez de Bocanegra y Córdoba. Parte de este pasaje histórico es la leyenda de la batalla en el Cerro del Sangremal, donde el impacto por la aparición del apóstol Santiago vencería a los Chichimecas, dando el triunfo a los Otomíes aliados con los españoles.

Llega el periodo del Virreinato, durante el cual Querétaro tuvo importancia tanto estratégica como económica, conectando importantes regiones comerciales y siendo también eje en la simbiosis religiosa y cultural que ocurría en el país.

Este periodo también es relevante para el estado porque entre 1726 y 1738, vio nacer a su construcción más célebre y representativa: el acueducto de la Ciudad, que además de cumplir una función práctica fundamental, sería en adelante un símbolo inequívoco de Querétaro.



Desde luego, y como es bien conocido para orgullo de sus habitantes, Querétaro fue uno de los engranes más importantes en el movimiento de la Independencia nacional. Fue aquí donde se detonó el Grito de lucha y libertad con la alerta de la Corregidora, Josefa Ortiz de Domínguez, para avisar a Miguel Hidalgo. Lo que es más, fue Querétaro semillero para las grandes ideas independentistas de hombres y mujeres de valor: la Corregidora, su esposo, don Miguel Domínguez, Epigmenio González y muchos más; revolucionarias tertulias en las que surgieron planteamientos que cambiarían para siempre nuestra historia, y que aún hoy rigen la evolución de nuestro país.

Precisamente por ello, esta entidad también figuró como actor clave en posteriores momentos definitivos para la identidad nacional, principalmente en el periodo del Segundo Imperio y la Guerra de Reforma; fue a la vez testigo de la firma del Tratado Guadalupe Hidalgo, las batallas entre el ejército Republicano y el Imperial y el fusilamiento de Maximiliano de Habsburgo.

Posteriormente -tras años de difíciles batallas por el valor estratégico de la geografía queretana- la esencia de nuestra nacionalidad se concretó aquí mismo, en el Teatro de la República, plasmada para siempre en la firma y promulgación de nuestra Carta Magna: la Constitución de 1917. En la segunda mitad del siglo XX, Querétaro continuó evolucionando a la par del resto del país, integrando los avances tecnológicos en transportes y comunicaciones a su vida diaria, y ampliando la diversidad de su población, así como de sus actividades económicas.

El crecimiento del estado ha sido particularmente excepcional en las últimas décadas, aumentando tanto sus habitantes como sus posibilidades, originando nuevos centros productivos y turísticos, y refrendando su lugar único en el escenario nacional.

Desde las tribus que caminaron esta tierra hace varios siglos, hasta las innovadoras industrias que hoy crecen a su alrededor, la historia de Querétaro es convergencia de colores y formas, de culturas y caminos; es la unión de un pasado que nos enriquece y llena de orgullo, caleidoscopio de héroes, batallas, y pueblos que fortalece la visión de un futuro promisorio para nuestro estado. Remontando los años prehispánicos, encontramos en Querétaro a pobladores ocupados en la minería, mismos que nos dejaron como huella de su paso las construcciones en Ranas y Toluquilla.

Las tribus nómadas Chichimecas ocuparían después también esos espacios, pero serían los Purépechas los dominantes en la región. A ellos se les atribuye, en una de las versiones, el nombre de esta entidad: K'erhietarhu (K'eri significa "grande", ireta, pueblo, y rhu, lugar) o K'erendarhu, (k'erenda, peñasco y rhu, lugar).

Y aunque parte del territorio fuera invadido en un momento por Moctezuma Ilhuicamina, Querétaro no fue tributario de los aztecas. Fueron principalmente dos grupos quienes se encontraron en Querétaro con los españoles, alrededor de 1528.

Sería una conquista relativamente pacífica, en la que destaca la alianza del cacique Conin, después bautizado como Fernando de Tapia, con Hernán Pérez de Bocanegra y Córdoba. Parte de este pasaje histórico es la leyenda de la batalla en el Cerro del Sangremal, donde el impacto por la aparición del apóstol Santiago vencería a los Chichimecas, dando el triunfo a los Otomíes aliados con los españoles. Llega el periodo del Virreinato, durante el cual Querétaro tuvo importancia tanto estratégica como económica, conectando importantes regiones comerciales y siendo también eje en la simbiosis religiosa y cultural que ocurría en el país.





ESCUDO DEL ESTADO



LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

ESTADO DE QUERÉTARO	
LISTADO DE MUNICIPIOS	
1	AMEALCO DE BONFIL
2	PINAL DE AMOLES
3	ARROYO SECO
4	CADEREYTA DE MONTES
5	COLÓN
6	CORREGIDORA
7	EZEQUIEL MONTES
8	HUIMILPAN
9	JALPAN DE SIERRA
10	LANDA DE MATAMOROS
11	EL MARQUÉS
12	PEDRO ESCOBEDO
13	PEÑAMILLER
14	QUERÉTARO
15	SAN JOAQUÍN
16	SAN JUAN DEL RIO
17	TEQUISQUIAPAN
18	TOLIMAN

LISTADO DE MUNICIPIOS



MAPA DE MUNICIPIOS

ESTADOS QUE COLINDAN CON QUERÉTARO.

Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán y San Luis Potosí.

MUNICIPIO DE CORREGIDORA.

En la época Prehispánica -según algunos historiadores- este asentamiento humano se llamó "Tlachco" por haber existido una construcción para el juego de pelota. Lamentablemente no existen testimonios al respecto. Por lo tanto, no se puede asegurar que esta denominación prehispánica sea correcta.

Los límites del señorío de El Cerrito en la época Prehispánica se extendían más allá de la barrera natural que circunda el Valle de El Pueblito, con montes y cerros. Se sabe poco con respecto a los primeros pobladores de estos lugares; se puede concluir por sus vestigios que tenían costumbres sedentarias, procedían o tuvieron amistad con los pobladores de Chupícuaro, Guanajuato e influencia mutua con pueblos como Teotihuacan y Tula. Particularmente importante fue la zona de la Pirámide de El Cerrito, abarcando un periodo de casi dos mil años.



Con respecto a la pirámide El Cerrito y la región donde se asienta, se establece que su historia abarca un período de casi dos mil años; subdivididos en etapas que comienzan cuando algunos grupos humanos se dan a la tarea de edificar sus casas en tierras cercanas al Río del Pueblito, muy propicios para el cultivo. Estos lugares pueden estar identificados con los actualmente conocidos como El Pueblito, Santa Bárbara, La Negreta, El Recodo, El Shindó, El Molinito y La Cueva, entre otros. Para tal fin, esos antiguos pobladores desmontaron las tierras del valle y las laderas de los cerros; represaron y condujeron las aguas del río del Pueblito para aprovecharlas en sus sembradíos; abrieron caminos para comunicarse e hicieron de El Cerrito el primer núcleo de gobierno espiritual y político en la región.

Entre los años 400 a 600 de nuestra Era, las sociedades asentadas en el Valle de Querétaro produjeron en base a la explotación agrícola sus propios alimentos y fabricaron sus utensilios y enseres domésticos; teniendo como jefes políticos a los sumos sacerdotes. Al final de este período ocurrió la desintegración de Teotihuacan, que coincidió con el abandono de El Cerrito.

Con el tiempo, el valle aumentó en pobladores; formándose en las centurias siguientes varios pueblos, autónomos unos de otros pero con las mismas costumbres y prácticas religiosas y culturales heredadas. A ellos se añadirían Puerta de Tepozán, San Bartolo, La Joya, Tlacote y La Magdalena.

Entre los años 800 a 950 d.C., los conflictos entre los centros de población, que duraron más de dos siglos, concluyeron con una acción unificadora, sin que se sepa la causa que la motivó. Esta podría ser el resultado de que se hayan visto en peligro de ser sometidos por pueblos de otras regiones, o que alguno de ellos haya creado conflictos con sus vecinos; alcanzando la victoria y que esto diera lugar a un nuevo acomodo de la población y de la concentración del gobierno. Esto parece coincidir con el auge de los toltecas en Tula. En esa época El Cerrito vivió su segunda etapa de esplendor y fue el centro del gobierno espiritual y civil en la región. La pirámide fue ampliada y hermoseada; la agricultura y el trueque con comarcas vecinas propiciaron el progreso del valle, pero éste no logró durar mucho tiempo volviendo el lugar a quedar abandonado.

De 950 a 1 450 años de nuestra Era, en el lugar se sucedieron situaciones diversas ya que se asentaron intermitentemente varios grupos. Existe la posibilidad de que algunas prácticas religiosas nacientes se hayan llevado a cabo en el viejo lugar para ceremonias El Cerrito, donde algunos de sus materiales, como son las lozas, hayan sido utilizadas para la construcción de casas. En los siglos XV y XVI el lugar volvió a ser un centro importante.

El Cerrito es el lugar donde probablemente se llevó a cabo la Batalla de la Conquista, que los historiadores sitúan en el Cerro de Sangremal; basándose en datos que los investigadores han puesto en tela de juicio, ya que -según éstos- El Cerrito era en aquel tiempo el lugar más prominente en todo el valle de Querétaro (1531).

La catequización y la enseñanza de la cultura europea a los indígenas quedó a cargo de los frailes Franciscanos; quienes venían periódicamente de la ciudad de Querétaro, donde residían hasta que en 1632 Fray Nicolás de Zamora, cura de Querétaro y encargado de la Doctrina en San Francisco Galileo, colocó secretamente una imagen de la Virgen María en el Misterio de la Purísima Concepción, al pie de la Pirámide del Cerrito, donde los moradores del lugar acudían a realizar sus prácticas religiosas tradicionales.

Los indios se enamoraron de la imagen y abandonaron, en gran parte, sus propias creencias. En la centuria anterior los indios no opusieron resistencia a la predicación de los frailes y, además, cumplían con sus deberes cristianos; no obstante, seguían practicando su propia religión, acudiendo para ello a El Cué con toda regularidad.



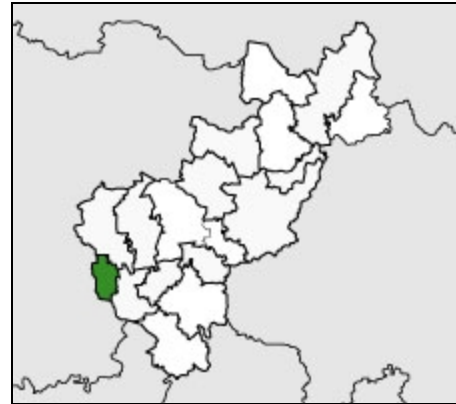
Pero cuando se encontraron allí con la imagen mencionada, cifraron su cariño en ella; abandonaron la antigua religión y construyeron una ermita en donde ahora está el Santuario y la apellidaron “La Virgen del Pueblito”, aunque el origen de la escultura está en la Ciudad de Querétaro.

Inicialmente y hasta 1736 esta imagen estuvo en poder y al cuidado de los indios, quienes la empezaron a honrar con suntuosas fiestas y danzas que originalmente ofrecían a las divinidades de El Cué; dando así inicio a la más importante tradición que hoy existe en el municipio; pues ha ganado con el paso del tiempo simpatías en y más allá del valle de Querétaro; convirtiéndose el santuario en un punto de afluencia permanente de visitantes.

Durante la época Colonial surgió propiamente el llamado Casco Histórico del Pueblito, con su iglesia parroquial y su Santuario, estrenados el 5 de febrero de 1736, y el Convento el 8 de julio de 1775. También en esta etapa se le denominó Pueblo de San Francisco Galileo y más tarde, en 1830, el Congreso del Estado lo elevó a la categoría de villa, cambiándole el nombre anterior por el de “Villa Santa María del Pueblito”. En 1931, esta comunidad fue elevada a la categoría de municipio.



ESCUDO DEL MUNICIPIO



LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO

DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA EN QUERÉTARO.

En la actual administración se han celebrado 18 convenios en el Marco de Coordinación y Colaboración entre el Poder Ejecutivo y los ayuntamientos. Seis de ellos responden a la necesidad de sentar bases para atender el fenómeno metropolitano de las dos conurbaciones más importantes que se presentan en el estado: Querétaro y San Juan del Río-Tequisquiapan.

Derivado de la publicación en «La Sombra de Arteaga» el 5 de febrero de 2016 de la Declaratoria en la que se constituye la zona metropolitana de San Juan del Río-Tequisquiapan se presentaron los siguientes avances:

- Aprobada en la sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de San Juan del Río el 2 de agosto de 2016 y en el H. Ayuntamiento de Tequisquiapan el 14 de febrero de 2017.
- Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro «La Sombra de Arteaga» el 16 de junio de 2017.
- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 24 de enero de 2018.

Así se concluyó el proceso jurídico para darle certeza a terceros en su implementación y aplicación en el territorio de ambos municipios.





PLANEACIÓN URBANA A

Durante 2017 se establecieron 6 instrumentos más de Planeación Urbana para el estado en algunas de las zonas que requieren más atención:

- Actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de Jalpan de Serra y Pinal de Amoles.
- Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Jalpan de Serra.
- Elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de: - Tancoyol-Zoyapilca - Pinal de Amoles - San Pedro Escanela
- Elaboración del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ahuacatlán de Guadalupe.

Estos instrumentos ya concluidos se encuentran en el proceso de vigencia jurídica para su posterior publicación oficial e inscripción en el Registro de Público de la propiedad y del Comercio.

SISTEMA ESTATAL DE CIUDADES.

Está compuesto por:

- Un centro de servicios estatal (ciudad de Querétaro) que concentra bienes y servicios. Éste atiende a la totalidad del estado y a las microrregiones vecinas de Guanajuato, principalmente San Miguel de Allende y Celaya.
- Tres centros de servicios regionales (San Juan del Río-Tequisquiapan; Ezequiel Montes-Cadereyta de Montes; y Jalpan de Serra). Éstos atienden a las localidades de las regiones Sur, Semidesierto y Sierra Gorda, respectivamente.
- Dos centros urbanos (El Pueblito y La Cañada).
- Diez centros de servicios municipales que corresponden a las cabeceras de Amealco, Arroyo Seco, Colón, Huimilpan, Landa de Matamoros, Pedro Escobedo, Peñamiller, Pinal de Amoles, San Joaquín y Tolimán.
- Numerosos centros de servicios rurales concentrados principalmente en las localidades que cuentan con más de 2 mil 500 habitantes.



INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA.

En 2017 la entidad contó con dos instrumentos de planeación urbana aprobados, de los cuales el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral estableció las políticas y estrategias a seguir en esta materia. Éstos son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Villa Progreso en el municipio de Ezequiel Montes y el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de San Juan del Río-Tequisquiapan los cuales ya cuentan con vigencia jurídica.

En noviembre de 2017 se concluyó el Programa Estatal de Gestión de Riesgos y Ordenamiento del Territorio el cual se realizó conjuntamente con la SEDATU con el fin de establecer lineamientos a nivel estatal en materia de Riesgos y Ordenamiento Territorial para el estado.



PLANEACION URBANA B

VIVIENDA.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), a través del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV 2.0), cuenta en su registro de 2017 con 11 mil 416 unidades en la entidad de las cuales 9 mil 186 son viviendas horizontales y 2 mil 230 verticales, todas bajo el rubro de vivienda subsidiada.

De acuerdo con los registros de licencias de construcción otorgadas durante 2017 para vivienda nueva unifamiliar y plurifamiliar de los municipios pertenecientes a las zonas metropolitanas y conurbados se cuentan con las siguientes cifras:



CONSTRUCCION A



CONTRUCCIÓN B



Licencias de construcción para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, 2017.

Municipio	Número de licencias emitidas
Colón	38
Corregidora	932
Ezequiel Montes	22
El Marqués	426
Huimilpan	77
Pedro Escobedo	209
Querétaro	1,567
San Juan del Río	1,079
Tequisquiapan	106
Total	4,456

Fuente: con información de la Presidencia de cada municipio.
 Nota: se consideraron únicamente municipios de las Zonas Metropolitanas y Conurbadas.

La CONAVI registró en 2017 11 mil 416 unidades en el rubro de vivienda subsidiada.

CUADRO LICENCIAS

SUBSIDIO VIVIENDA

VIVIENDAS HABITADAS.

Las viviendas particulares habitadas son las unidades que predominan en número, en ellas reside casi toda la población del estado.

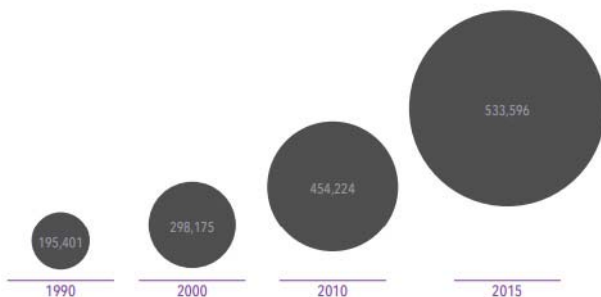
De acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 del INEGI se estima que existen 533 mil 596 viviendas de este tipo, esta cifra es casi 17.5% mayor a la obtenida en 2010 cuando ascendía a 454 mil 224. En términos absolutos este número aumentó 338 mil 195 unidades en el último cuarto de siglo.

Los municipios con el mayor número de viviendas particulares habitadas son Querétaro, San Juan del Río, Corregidora y El Marqués; estos en conjunto concentran 401 mil 248 unidades que representan el 75.2% del total de viviendas en la entidad.

De los servicios básicos con que cuentan las viviendas en el estado de Querétaro, la electricidad presenta los mayores avances desde el año 2000. La disponibilidad de energía eléctrica en las viviendas particulares habitadas creció hasta llegar a una cobertura del 99.1% en 2015.

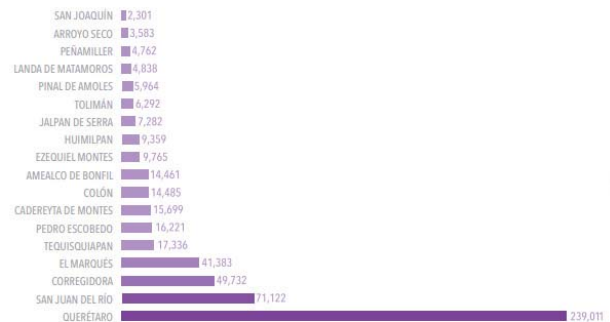
Querétaro es el municipio con el mayor porcentaje de viviendas con este servicio, alcanzando 99.8%; le siguen Corregidora con 99.7% y El Marqués y San Juan del Río con 99.3%. En contraste, el municipio de Pinal de Amoles es quien presenta el mayor rezago en la materia.

Viviendas particulares habitadas en el estado de Querétaro, 2015.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Encuesta Intercensal 2015.

Viviendas particulares habitadas en el estado de Querétaro por municipio, 2015.

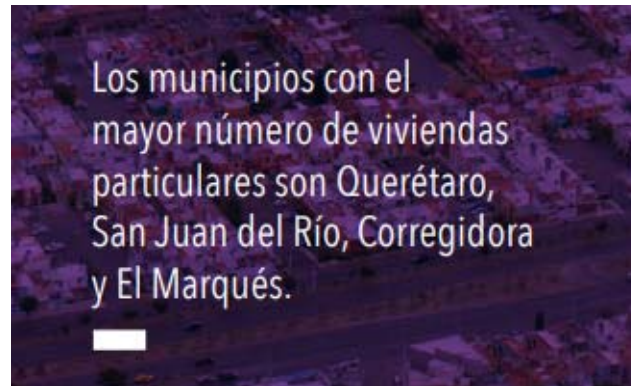


Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Encuesta Intercensal 2015.

VIVIENDAS HABITADAS POR PERIODOS

VIVIENDAS HABITADAS POR MUNICIPIO





MUNICIPIOS MÁS HABITADOS

FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA.

En 2017 el INFONAVIT autorizó a nivel nacional 533 mil 792 créditos. Se generaron y se conservaron 2 millones 668 mil 960 puestos de trabajo. La población beneficiada por los créditos otorgados fue de 2 millones 062 mil 693 personas y el monto de inversión ascendió a 197 mil 022 millones de pesos.

En Querétaro la institución otorgó 16 mil 409 créditos durante 2017 por un monto de más de 9 mil 320 millones de pesos beneficiando a 66 mil 013 personas.

La mayoría de los créditos ejercidos por el INFONAVIT en el año de estudio se otorgaron a personas que se encuentran en el rango de ingresos de 5.01 a 10 veces unidad de medida y actualización (UMA).

Con base en información proporcionada por el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ) en 2017 se llevó a cabo el Programa Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales en la modalidad de Autoproducción de Vivienda que incluyó a doce de los dieciocho municipios.

La conjunción de los recursos estatales, municipales y federales, aunados al esfuerzo del beneficiario dio la oportunidad de llevar a cabo dicho programa. Así se atendió y dio respuesta a una parte del sector de la población que contaba con un terreno propio y que tenía la necesidad de construir una vivienda para su familia pero que sus ingresos mensuales no alcanzaban para dicho fin.

Este programa contribuyó a la disminución del rezago habitacional en el estado de Querétaro con el otorgamiento de apoyos a fondo perdido que mejoran la calidad de vida de todos los integrantes de las familias beneficiadas.

Se realizaron 331 acciones de Autoproducción de Vivienda que resultaron en 1,986 personas beneficiadas en los diferentes municipios.

Financiamiento a la vivienda por el INFONAVIT, 2017.

Categoría	Monto (Millones de pesos)	Número de créditos	Población beneficiada por los créditos otorgados	Empleos generados y/o conservados por créditos otorgados
Nacional	197,022	533,792	2'062,693	2'668,960
Estado de Querétaro	9,320	16,409	66,013	82,045

Fuente: Delegación Querétaro del INFONAVIT, 2018.



CUADRO FINANCIAMIENTO

Ejercicio de créditos del INFONAVIT
 al 31 de diciembre, 2017.

Por ingreso salarial	Meta anual	Créditos ejercidos
Ingreso hasta 2.60 UMA	2,027	2,445
Ingreso de 2.61 a 4.00 UMA	3,135	3,588
Ingreso de 4.01 a 5.00 UMA	1,388	1,640
Ingreso de 5.01 a 10.00 UMA	3,676	4,181
Ingreso mayor a 10.00 UMA	3,989	4,555
Total Querétaro	14,215	16,409
Total Nacional	456,000	533,792

Fuente: Delegación Querétaro del INFONAVIT, 2018.

CUADRO CREDITOS

Distribución de los apoyos otorgados en los municipios
 con inversión estatal, 2017.

Municipio	No. de acciones
Amealco de Bonfil	36
Cadereyta de Montes	18
Colón	35
Corregidora	1
El Marqués	1
Jalpan de Serra	48
Landa de Matamoros	61
Peñamiller	6
Pinal de Amoles	31
Querétaro	69
San Joaquín	23
San Juan del Río	2
Total	331

Fuente: Instituto de la Vivienda del estado de Querétaro (IVEQ), 2018.

Anuario Económico 2018, Querétaro Competitivo I Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro

CUADRO APOYOS



ASPECTOS RELEVANTES DEL PPD DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA.

A.- LECTURA DE NOMENCLATURA.

A.- La nomenclatura para la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano está compuesta por cuatro elementos: El uso de suelo asignado, un dígito que indica el número de niveles permitidos, un número que indica el porcentaje de área libre de construcción del terreno, y un cuarto elemento formado por literales que indica la densidad asignada.

Para el caso de la zonificación secundaria de Equipamiento e Industria la nomenclatura solo establece el dígito de uso de suelo. Los niveles y/o altura permitido quedan sujetos a lo se determina en el apartado de Niveles y Altura.

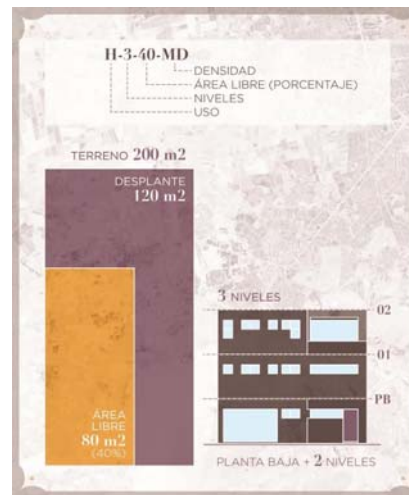


IMAGEN 1

B.- COS, CUS Y CAS

En la zonificación secundaria se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación.

El **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura. H-3-40-Md en un terreno de 200m².



$$\text{COS}=1-0.40=0.6$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

$$0.6 \times 200\text{m}^2=120 \text{m}^2$$

El **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)**, es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS}= (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie del predio}$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura. H-3-40-Md en un terreno de 200m^2 .
 $\text{CUS} = 120\text{m}^2 \times 3 \text{ niveles} = 360\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1.8$

La **superficie máxima de construcción** es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$1.8 \times 200 \text{m}^2 = 360\text{m}^2$$

La construcción bajo el nivel de banquetta para estacionamiento no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida en el CUS, toda vez que el uso para estacionamiento se considera como área no habitable.

El **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)** es la superficie mínima que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, en todos los casos será igual al 10% de la superficie de área libre de construcción. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.

$$\text{CAS} = \text{Área Libre (m}^2) \times 10/100$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura. H-3-40-Md en un terreno de 200m^2 .

$$80 \text{m}^2 \times 10/100 = 8 \text{m}^2$$

Cuando por características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con el coeficiente, se podrá utilizar hasta la totalidad del coeficiente bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales del proyecto arquitectónico y deberá ser avalado por la autoridad en la materia de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas.

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.



C.- NIVELES Y ALTURAS.

Para todos los usos, el número máximo de niveles se determinará con base a lo señalado en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

La altura de entrepiso, para todos los usos, no podrá ser menor de 2.50 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa.

En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banqueteta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueteta.

La distribución de alturas se determinará de acuerdo a la siguiente tabla:

Niveles	Alturas
1	3.50 m
2	7.00 m
3	10.50 m
4	14.00 m
5	17.50 m
6	21.00 m
7	24.50 m
8	28.00 m
9	31.50m
10	35.00m
11	38.50m
12	42.00m
13	45.50m
14	49.00m
15	52.50m
16	56.00m
17	59.50m
18	63.00m

TABLA DE ALTURAS

Para el caso de Plazas Comerciales, Hospitales, Hoteles, Centros de Congresos, Cines y Auditorios, la altura máxima de entrepiso será de 5 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa.

La altura máxima de entrepiso para las zonificaciones de E (Equipamiento) e I (Industria) será la mínima para el funcionamiento de los equipos e instalaciones de la actividad a la que estará destinada la edificación, previo dictamen de altura de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

D.- DENSIDAD

La densidad se define de acuerdo al número de viviendas permitidas en una superficie de terreno, clasificándose de la siguiente manera:

Densidad	Clave	Valor de la Literal
Aislada	As	1000
Mínima	Mn	500
Baja	Bj	286
Media	Md	167
Alta	At	90
Muy Alta	MAAt	68

TABLA DE DENSIDAD



El valor de la literal expresado en la tabla anterior, únicamente será utilizado como un factor para el cálculo de vivienda, y *no constituye la superficie mínima del lote, área, predio, etc.*, para tal fin se deberá tomar en cuenta lo establecido en el apartado de Lote Tipo y Frente.

Para determinar el número de viviendas, se aplicará la siguiente expresión:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles.

Ejemplo en relación a la imagen 2 con una nomenclatura. H-3-40-Md con un terreno de 1,000m²
1,000 m² / 167 (Md) = 5.9 viviendas

En los casos que el resultado de la operación incluya una fracción decimal, el número de viviendas deberá ajustarse al número entero inmediato inferior.

5.9= 5 Viviendas

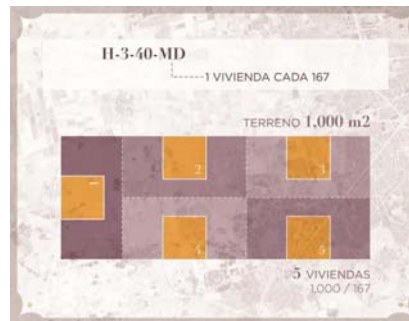


IMAGEN 2

Para acceder al incremento de densidad permitida por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano remitirse al apartado de Beneficios en Áreas de Actuación y Corredores de Integración y Desarrollo.

El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda será de 55 m², sin importar su densidad. En todas las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios se estipulará el número de viviendas permitidas en cada lote y/o área.

E.- LOTE TIPO Y FRENTE.

El lote, área o predio tipo mínimo, así como el frente mínimo, independientemente de su uso y destino, deberá cumplir lo establecido en la siguiente tabla:

Densidad	Sup Lote tipo m ²	Frente Mínimo
Muy Alta	100	6
Alta	150	8
Media	200	10
Baja	350	12
Mínima	500	15
Aislada	1,000	20

TABLA DE LOTE Y FRENTE

Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados para vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m² con un frente mínimo de 6m, independientemente de la densidad que tenga asignada en la Zonificación Secundaria



de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

F.- HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano a través de un Dictamen de Uso de Suelo.

Los predios que hayan obtenido un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y este no se encuentre referido en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, donde se reconozcan los derechos adquiridos y se establezca el uso, altura, área libre y densidad de acuerdo a la siguiente tabla:

Uso Anterior	Altura en Niveles	Área Libre %	Densidad
Habitacional hasta 50 hab/ha (H0.5)	3	60	Aislada
Habitacional hasta 100 hab/ha (H1)	3	50	Mínima
Habitacional hasta 200 hab/ha (H2)	3	40	Media
Habitacional hasta 300 hab/ha (H3)	3	30	Alta
Habitacional hasta 499 hab/ha	4	30	Alta
Habitacional a partir de 500 hab/ha	4	30	Muy alta
Centro Urbano / Centro de Barrio	2	20	-
Corredor Urbano / Comercio y Servicios / Comercios y Servicios para la Industria	4	20	-
Industria	2	20	-

TABLA DE NIVELES Y AREA LIBRE

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y de acuerdo a la nomenclatura de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, renunciando a los derechos adquiridos, y donde se establezca el uso, altura, área libre y densidad, así como las condicionantes a las que hubiesen sido obligados. La homologación no lo eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Se respetarán los Dictámenes de Uso de Suelo emitidos previo a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo de Homologación, conservando los derechos adquiridos correspondientes.



Para todos los casos, donde se emita la autorización de un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, posteriormente no podrá ser revertida.

Los predios que cuenten con un derecho adquirido y lo hayan ejecutado, si se fusionan, no podrán permear los derechos generados.



CUERPO DEL AVALÚO U OPINIÓN DE VALOR

AVALÚO: AV-CPD-349



Calle y Número:	CALLE DE PASEO DE DUBLÍN No.349
Colonia:	FRACCIONAMIENTO TEJEDA
Código Postal:	76904
Municipio:	CORREGIDORA
Ciudad:	QUERETARO

Arquitecto:	José Javier Bobadilla Ortega
Cedula:	4965448
Curso:	La Especialidad en Valuación Inmobiliaria
Institución:	Universidad Nacional Autónoma de México Unidad de Posgrado
Cedula EVI	En proceso debido a que estoy en desarrollo de la Tesina o Trabajo Terminal

Valor Comercial:

\$ 2.253.728,44

(DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS, CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS 00/100)

\$ 2.253.728,44



TRABAJO TERMINAL
AVALÚO CASA HABITACION PASEO DE DUBLIN No. 349
MUNICIPIO DE CORREGIDORA
ESTADO DE QUERETARO



I.- ANTECEDENTES

REALIZÓ AVALÚO:	Arquitecto José Javier Bobadilla Ortega
SOLICITANTES:	Rogelio Castro Bobadilla, Iliana Castro Bobadilla, Mitzi Castro Bobadilla
DOMICILIO:	Circuito del Sol No. 41, Interior 5 Colonia Colinas del Sol, C.P. 76903, Municipio de Corregidora, Queretaro
FECHA DEL AVALUO:	15 de Junio de 2019
FECHA DE CADUCIDAD DEL AVALÚO:	15 de Diciembre de 2019
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Casa Habitación.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada (Particular)
NO. DE CTA. PREDIAL:	06 01 048 01 044 041
NO. DE CTA. DEL AGUA:	A 42 83 94 36 AC
OBJETO DE AVALUO:	Estimar el Valor Comercial del Inmueble.
PROPOSITO DEL AVALUO:	Conocer el Valor Comercial del Inmueble.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	
	Calle: Paseo de Dublin No. 349
	Colonia: Fraccionamiento Tejeda
	C.P. 76904
	Municipio: Corregidora
	Cuidad: Queretaro
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Jesús J. Castro Mijares
DOMICILIO DEL PROPIETARIO:	Calle Paseo de Dublin No. 349

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional Primer Orden
USO DE SUELO:	H 0.5 - 50 Habitantes/Hectarea; H0.5 H/3/60 Hasta 3 Niveles, 60% de Área Libre
INDICE DE SATURACION:	80%
POBLACION:	Normal
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Se caracteriza por Construcciones de tipo habitacional con dos o tres niveles. Ya sea en la avenida Principal así como en las calles secundarias.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	La emitida por vehículos de transito local que circulan en la zona.



SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

A) Servicios Públicos: Red de distribución de agua potable con suministro a través de tomas domiciliarias; descargas domiciliarias de aguas residuales a drenaje de la calle; suministro de energía eléctrica mediante cableado red aéreo; alumbrado público con cableado aéreo; postería metálica; guarniciones de concreto de 0.15m; banquetas de concreto, con un ancho aproximado de 2.20 mts. Arroyo vehicular en doble sentido aproximado de 7.5 mts., sin camellón; pavimento asfáltico; red telefónica aérea; Sistema de transporte público camiones.

B) Equipamiento urbano en la zona de influencia tomado como radio 1Km:

Centros Comerciales, Supermercados, Bancos, Escuelas, Restaurantes Parques y Áreas Verdes, nomenclatura de calles, señalización vial.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

Al Noreste	A 678.20 m. De Paseo Tejeda, vialidad de doble circulación y camellón entre ambas
Al Sureste	A 344.69 m. De Paseo de Amsterdam, vialidad de doble circulación y camellón entre ambas.
Al Oriente	A 388.56 m. De Paseo de México, vialidad de una circulación sin camellón y llega al Parque Tejeda
Al Poniente	A 62.40 m. De Paseo de Londres, vialidad de una circulación sin camellón.

III. TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:



Micro-localización



NORTE



Macro-localización

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

La información de las medidas de colindancias fue obtenida en las Escrituras del Terreno

INFORMACIÓN LEGAL DE LA ESCRITURA:

Notaria:	Publica No. 20	Fecha:	16 de Febrero de 1989
Escritura	940	Notario:	Santos J. Martínez Resendiz
Partida:	32	Volumen:	88



MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:	Noroeste:	25,00	Colinda con el Lote 32
	Noreste:	8,00	Colinda con el Lote 9
	Sureste:	25,00	Colinda con el Lote 34
	Suroeste:	8.80	Accesa al Predio en la Calle Paseo de Dublin

GEOREFERENCIA:	Latitud:	205407543,00	Longitud:	100.423647,19.22z	Altitud:	1,820m
-----------------------	----------	--------------	-----------	-------------------	----------	--------

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO SEGÚN:	210	M2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:	177,00	M2
INDIVISO:	100%	

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACIÓN: Lote de terreno plano y con geometría sensiblemente irregular.

CARACTERISTICAS PANORÁMICAS: Las propias de la zona.

DENSIDAD PERMITIDA: 50 Habitantes por Hectarea, Densidad Aislada

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: La Indicada por el Plan Municipal de desarrollo

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: Las propias de acuerdo al plan Municipal de Desarrollo

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL: Lote de terreno intermedio, de forma irregular y topografía plana, donde se desarrolló una casa habitacional que consta de 2 niveles. Planta baja teniendo la siguiente distribución: acceso calle, estacionamiento, cuarto de servicio, acceso a la casa, vestíbulo, estancia, (sala comedor), cocina con comunicación al comedor y al vestíbulo, baño de vistas, pasillo, jardín interior, sala de television, cuarto de guardado, recamara principal, con baño y vestidor, escalera que accede al primer nivel con la siguiente distribución: Vestibulo, recamara 2 y recamara 3 compartiendo baño. y planta de azotea donde se ubica el tinaco.

Muros de carga y estructura para los espacios correspondientes a vivienda.

TIPO DE CONSTRUCCIONES: Se aprecia los tipos de construcción de acuerdo con lo siguiente:

2 NIVELES	Muros de carga y estructura para los espacios correspondientes a vivienda.
PLANTA BAJA	Muros de carga y estructura para los espacios correspondientes a vivienda.
PRIMER NIVEL	Muros de carga y estructura para los espacios correspondientes a vivienda.
PLANTA DE AZOTEA	Losa y muros para la ubicación de tinaco.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

USO:	Tipo 1	UNIDADES RENTABLES, O SUCEPTIBLES DE RENTARSE:	1
CUS	H 0.5	UNIDADES RENTABLES GENERALES	1
CLASE:	1.20		
NÚMERO DE NIVELES:	T1-20	T1-20 Moderno de Calidad	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:	3	Estado de conservación de la construcción, obtenido de La Sombra de Arteaga. Periodico Oficial del estado de Querétaro.	
VIDA UTIL PROBABLE:	27		
VIDA UTIL REMANENTE:	70		
	43		

EDO. DE CONSERVACIÓN: Bueno

CALIDAD DE PROYECTO: Contemporaneo Funcional de calidad de acuerdo a su epoca.



V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:	
CIMENTOS:	Se supone estructura a base zapatas corridas o aisladas unidas con traves de liga.
ESTRUCTURA:	Se supone que esta estructurado por un sistema de muros de carga, traves y columnas en 3 niveles de construcción.
MUROS:	Se supone a base de Tabicon gris, tabique rojo con dalas y castillos de concreto armado asentado con mezcla de mortero cemento arena y en las fachadas principal, jardin y recamara principal estan a base de sillar blanco.
ENTREPISOS:	Se supone son es losa de concreto armado de 0.15 o 0.20m de espesor que libra de 5 a 10 metros de claro aproximadamente.
TECHOS:	Se supone losa de concreto armado de 0.15 o 0.20m de espesor que libra hasta 5 a 10 metros de claro aproximadamente.
AZOTEAS:	Se supone base de losa aligerada con impermeabilizante asfáltico de uso rudo.
BARDAS:	Se supone base de tabicon gris con dalas y castillos de concreto armado, asentado con mezcla de cemento arena.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS:	Se supone aplanado de mezcla o yeso, a plomo y regla, tirol fino o rústico con acabado final de pintura vinílica.
PLAFONES:	Se supone aplanado de mezcla o yeso, a plomo y regla, tirol fino o rústico con acabado final de pintura vinílica.
LAMBRINES:	Se supone loseta cerámica de 0.20x0.20m en color café (cocina) y chocolate (baños) asentada con pegazolejo.
PISOS:	Se supone piso de cerámica color barro de 0.20X0.20cms. en interior de la casa, piso ceramico de 0.10x0.10m. color blanco en baños y tipo cantera o piedra color gris y arcilla en el estacionamiento, cubresuelos (pasto) en jardín.
ZOCLOS:	Aparentemente carece de los mismos.
ESCALERAS:	Rampa de concreto con escalones forjados y revestidos de loseta ceramica color barro de 0.20x0.20m.
PINTURA:	Se supone pintura vinílica para exteriores e interiores diversos colores, blanco y salmón.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	No presenta.

CARPINTERÍA:	PUERTAS:	Se supone a base de tambor con bastidor de madera triplay, terminado barnizado o entintado.
	CLOSET:	Se supone a base de madera de triplay o pino, con acabado barnizado o entintado.
	BARANDAL:	No presenta.
	PLAFONES:	No presenta.
	PISOS:	No presenta.
INSTALACION HIDRAULICA:	Se supone tubería de cobre de diferentes diametros con conexión al tinaco.	
INSTALACION SANITARIA:	Se supone tubería de PVC de diferentes diametros con conexión al drenaje.	
MUEBLES DE BAÑO:	Se supone cerámicos de buena calidad, WC de dos piezas, lavabo con pedestal cerámico.	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Se supone tubería tipo condiut de diferentes diametros con accesorios.	
PUERTAS Y VENTANERÍA:	Aparentemnete perfiles de herreria, con acabado de pintura esmalte	
METÁLICA:	Rejas de herrería en acceso calle.	
VIDRIERÍA:	Se supone cristal claro templado de 6mm.	
CERRAJERÍA:	Se supone chapas y cerraduras de origen nacional.	
FACHADA:	Aparentemente sillar blanco, aplanado de mezcla o yeso, a plomo y regla, tirol fino o rústico con acabado final de pintura vinílica.	
INSTALACIONES ESPECIALES:	No presenta	
ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	No aplica.	

VI: CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

La clasificación de las construcciones y los factores de eficiencia y demérito utilizados tienen como base el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del Distrito Federal vigente a la fecha del avalúo. La existencia física del bien valuado y sus características se constataron durante la visita de inspección realizada.

No se investigó la propiedad legal del bien valuado ni la posible existencia de gravámenes sobre el mismo.

El presente avalúo no podrá ser utilizado para otro propósito diferente al especificado en los antecedentes del mismo.

Para la estimación del valor del bien en estudio se tomaron en cuenta los siguientes enfoques de valuación:

a) Enfoque de costos: Se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando para los efectos de valuación de terrenos en este enfoque se toma como premisa básica que el terreno se encuentra baldío y listo para usar. Al ser la tierra un bien no reproducible, el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado de terrenos que se localicen en la misma zona o en zona similar, que presenten condiciones y características similares y que se encuentren en el mercado abierto o bien que haya sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equipararlos al bien que se analiza. Para llevar a cabo la estimación de los valores de las construcciones (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, tipo de uso, clasificación y calidad de la construcción, dimensiones, forma, altura, acondicionamiento para equipos e instalaciones especiales, etc. Al estimar los valores de los equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias (valores de reposición nuevos), se considera el diseño, el tipo de uso, el modelo, su clasificación, la calidad de los materiales, sus dimensiones, la tecnología, etc. El valor de reposición neto de las construcciones y de los equipos, se estima al aplicarla depreciación debida a la pérdida de valor por el deterioro físico de la misma (edad y estado de conservación), por desgaste y es tropeo causado por el uso y la acción de los elementos, así como el probable daño en la integridad estructural.

b) Enfoque de ingresos: se basa en el principio económico de anticipación y considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al respecto se definen los siguientes conceptos:

Renta real: se entiende que es la que efectivamente esté produciendo el bien y se utilizará cuando el inmueble se encuentre arrendado y se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha del avalúo, además de que ésta refleje las condiciones de mercado imperantes en la mencionada fecha.



Renta estimada: cuando no se satisfagan las condiciones para considerar la renta real, la estimación de la renta unitaria se hará a través de un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretado su arrendamiento en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparar los al bien que se analiza.

Deducciones:

Son aquéllos rubros o partidas que es necesario de ducir a la renta bruta para obtener la renta neta que representa el ingreso disponible que puede producir el bien, entre el las se pueden citar las deducciones por vacíos, por contribuciones alerario local y/o federal, la participación de los trabajadores en las utilidades, el costo de los servicios, gastos por conservación y mantenimiento, por la administración y por primas de seguros entre otros. Tasa de capitalización: es el nivel específico de ingresos futuros que se espera apartir de la renta neta y se basa entre otros en los siguientes factores: edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional, obsolescencia económica, calidad de las instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación, etc.

c) Enfoque comparativo de mercado: este enfoque se base en el principio económico de sustitución y considera lo que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado por el bien que se valúa, en un mercado abierto, libre de presiones. Para la estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localicen en la misma zona o similar y que se encuentren en el mercado abierto o bien que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando en su caso los ajustes correspondientes para equiparar los al bien que se analiza, proceso que se conoce como "homologación".

Notas Aclaratorias:

- 1.- La dirección del inmueble se toma de acuerdo a la información proporcionada por el solicitante y se corrobora en visita.
- 2.- El código postal de la colonia es el que le corresponde según la página web de correos de México.
- 3.- La edad del inmueble se considera en base a datos proporcionados por el solicitante y a lo apreciado físicamente, no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.
- 4.- Los nombres de solicitante, propietario así como los números de cuenta predial y agua y la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente.
- 5.- En documentación proporcionada se menciona que el inmueble se encuentra en régimen de condominio, con un indiviso de 3.323800% sin embargo se desconoce las áreas comunes como vialidades horizontales y verticales, caseta de vigilancia y estacionamiento en sótano.
- 6.- La dispersión existente entre el valor concluido y el valor físico del inmueble, es debido a la tendencia de valor de la oferta y la demanda en la zona de inmuebles similares al sujeto valuado, en comparación a la reflejada en los valores de construcción real que se obtienen o se basan en manuales de costos y precios unitarios y considerando un valor unitario por m² de terreno privativo bajo.

VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

TERRENOS EN VENTA

Comparable No. 1

Superficie m²:	200	CALLE	Paseo de Roma 220
Precio:	\$ 1.100.000,00	Colonia:	Fraccionamiento Tejada
Valor m/2:	\$ 5.500,00	Municipio:	Corregidora, Estado de Queretaro
Información:	Bernardo Aguado	Uso de suelo:	H 0.5 H/3/60
Fuente:	Metros Cúbicos	Lote Tipo:	200 CUS 1.20
Página Web:	www.metroscubicos.com	Lote intermedio	Teléfono: 442 208 7288
URL:	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-683663272-terreno-en-venta-tejada-200-metros-corregidora-queretaro- JM		



Comparable No. 2

Superficie m²:	206	CALLE	Bosque de Versalles
Precio:	\$ 1.115.815,00	Colonia:	Colinas del Bosque 2a. Sección
Valor m/2:	\$ 5.416,58	Municipio:	Corregidora, Estado de Queretaro
Información:	Realtyworld Vista	Uso de suelo:	H 0.5 H/3/60
Fuente:	Metros Cúbicos	Lote Tipo:	200 CUS 1.20
Página Web:	www.metroscubicos.com	Lote intermedio	Teléfono: 442 198 2222
URL:	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-682414421-terrenos-en-venta-en-colinas-del-bosque-a-seccion-corregidora- JM		



Comparable No. 3

Superficie m²:	201	CALLE	Camino a los Olvera
Precio:	\$ 1.151.093,00	Colonia:	Fraccionamiento Vista Real
Valor m/2:	\$ 5.726,83	Municipio:	Corregidora, Estado de Queretaro
Información:	Rentahouse México	Uso de suelo:	H 3 H/3/30
Fuente:	Metros Cúbicos	Lote Tipo:	200 CUS 2.10
Página Web:	www.metroscubicos.com	Lote intermedio	Teléfono: 442 585 9399
URL:	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-664321155-terreno-en-venta-en-vista-real-corregidora-rah-mx-19-683- JM		



Comparable No. 4

Superficie m²:	216	CALLE	Sendero de la Rivera del Río
Precio:	\$ 1.200.000,00	Colonia:	Fraccionamiento San Jeronimo
Valor m/2:	\$ 5.555,56	Municipio:	Corregidora, Estado de Queretaro
Información:	Ruiv4785813	Uso de suelo:	H 3 H/3/30
Fuente:	Metros Cúbicos	Lote Tipo:	200 CUS 2.10
Página Web:	www.metroscubicos.com	Lote intermedio	Teléfono: 4424456216
URL:	https://terreno.metroscubicos.com/MLM-646857158-venta-terreno-en-san-jeronimo-plano-fracc-con-alberca-y-palapa- JM		



TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES TERRENOS EN VENTA

Com.	Valores			Factores de Homologación							Homologación	
	No.	Superficie	Valor	Valor/m2	Fzo	Fub	Ffr	Ffor	Fsup	Fotros		Fres
1	200	\$ 1.100.000,00	\$5.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$5.500,00
2	206	\$ 1.115.815,00	\$5.416,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$5.416,58
3	201	\$ 1.151.093,00	\$5.726,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05		\$6.036,08
4	216	\$ 1.200.000,00	\$5.555,56	1,20	1,15	1,00	1,00	1,00	1,05	1,45		\$8.050,00

\$25.002,66

Promedio / m2 vendible:	\$6.250,66
Valor m2 aplicable:	\$6.250,66

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO


	Valor unitario	Superficie	Valor de mercado
TERRENO	\$6.250,66	210	\$1.312.638,60
Valor comparativo de mercado:			\$1.312.638,60




VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

CASAS EN VENTA


Comparable No. 1

Sup. de Terreno m ² :	180	Calle:	Águila Real No. 25		
Sup. Construida m ² :	165	Colonia:	Fraccionamiento Residencial Santa Fe		
Precio:	\$2.150.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$13.030,30	Uso de Suelo	H 2 H/3/40		
Edad:	0 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.80		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	(442) 3301240		
Pagina Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Oscar		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-680895325-opportunidad-100000-descuento-nueva-tiene-todo-t-180-c-165- JM				
Características del Inmueble:	Casa de 2 niveles buena distribucion, que cuenta con estancia comedor por separado, family room, cocina, Medio baño, jardín, estacionamiento en planta baja, así como 3 recamaras, 2 baños, hall, equipada y con acabados de calidad.				


Comparable No. 2

Sup. de Terreno m ² :	160	Calle:	Lago de Chapultepec		
Sup. Construida m ² :	188	Colonia:	Fraccionamiento Cañadas de Lago		
Precio:	\$2.500.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$13.297,87	Uso de Suelo	H 1 H/3/50		
Edad:	0 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.50		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	55 1328 9530		
Pagina Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Neximo		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-684842068-casa-nueva-en-venta-en-canadas-corregidora- JM				
Características del Inmueble:	Casa de 2 niveles, cuenta con estancia, comedor, family room, cocina, Medio baño, jardines frontal y posterior, 3 estacionamientos, área de lavado, servicio en planta baja, así como 3 recamaras, 2 baños, en planta alta, equipada y con acabados de lujo.				

Comparable No. 3

Sup. de Terreno m ² :	200	Calle:	Paseo de México		
Sup. Construida m ² :	189	Colonia:	Fraccionamiento Tejeda		
Precio:	\$2.250.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$11.904,76	Uso de Suelo	H 0.5 H/3/60		
Edad:	4 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.20		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	55 1328 9530		
Pagina Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Neximo		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-677528057-casa-a-la-venta-en-corregidora-queretaro- JM				
Características del Inmueble:	Casa de 2 niveles, estilo mexicano que cuenta con estancia, comedor, family room, cocina, Medio baño, jardín interior, 2 estacionamientos, 2 areas de almacenar en planta baja, así como 3 recamaras, 2 baños, en planta alta, equipada y con acabados de lujo.				

Comparable No. 4

Sup. de Terreno m ² :	200	Calle:	Paseo de Amsterdam		
Sup. Construida m ² :	169	Colonia:	Fraccionamiento Tejeda		
Precio:	\$2.300.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$13.609,47	Uso de Suelo	H 0.5 H/3/60		
Edad:	19 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.20		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	55 1328 9530		
Pagina Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Neximo		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-677525655-casa-habitacion-en-venta-en-corregidora-queretaro- JM				
Características del Inmueble:	Casa de 2 niveles cuenta con espacio para un estudio, sala con techo a doble altura, comedor, cocina integral equipada, un baño completo. En el segundo nivel encontraras tres recamaras, la recamara principal con baño completo, las recamaras junior comparten baño, patio trasero, área verde, asador, cuarto de lavado techado, escalera telescópica y estacionamiento para 2 autos.				

Comparable No. 5			
Sup. de Terreno m ² :	206	Calle:	Paseo de Bonn
Sup. Construida m ² :	185	Colonia:	Fraccionamiento Tejada
Precio:	\$2.400.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro
Valor/m ² :	\$12.972,97	Uso de Suelo	H 0.5 H/3/60
Edad:	10 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.20
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	442 445 1237
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Casa Company
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-669987317-linda-casa-en-tejada-con-jardin-3-recamaras-estudio-25-banos-cochera-2-auto- JM		
Características del Inmueble:	Casa de 2 Niveles con una construcción de 184 m ² , Estancia Amplia, Sala, Comedor, Cocina Integral, Cochera para 2 autos, Estudio o Sala TV, Áreas de servicio, 3 Habitaciones, Baños y Closets, 2.5 Baños,		



Comparable No. 6			
Sup. de Terreno m ² :	127	Calle:	Pedregal de Shoenstatt
Sup. Construida m ² :	162	Colonia:	Fraccionamiento Tejada
Precio:	\$2.100.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro
Valor/m ² :	\$12.962,96	Uso de Suelo	H 2 H/3/40
Edad:	0 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.80
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	4424451237
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Casa Company
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-670128251-preciosa-casa-en-pedregal-de-schoenstatt-alberca-lujo- JM		
Características del Inmueble:	Casa de 2 niveles, contemporánea que cuenta con estancia, comedor, family room, cocina, Medio baño, jardín interior, 2 estacionamientos, alberca, en planta baja, así como 3 recamaras, 3 baños, en planta alta, equipada y con acabados de lujo.		




TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES CASAS EN VENTA													
Com. No.	Valores			Factores de Homologación								Homologacion	
	Superficie	Valor	Valor/m ²	Fzo	Fub	Fed	Fco.	Fsup	EST	FNEG	FRES		
1	165	\$2.150.000,00	\$13.030,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$13.030,30
2	188	\$2.500.000,00	\$13.297,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$13.297,87
3	189	\$2.250.000,00	\$11.904,76	1,20	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	\$13.571,43
4	169	\$2.300.000,00	\$13.609,47	1,20	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	\$12.248,52
5	185	\$2.400.000,00	\$12.972,97	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	\$11.286,49
6	162	\$2.100.000,00	\$12.962,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$12.962,96
											Suma	\$76.397,57	
											Promedio / m ² vendible:	\$12.732,93	
											Valor m ² aplicable:	\$12.732,93	


VALOR COMPARATIVO DE MERCADO			
	Valor unitario	Superficie	Valor de mercado
CASA HABITACIÓN	\$12.732,93	177	\$2.253.728,44
Valor comparativo de mercado:			\$2.253.728,44


VII: INVESTIGACIÓN DE MERCADO
CASAS EN RENTA


Comparable No. 1			
Sup. de Terreno m ² :	150	Calle:	Circuito Puerta Del Sol No.9
Sup. Construida m ² :	160	Colonia:	Fraccionamiento Puerta Real
Precio Renta:	\$12.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro
Valor/m ² :	\$75,00	Uso de Suelo	H 2 H/3/40
Edad:	10 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.80
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	442 359 7679
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Mugandbr Asociados
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-637293944-rento-bonita-casa-en-queretaro-con-alberca-y-areas-verdes- JM		
Características del Inmueble:	Bonita casa en fraccionamiento con seguridad, cuenta con Estancia, comedor, patio ,cocina, 3 remaras Balcon, terraza, 3 baños, áreas verdes, alberca, asador, palapa.		



Comparable No. 2					
Sup. de Terreno m ² :	167	Calle:	Circuito Puerta Real 4		
Sup. Construida m ² :	167	Colonia:	Fraccionamiento Puerta Real		
Precio Renta:	\$13.000,00	Municipio	El Pueblito, Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$77,84	Uso de Suelo	H 2 H/3/40		
Edad:	0 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.80		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	55 7258 0563		
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Alia2 Inmoboliaria		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-683765962-casa-en-renta-puerta-real-queretaro- JM				
Características del Inmueble:	Consta de tres recamaras, la principal con baño completo y un baño completo adicional compartido entre las dos recamaras, cocina integral, sala-comedor, medio baño para visitas, cuarto de lavado y cajón para 2 autos. El fraccionamiento cuenta con seguridad, áreas verdes y alberca. Mantenimiento incluido en la renta.				

Comparable No. 3					
Sup. de Terreno m ² :	188	Calle:	Calle Amsterdam S/N		
Sup. Construida m ² :	180	Colonia:	Residencial Tejeda		
Precio Renta:	\$15.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$83,33	Uso de Suelo	H 0.5 H/3/60		
Edad:	0 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.20		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	442 161 2994		
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Lezgo Inmoboliaria		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-680271826-casa-en-renta-tejeda- JM				
Características del Inmueble:	La casa cuenta con: cocina equipada, sala, comedor, baño de visitas, pequeño cuarto de servicio con baño completo, jardín con buen tamaño en planta baja. 3 recamaras cada una con closet, recamaras secundarias con espacio para cama queen y comparten baño, recamara principal muy amplia con espacio para cama king, sala de estar y baño completo en planta alta.				

Comparable No. 4					
Sup. de Terreno m ² :	180	Calle:	Avenida Puerta Real 413		
Sup. Construida m ² :	167	Colonia:	Fraccionamiento Puerta Real		
Precio Renta:	\$13.500,00	Municipio	El Pueblito Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$80,84	Uso de Suelo	H 2 H/3/40		
Edad:	0 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.80		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	4423198782		
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Luz Elena		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-683783822-casa-en-renta-puerta-real-corregidora- JM				
Características del Inmueble:	Hermosa casa en renta de 3 habitaciones, 2.5 baños, sala de televisión, cuarto de servicio, jardín, cochera para 2 autos. Cocina y baños con granito. Excelente estado. Disfrute de esta residencia ubicada en el exclusivo Fraccionamiento Puerta Real, en condominio con alberca, terraza para eventos y parque.				

Comparable No. 5					
Sup. de Terreno m ² :	180	Calle:	Villa Del Real Puerta Real 4		
Sup. Construida m ² :	160	Colonia:	Fraccionamiento Puerta Real		
Precio Renta:	\$12.800,00	Municipio	El Pueblito Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$80,00	Uso de Suelo	H 2 H/3/40		
Edad:	1 año	Lote Tipo:	200 CUS 1.80		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	442 155 0438		
Página Web:	www.metroscubicos.com	Informacion:	Agentes Inmobiliarios dequeret		
URL:	https://casa.metroscubicos.com/MLM-624719271-casa-bonita-en-puerta-real- JM				
Características del Inmueble:	Casa de 2 niveles, sala y comedor corridos, grandes con vista al jardín, cocina, cuarto de lavado, cochera al frente para 3 autos, pasto jardín amplio con salida en sala y comedor, 3 recámaras, una con vestidor y balcon, la ppal baño y vestidor amplio, la otra con closet y comparten otro baño completo.				


Comparable No. 6					
Sup. de Terreno m ² :	250	Calle:	Paseo de Roma 4		
Sup. Construida m ² :	195	Colonia:	Residencial Tejeda		
Precio Renta:	\$16.000,00	Municipio	Corregidora, Estado de Queretaro		
Valor/m2:	\$82,05	Uso de Suelo	H 0.5 H/3/60		
Edad:	15 años	Lote Tipo:	200 CUS 1.20		
Vida útil probable:	70 años	Telefono:	442 335 9431		
Página Web:	www.inmuebles24.com	Informacion:	Global Queretaro Inmobiliaria		
URL:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/magnifica-casa-en-renta-en-residencial-tejeda-56132151.html				
Características del Inmueble:	Casa con magnífica vista en mirador de tejeda, de estilo rustico moderno. Distribución: sala ,comedor, Cocina equipada y con despensa amplia, Jardín de 50 metros, con asador,Estacionamiento 3 carros, Medio Baño de Visitas, recámara principal con baño propio, 2 recámaras adicionales con closets amplios, Baño adicional compartid,o Salita de T.V.				



TABLA DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES CASAS EN RENTA													
Com.	Valores			Factores de Homologación								Homologacion	
	No.	Superficie	Valor	Valor/m2	Fzo	Fub	Fed	Fco.	Fsup	EST	FNEG		FRES
1	160	\$12.000,00	\$75,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	\$65,25
2	167	\$13.000,00	\$77,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$77,84
3	180	\$15.000,00	\$83,33	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	\$100,00
4	167	\$13.500,00	\$80,84	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	\$97,01
5	160	\$12.800,00	\$80,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	\$78,40
6	195	\$16.000,00	\$82,05	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	\$65,64
Suma												\$484,14	
Promedio / m2 rentable:												\$80,69	
Valor m2 rentable aplicable:												\$80,69	

VIII VALOR FISICO DIRECTO

a) Del Terreno.

Lote tipo o predominante:	200
Valores de calle o de zona:	\$3.500,00
Uso de suelo:	H.05
Área de valor:	60104801

Fracción	Superficie	Valor unitario	Coef.	Motivo del	Valor parcial
Total	210,00	\$3.500,00	1,00	Fre	\$735.000,00
Indiviso	100%	1			

Sub-Total (a) \$735.000,00

Valor Unitario obtenido de la Sombra de Arteaga Periodico Oficial del Gobierno del Estado de Queretaro

b) De las Construcciones.

Uso	Tipo
	Habitacional
	Clasificación de la Construcción:
	T1-20

Tipo	Área (m2)	V.R.N.	Fed	Fco	V.N.R.
Casa Habitación	177	\$ 14.612,48	0,65		\$ 9.498,11

Valor Unitario obtenido de Costos Parametricos Varela Vol.II

Sub- Total (b): \$1.681.165,82

c) PRIVATIVAS: De las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N.	Fed	Fco	Fres	V.R.N.
Cocineta Integral	Pieza	1	\$10.499,00	0,65	1,00	0,65	\$ 6.824,35
Gas Estacionario	Pieza	1	\$8.500,00	0,9	1,00	0,90	\$ 7.650,00
Cisterna o Tinaco	Pieza	1	\$2.349,00	0,9	1,00	0,90	\$ 2.114,10

Sub- Total (c): \$16.588,45

Valor Físico Directo (a) + (b) + (c): \$2.432.754,27

a) Cálculo de las deducciones a la renta Renta Bruta Mensual en términos porcentuales.

1.- Vacios	\$1.189,70	8,33%	5.- Administración	\$285,64	2,00%
2.- Impuesto Predial	\$1.980,93	13,87%	6.- Energía (Recibo luz)		0,00%
3.- Agua	\$891,00	6,23%	7.- Seguros (daños)	\$285,64	2,00%
4.- Conservacion / mantenimiento	\$285,64	2,00%	8.- Otros	\$219,94	1,54%

b) Cálculo de Tasas de Capitalización

$$I \text{ TASA ANUAL} = \frac{\text{RENTA UNITARIA ANUAL X M2}}{\text{VENTA ANUAL X M2}} = \frac{\$5.748,72}{\$77.778,34} = 7\%$$



c) Determinación del Valor por capitalización de Rentas

Tipo	F.Ajuste	Área (m2)	V.U. (\$/m²)	V.U. Ajustado	Renta Bruta Mensual
Casa Habitación	1,00	177,00	\$80,69	\$80,69	\$14.282,13

Total Renta Estimada del Mercado	177,00	\$80,69		\$14.282,13
---	---------------	----------------	--	--------------------

RENTA REAL Ó RENTA EFECTIVA:	
------------------------------	--

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.) en números redondos:	\$14.282,13
---	-------------

SUMA DE DEDUCCIONES (D):	36%	\$5.137,28
--------------------------	-----	------------

RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [RBM- D]	\$9.144,85
--------------------------------------	------------

RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [RNM x 12]	\$109.738,17
--------------------------------------	--------------

Capitalizando la Renta Neta Anual RNA al	7%	
resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Rentas de, R.N.A. / T.A:		\$1.567.688,20

X RESUMEN

Valor de mercado:	\$2.253.728,44
Valor Físico Directo:	\$2.432.754,27
Valor Por Capitalización de rentas:	\$1.567.688,17

XI CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se concluye con el valor obtenido mediante el Enfoque Comparativo de Mercado, ya que éste representa la cantidad que un comprador bien informado estaría dispuesto a pagar a un vendedor igualmente bien informado en un mercado libre de presiones.

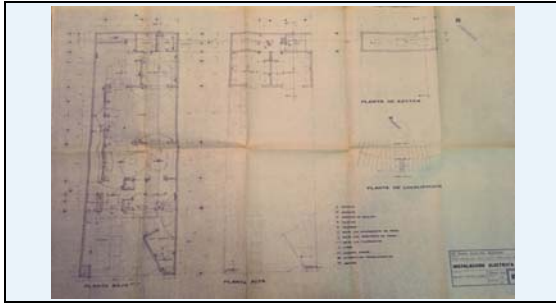
XII CONCLUSIÓN

Valor Comercial:	\$ 2.253.728,44
------------------	-----------------

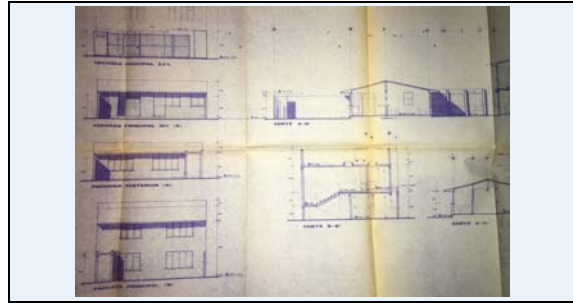
(DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS, CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS 00/100)



REPORTE FOTOGRAFICO



PROYECTO ARQUITECTÓNICO-PLANTAS



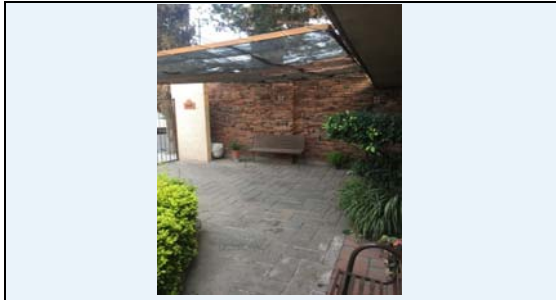
PROYECTO ARQUITECTÓNICO-FACHADAS



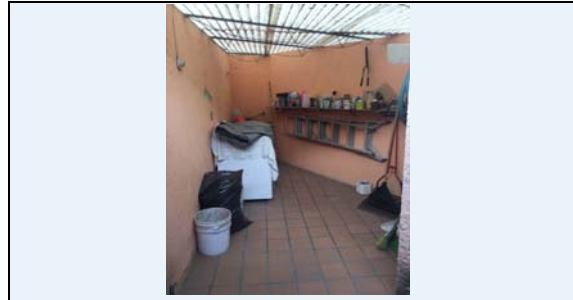
FACHADA ENREJADO



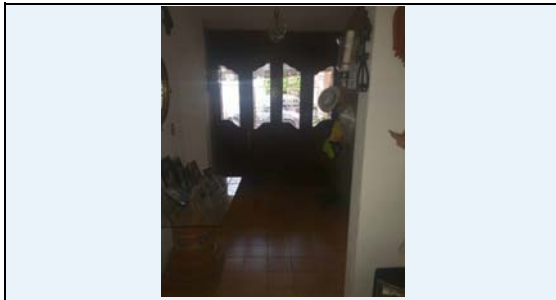
FACHADA ACCESO CASA



ESTACIONAMIENTO



CUARTO DE SERVICIO



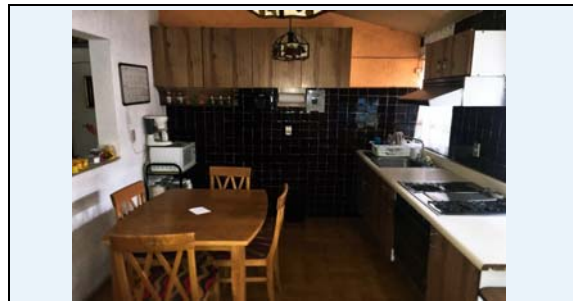
VESTÍBULO



ESTANCIA-SALA



ESTANCIA-COMEDOR



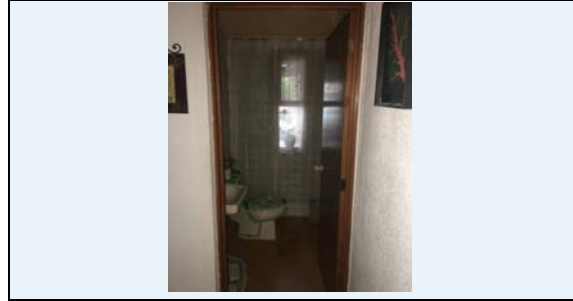
COCINA



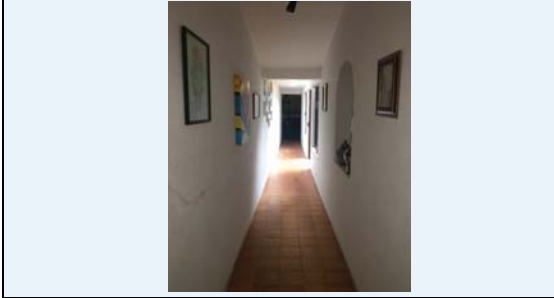
REPORTE FOTOGRAFICO



ACCESO A COCINA POR VESTÍBULO



BAÑO VISITAS



PASILLO



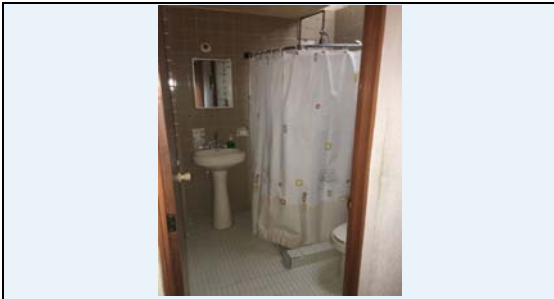
JARDÍN CENTRAL



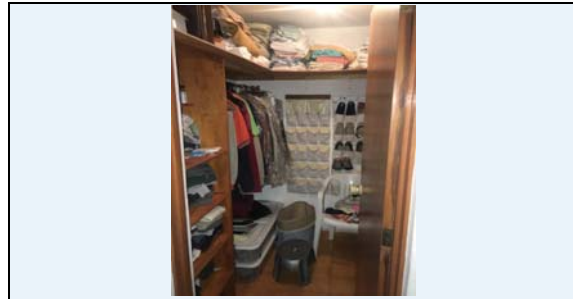
PANORAMICA JARDÍN CENTRAL



RECAMARA PRINCIPAL



BAÑO RECAMARA PRINCIPAL



BAÑO-VESTIDOR, RECAMARA PRINCIPAL

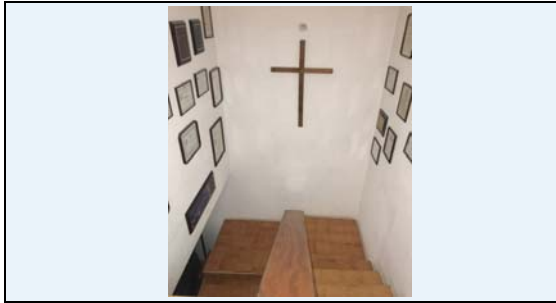


SALA DE T.V. O FAMILY ROOM



CUARTO GUARDADO, PIE DE ESCALERA

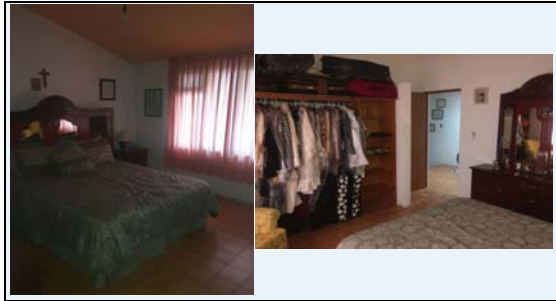
REPORTE FOTOGRAFICO



ESCALERA



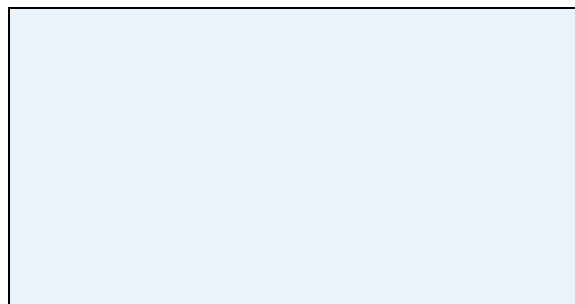
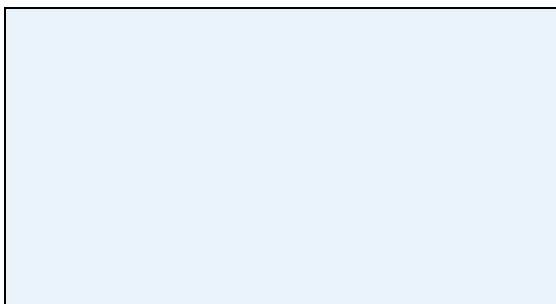
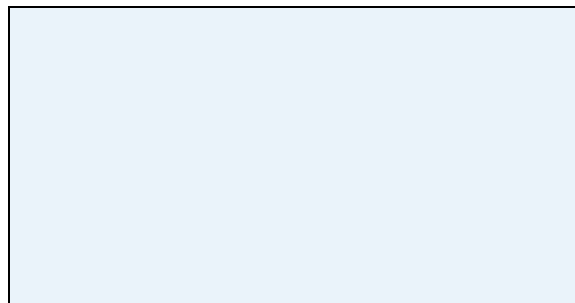
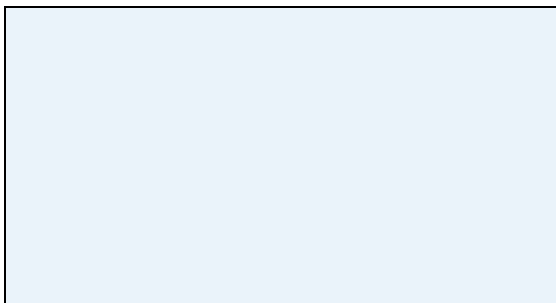
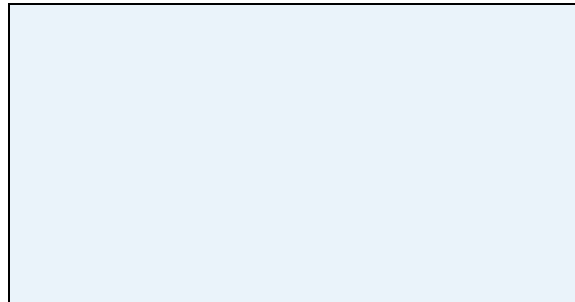
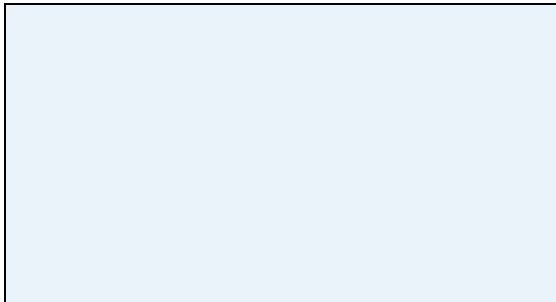
RECAMARA 2



RECAMARA 3




BAÑO COMPARTIDO RECAMARAS 2 Y 3



ANEXO DE DOCUMENTACIÓN.

ESCRITURAS



NOTARIA PUBLICA NUM. 20
 Lic. Santos Jesús Martínez Rosendy
 TITULAR
 16 de Septiembre Ota. No. 18
 Querétaro, Qro.
 Teléfonos: 2-32-37
 2-19-65
 4-41-50

ESCRITURA: 3,912 TRES MIL NOVECIENTOS DOCE. -----
 VOLUMEN: LXVIII.-----
EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO., A LOS 22 veintidos ----- **días**
del mes de Julio ----- **de 1988, mil novecientos ochenta y ocho, ante mí,**
 Licenciado Santos Jesús Martínez Rosendy, Notario Público Titular a la Notaría
 Número 20 veinte, de esta capital, comparecen de una parte INMOBILIARIA
 PRO-BAJO, S.A. DE C.V., representada por su Apoderado el Señor Héctor Nieto
 Almeida y de la otra el Señor J. JESUS CASTRO MIJARES, -----
 y formalizan el contrato de compraventa que tienen pactado al tenor de los
 antecedentes y cláusulas siguientes:-----
A N T E C E D E N T E S -----
 I.- "INMOBILIARIA PRO-BAJO", S.A. DE C.V., es propietaria en pleno dominio
 y posesión de un predio denominado "TEJEDA", ubicado en el municipio de Corregidora,
 Qro., con superficie de 135-30-66.70 hectáreas y las colindancias siguientes:
 al Norte, con el Ejido definitivo de Los Olvera; al Sur y Oriente con fracciones
 del Rancho Los Olvera y, al Poniente con Carretera Panamericana y
 pequeños propietarios, asimismo con el Certificado de Insuficiencia Agrícola
 número 53374, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 23
 de septiembre de 1980.-----
 II.- "INMOBILIARIA PRO-BAJO", S.A. DE C.V., a instancia y orden del Gobierno
 del Estado de Querétaro, permiso para realizar un fraccionamiento denominado
 "Residencial Tejeda", sobre el predio antes descrito, el cual fué protocolizado
 en Escritura Pública número 940, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito
 a la Notaría Número 19 diecinueve, de esta capital e inscrito bajo la Partida
 número 34, Libro 88, Tomo XIV, Serie "A", de la Sección Primera del Registro
 Público de la Propiedad de esta capital.-----
 III.- La autorización para la venta de los lotes que integran dicho fraccionamiento
 fué otorgada por el Gobierno del Estado, mediante Escritura Pública pasada
 ante la fe del Notario Público Adscrito a la Notaría Número 19 diecinueve,
 de esta capital y fué inscrito el testimonio bajo la Partida número 35, del Libro
 88, Tomo XIV, Serie "A", de la Sección Primera del Registro Público de la
 Propiedad de esta ciudad.-----

IV.- "INMOBILIARIA PRO-BAJO", S.A. DE C.V., sucesora la propiedad mediante
 Escritura Pública número 2,095, de fecha 15 de diciembre de 1978, que pasó
 ante la fe del Notario Público Adscrito a la Notaría Número 19 diecinueve,
 de esta ciudad, cuyo testimonio fué inscrito bajo la Partida número 246, del
 Libro 68, Tomo IV, Serie "A", Sección Primera del Registro Público de la Propiedad
 de esta capital.-----
 V.- Va a ser objeto de esta operación de compraventa el lote de terreno marcado
 con el número 33, de la manzana 11, con superficie de 209.87 m²,
 las medidas y colindancias siguientes:-----
AL NOROESTE, en 25.00 veinticinco metros, con lote 32 treinta y dos; -----
AL SURESTE, en 25.00 veinticinco metros, con lote 34 treinta y cuatro; -----
AL NORESTE, en 8.00 ocho metros, con lote 9 nueve; -----
AL SUROESTE, en 8.79 metros, con calle PASEO DE DUBLIN. -----
 VI.- Declam el adquirente, para efectos del Impuesto sobre la Renta, que el
 lote de terreno antes descrito lo adquirió de la vendidora, mediante contrato
 preliminar de compraventa número Q-0133, de fecha 8 del mes de Abril --
 -- de 19 88 contrato que doy fe de tener a la vista y que sirvió al apósti-
 -- co de este Protocolo.-----
C L A U S U L A S -----
PRIMERA.- "INMOBILIARIA PRO-BAJO", S.A. DE C.V., representada por el
Señor Héctor Nieto Almeida VERDE y, el Señor J. JESUS CASTRO MIJARES, --
----- COMPRA, el lote de terreno descrito en el antecedente V quinto
de este instrumento, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado
especificadas y que aquí se reproducen como si se usaran en la lota, libre
de gravamen y de responsabilidades fiscales.-----
SEGUNDA.- El precio de esta operación de compraventa es la cantidad de:
\$ 9'234.280.00 (NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL --
DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.).-----
 misma que la parte vendidora por conducto de su representante manifiesta
 haber recibido con antelación a éste y a su entera satisfacción.-----
TERCERA.- El representante de la vendidora, despoja a ésta del dominio,
propiedad y posesión que tienen sobre el inmueble que transmite a la parte adqui-
rente y se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de
Ley.-----



CUENTA DE AGUA Y CUENTA PREDIAL.

COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS R.F.C. CEA-800213-C95
Av. S de los Reyes 835 Tel. (442) 211-0069
Cof. Las Campanas Fax (442) 211-0801
C.P. 76210 www.ceaqueretaro.gob.mx
Santiago de Querétaro, Qro.

CEA QUERETARO
Comisión Estatal de Aguas

ESTE RECIBO NO ES UN COMPROBANTE FISCAL

Recibo

A42839436AC

Total a pagar \$891.00 **Fecha de vencimiento PAGO INMEDIATO**
El pago retrasado origina recargos

Nombre y domicilio
1. JESUS CASTRO
AV. PASEO DE DUBLIN NO. 349
COL. TEJEDA C.P. 76904
SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

Periodo de consumo 13/dic/2018 al 11/ene/2019 **Hoja** 1/1

010112417000000089100

No. de medidor 10029156 **Localización** 018-023-2220 **No. de contrato** 011124170-0

Administración QUERETARO **Grupo** 6 **Tipo de tarifa** DOM Medio **Fecha de contrato** 11/may/1994

Lectura actual 1023 **Consumo** 13 M3 **Cambios prom** 13 M3

Meses sin lectura 1 **Meses adeudados** 1 **Facturación** Feb/2019

Comparativo de consumo mensual en m³

Mes	Consumo (m ³)
1	13
2	13
3	13
4	13
5	13
6	13
7	13
8	13
9	13
10	13
11	13
12	13
13	13
14	13
15	13
16	13
17	13
18	13
19	13
20	13
21	13
22	13
23	13
24	13
25	13
26	13
27	13
28	13
29	13
30	13
31	13

Conceptos	Cargos	Créditos	IVA	Total
CONCEPTO	CARGOS	CREDITOS	IVA	TOTAL
Cargo por Redondeo	0.02	0.00	0.00	0.02
Adeudo Anterior Vencido	445.27	0.73	0.00	446.00
Recargos	6.45	0.00	0.00	6.45
Servicio Integral de Agua Potable	433.61	0.00	0.00	433.61
Medidor	4.50	0.72	0.00	5.22
Credito por redondeo siguiente recibo		0.30	0.00	-0.30
TOTALES	889.85	0.30	1.45	891.00

TOTAL A PAGAR \$891.00

NOTIFICADO

IMPRESIÓN CON FINES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVOS 209

CEA QUERETARO **TOTAL A PAGAR \$891.00** **PAGO INMEDIATO** **Ref. Electrónica*** 01011241700-0
Comisión Estatal de Aguas

Ref. Elec. Bancomer **Localización** 018-023-2220
0111241700 9 010112417000000089100

Administración QUERETARO
Grupo 6
Facturación Feb/2019

Ref. Banamex: B:1477 01 010112417000 0219 2283 81 89 \$891.00

A42839436AC

RECIBO DE PAGO

R.F.C.: MCO850101UD
Ex Hacienda El Cerro No. 100, El Pueblo
CORREGIDORA, QUERETARO, 76900
Tel.: (442) 211 93 93 y (442) 394 00 00

Fecha No. G-805263
Fecha de Emisión 17/01/2019 13:22:10
No. Pasa Copia 1712233
Ceb 271 - CAJA CAMPAÑA PREDIAL
Cuentas 305 - RANDEL CELIS BALTAZAR RENE

Concepto 112130 **IMPUESTO PREDIAL** **Periodo de pago** 201901 al 201906

Datos del Contribuyente		Datos del contribuyente fiscal	
Nombre	CASTRO MUJARES J JESUS	Nombre	PUBLICO EN GENERAL
Dirección	PASEO DE DUBLIN 349 TEJEDA 0000, CORREGIDORA, QUERETARO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	RFC	XXXX0101-000
RFC	CAM4002R29	Uso CFDI	P_01 Por debito
Cve. Catastral	00010480104041	Correo Electrónico	REAL
Propietario	CASTRO MUJARES J JESUS	Dir. Predio	RESIDENCIAL TEJEDA, PASEO DE DUBLIN No 349
Sup. Terreno	210.00	Valor Terreno	750.000.00
Sup. Construcción	177.00	Valor Construcción	1,338,713.00
Base	3,074,713.00	Excedente	550,200.73
Lim. Inferior	1,535,443.37	Tar. sobre excedente	003455
Lim. Superior	2,116,988.87	Imp. sobre excedente	1,883.18
Cuota Fija	4,304.19	Impuesto Predial	4,304.18 + 1,883.18 = 6,187.37

Observaciones: BENEFICIO ART. 24 LHMED AJRILAO 2019

Clave	Concepto	Importe
1213010000	IMPUESTO PREDIAL	\$4,064.38
1213070000	PROGRAMA TU CIUDAD CONTIGO ACTUAL SUBPROGRAMA 1-A	-\$2,042.22
5138011200	AJUSTE POR REDONDEO	-\$0.18
028 MLC CUARENTA Y DOS PESOS 00100 MN.		\$2,042.20
Tipo de Pago: TARJETA DE DEBITO		

Cadena Original:
01123020080000017012018MCO850101UDXCAM4002R29R12130IMPUESTO PREDIAL0242

Sello Original:
4828542623C2087D0F803203178A7F9A200F8C8B4806F8C0702A57F405896C303318C3EACAC142400796788343
8885854260684714C25E4F1E154992324CF0DE897962D40F8MEDE050263190437651

Por disposición fiscal, los datos del recibo de pago, únicamente se realizarán dentro de las 24 horas posteriores a su emisión. Para obtener su factura favor de enviar sus datos fiscales, número de contacto y correo electrónico a la siguiente dirección de correo electrónico: recibos.comregidora@gmail.com.

PAGADO
17 ENE. 2019
RECEBIDO EN LA OFICINA DE CONTABILIDAD FISCAL



SOMBRA DE ARTEAGA

VALORES DE PREDIO Y CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Pág. 41560 PERIÓDICO OFICIAL 10 de diciembre de 2018

Tabla de valores unitarios de suelo para predios rústicos 2019
VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA BASE

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR CATASTRAL UNITARIO 2019 (\$ / Ha)
06	CORREGIDORA	\$400,000.00

Tabla de valores unitarios de construcción 2019
MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR CATASTRAL UNITARIO 2019 (\$ / M2)
0601	RUDIMENTARIO PROVISIONAL	\$550.00
0602	INDUSTRIAL ECONÓMICO	\$1,180.00
0603	INDUSTRIAL ECONÓMICO MEDIANO	\$2,470.00
0604	INDUSTRIAL MEDIANO	\$3,760.00
0605	INDUSTRIAL MEDIANO CALIDAD	\$4,700.00
0606	INDUSTRIAL CALIDAD	\$5,640.00
0607	INDUSTRIAL CALIDAD LUJO	\$6,790.00
0608	INDUSTRIAL LUJO	\$7,940.00
0609	ANTIGUO TÍPICO	\$1,540.00
0610	ANTIGUO TÍPICO COMÚN	\$2,060.00
0611	ANTIGUO COMÚN	\$2,590.00
0612	ANTIGUO COMÚN NOTABLE	\$4,080.00
0613	ANTIGUO NOTABLE	\$5,580.00
0614	ANTIGUO NOTABLE RELEVANTE	\$8,160.00
0615	ANTIGUO RELEVANTE	\$10,740.00
0616	MODERNO ECONÓMICO	\$2,140.00
0617	MODERNO ECONÓMICO MEDIANO	\$3,720.00
0618	MODERNO MEDIANO	\$5,290.00
0619	MODERNO MEDIANO CALIDAD	\$6,850.00
0620	MODERNO CALIDAD	\$8,410.00
0621	MODERNO CALIDAD LUJO	\$9,980.00
0622	MODERNO LUJO	\$11,350.00
0623	ALBERCA	\$5,150.00
0624	CANCHA DEPORTIVA	\$1,200.00

Pág. 41584 PERIÓDICO OFICIAL 10 de diciembre de 2018

060104201	PASEO CONSTITUYENTES	TOD0	TOD0	\$7,500.00
060104201	SAN JOSÉ DE LOS OLVERA	TOD0	RESTO	\$1,630.00
060104202	AVENIDA CHABACANO	TODA	TODA	\$6,200.00
060104202	EL PÓRTICO FRACC.	TOD0	TOD0	\$2,360.00
060104801	AMPLIACIÓN HUERTAS EL CARMEN	FRACCIONAMIENTO	TOD0	\$4,600.00
060104801	EL BATÁN FRACC.	TOD0	TOD0	\$2,650.00
060104801	EL FORTÍN FRACC.	TOD0	TOD0	\$2,360.00
060104801	HACIENDA REAL TEJEDA CONJ.	TOD0	TOD0	\$4,030.00
060104801	HUERTAS DEL CARMEN FRACC.	TOD0	TOD0	\$5,000.00
060104801	RESIDENCIAL PANORAMA	SECCIÓN PANORAMA	TODA	\$2,490.00
060104801	RESIDENCIAL TEJEDA	RESTO	TOD0	\$3,500.00
060104801	RINCONADA EL CARMEN FRACC.	TOD0	TOD0	\$4,450.00
060208001	EL CALICHAR	EJIDO LOURDES	SOLARES URBANOS	\$260.00
060209001	LA CANTERA	TOD0	TOD0	\$200.00
060202201	EJIDO LA CUEVA	PARCELAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 413	\$550.00
060202201	JOAQUÍN HERRERA	EJIDO LA CUEVA	SOLARES URBANOS	\$210.00
060202701	OBRAJUELITO	TOD0	TOD0	\$220.00
060202901	PITA	TOD0	TOD0	\$220.00
060203001	LA POZA	EJIDO PITA	SOLARES URBANOS	\$220.00
060203501	PURÍSIMA DE LA CUEVA	EJIDO PURÍSIMA DE LA CUEVA	SOLARES URBANOS	\$220.00
060203601	SAN RAFAEL	EJIDO SAN RAFAEL	SOLARES URBANOS	\$210.00
060203602	EJIDO PURÍSIMA DE SAN RAFAEL	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$210.00
060204401	EJIDO PURÍSIMA DE SAN RAFAEL	PARCELAS	FRENTE A CAMINO DE ACCESO	\$210.00
060204401	PURÍSIMA DE SAN RAFAEL	EJIDO PURÍSIMA DE SAN RAFAEL	SOLARES URBANOS	\$210.00
060204401	RANCHO OBRAJUELITO	PREDIOS EN BREÑA	TODOS	\$210.00
060204402	PITA	EJIDO PITA	SOLARES URBANOS	\$210.00
060204901	LA TINAJA	FRENTE A CARRETERA	SIN SERVICIOS COMPLETOS	\$130.00

10 de diciembre de 2018 LA SOMBRA DE ARTEAGA Pág. 41591

- Regular
- Malo
- Ruinoso

Calificación de Estado de Conservación	Estado de Conservación	Factor de Estado de Conservación
1	Muy bueno o nuevo	1.00
2	Bueno	0.90
3	Regular	0.80
4	Malo	0.65
5	Ruinoso	0.50

Criterio:

Estas calificaciones se refieren exclusivamente al estado de conservación de la construcción, por lo que no deben calificar la calidad constructiva, diseño arquitectónico, funcionalidad o edad de las construcciones (la edad y la calidad constructiva se encuentra considerada en los elementos y sistemas constructivos de los tipos de construcción).

(1) Nuevo o muy bueno
La construcción no requiere reparaciones, la construcción puede ser antigua pero se le ha mantenido conservada.

(2) Bueno
La construcción requiere reparaciones menores, principalmente pintura, resacas de fisuras o grietas, e impermeabilización, así como sustitución de piezas menores deterioradas en herrería, carpintería e instalaciones.

(3) Regular
La construcción requiere reparaciones importantes de acabados, probablemente reposición de pisos o losetas fisuradas, reposición de aplanados o plafones, mantenimiento de carpintería y herrería con posible sustitución de piezas, mantenimiento de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas, con sustitución de piezas.

(4) Malo
La construcción se encuentra muy deteriorada en acabados, con fallas de tipo estructural que no ponen en riesgo la estabilidad de la construcción, pero que requieren de reparación inmediata.
Se puede utilizar el estado de conservación malo para calificar una construcción en proceso con un avance de construcción en el que faltan los acabados finales, es decir, pintura, herrería, carpintería, luminarias y accesorios eléctricos, accesorios y muebles de baños, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, etcétera, denominada coloquialmente "obra gris"; esto es aplicable excepto para los tipos de construcción (01, 02, 03, 09, 10, 16 y 17), que carecen de acabados.

(5) Ruinoso
La construcción presenta fallas estructurales que ponen en riesgo la estabilidad de la construcción y representa un riesgo para su habitabilidad.



10 de diciembre de 2018 LA SOMBRA DE ARTEAGA Pág. 41605				
CONCEPTO	MODERNO ECONÓMICO 16	MODERNO MEDIANO 18	MODERNO DE CALIDAD 20	MODERNO DE LUJO 22
CIMENTACIÓN	MAMPOSTERÍA DE BRAZA PIEDRA CONCRETO CICLOPEO CONGLOMERADO DE PIEDRA Y LODO	MAMPOSTERÍA DE BRAZA ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO LOSA CIMENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO	MAMPOSTERÍA DE BRAZA PIEDRA CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO LOSA CIMENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO PILOTES DE CONCRETO ARMADO	MAMPOSTERÍA DE BRAZA ZAPATAS AISLADAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO LOSA CIMENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO PILOTES DE CONCRETO ARMADO CAJÓN DE CIMENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA	MUROS DE CARGA DE MAMPOSTERÍA CLAROS MENORES DE 4 M	MUROS DE CARGA DE MAMPOSTERÍA CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO CLAROS MENORES DE APROXIMADAMENTE 4 M	MUROS DE CARGA DE MAMPOSTERÍA CLAROS MENORES DE 6 M MÁS COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO	MUROS DE CARGA DE MAMPOSTERÍA CLAROS DE 6 M O MÁS COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO
MUROS	A BASE DE BLOCK, HUECO, TABIQUE O TABIQUE DE 10 A 20 CM DE ESPESOR	A BASE DE BLOCK, HUECO, TABIQUE O TABIQUE DE 14 A 28 CM DE ESPESOR CON ELECTROMALLA DE ACERO Y MORTERO LANTZADO GUNITADO MURO DE CONCRETO ARMADO PREFABRICADO Y COLADO EN SITIO DE 10 A 20 CM DE ESPESOR	A BASE DE BLOCK, HUECO, TABIQUE O TABIQUE O SILLAR; DE 14 A 28 CM DE ESPESOR CON DECORATIVOS DE BASE DE PIEDRA NATURAL ARTIFICIAL, DIVISORIOS A BASE DE ELEMENTOS LIGEROS	A BASE DE BLOCK, HUECO, TABIQUE O TABIQUE O SILLAR; DE 15 A 28 CM DE ESPESOR CON DECORATIVOS A BASE DE PIEDRA NATURAL ARTIFICIAL, DIVISORIOS A BASE DE ELEMENTOS LIGEROS CONCRETO TRANSLUCIDO

Pág. 41606 PERIÓDICO OFICIAL 10 de diciembre de 2018				
TECHOS	LÁMINA DE ACERO GALVANIZADO LÁMINA DE ASBESTO-CEMENTO LÁMINA DE FIBROCEMENTO CON CARTÓN ASFALTADO TEJA DE BARRO LARGUEROS CON PERFILES TUBULARES COMERCIALES LARGUEROS CON PERFILES ESTRUCTURALES LIGEROS	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO DE 7 A 12 CM LOSA ALIGERADA DE VIGUETA - BOVEDILLA LOSA ALIGERADA DE PANEL ESTRUCTURAL DE POLIESTIRENO EXPANDIDO (EPS) CON ELECTROMALLA DE ACERO Y MORTERO LANZADO O GUNITADO BOVEDA CATALANA CON VIGA DE MADERA LOSA DE CONCRETO SOBRE DUELA MACHIHEMBADA Y VIGAS DE MADERA	LOSA ALIGERADA DE CONCRETO ARMADO DE 10 A 12 CM LOSA ALIGERADA DE VIGUETA - BOVEDILLA LOSA ALIGERADA DE CONCRETO LANZADO CON NÚCLEO DE POLIESTIRENO O POLIURETANO Y ESTRUCTURA TRIDIMENSIONAL DE ACERO	LOSA ALIGERADA O INCLINADAS, CON NERVADURA DE CONCRETO ARMADO Y CASETÓN DE DIVERSOS MATERIALES LOSA MACIZA O INCLINADAS, DE CONCRETO ARMADO DE 10 A 15 CM BOVEDA DE CURA DE BARRO RECOCIDO ACABADO NATURAL MADERA CATALANA CON VIGA DE MADERA LOSA DE CONCRETO SOBRE DUELA MACHIHEMBADA Y VIGAS DE MADERA LOSA DE CONCRETO TRANSLUCIDO
ENTREPISOS	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	LOSA ALIGERADA CON NERVADURA DE CONCRETO ARMADO Y CASETÓN DE DIVERSOS MATERIALES LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO DE 10 A 15 CM
AZOTEA	NATURAL	RELLENO ENTORTADO Y ENLADRILLADO LECHADEADO IMPERMEABILIZACIÓN ASFÁLTICA	RELLENO ENTORTADO Y ENLADRILLADO LECHADEADO IMPERMEABILIZACIÓN ASFÁLTICA	LOSETA CERÁMICA DE BUENA CALIDAD PRIMERA O IMPORTADA PLACA DE MÁRMOL CEMENTO PULIDO CON ACABADO OXIDADO U ALFOMBRA BUENA CALIDAD LOSETAS DE CANTERA NATURAL PISO LAMINADO COMERCIAL PISO FLOTANTE DE MELAMINA PISO MARMOLIZADO

10 de diciembre de 2018 LA SOMBRA DE ARTEAGA Pág. 41607				
ESCALERAS	NO TIENE	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES DE MAMPOSTERÍA (TABIQUE) RECURBIERTO CON MAMPOSTERÍA (TABIQUE) MATERIAL DE PISO, MADERAS FINAS, ESCALONES PREFABRICADOS DIVERSOS MATERIALES A BASE DE MÁRMOL, GRAVA DE RIO DESLAVADA, PLACA DE MÁRMOL, CRISTAL DE MADERA O ACERO ESTRUCTURA DE MADERA LABRADA, CRISTAL CON SISTEMA DE SOPORTE PUNTUAL O CABLES COLGANTES	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES DE MAMPOSTERÍA (TABIQUE) RECURBIERTO CON MAMPOSTERÍA (TABIQUE) MATERIAL DE PISO, MADERAS FINAS, ESCALONES PREFABRICADOS DIVERSOS MATERIALES A BASE DE MÁRMOL, GRAVA DE RIO DESLAVADA, PLACA DE MÁRMOL, CRISTAL DE MADERA O ACERO ESTRUCTURA DE MADERA LABRADA, CRISTAL CON SISTEMA DE SOPORTE PUNTUAL O CABLES COLGANTES	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES DE MAMPOSTERÍA (TABIQUE) RECURBIERTO CON MAMPOSTERÍA (TABIQUE) MATERIAL DE PISO, MADERAS FINAS, ESCALONES PREFABRICADOS DIVERSOS MATERIALES A BASE DE MÁRMOL, GRAVA DE RIO DESLAVADA, PLACA DE MÁRMOL, CRISTAL DE MADERA O ACERO ESTRUCTURA DE MADERA LABRADA, CRISTAL CON SISTEMA DE SOPORTE PUNTUAL O CABLES COLGANTES
APLANADOS	NATURAL O COMÚN	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO APLANADO DE YESO O PASTA ACABADO EN TIROL PLANCHADO	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO APLANADO DE YESO O PASTA DE BUENA CALIDAD ACABADO EN TIROL PLANCHADO	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO APLANADO DE YESO O PASTA DE BUENA CALIDAD ACABADO EN TIROL PLANCHADO
PLAFONES	NATURALES	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO APLANADO DE YESO O PASTA ACABADO EN TIROL RÚSTICO O PLANCHADO	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO APLANADO DE YESO O PASTA DE BUENA CALIDAD ACABADO EN TIROL RÚSTICO O PLANCHADO	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO APLANADO DE YESO O PASTA DE BUENA CALIDAD ACABADO EN TIROL RÚSTICO O PLANCHADO

Pág. 41608 PERIÓDICO OFICIAL 10 de diciembre de 2018				
PISOS	FIRMES CONCRETO	DE MOSAICO DE PASTA CERÁMICA O LOSETA VINÍLICA O CONGOLEUM TERRAZOS	DE CERÁMICA DE BUENA CALIDAD O AZULEJO EN ZONA HUMEDA DE COCINA Y BAÑO PARQUET DE MÁRMOL EN ZONAS HUMEDAS	LOSETA CERÁMICA DE PRIMERA O IMPORTADA PLACA DE MÁRMOL CEMENTO PULIDO CON ACABADO OXIDADO U ALFOMBRA BUENA CALIDAD LOSETAS DE CANTERA NATURAL PISO LAMINADO COMERCIAL PISO FLOTANTE DE MELAMINA PISO MARMOLIZADO
LAMBRINES	NO TIENE	LOSETA CERÁMICA COMERCIAL O AZULEJO EN ZONA HUMEDA DE COCINA Y BAÑO PARQUET DE MÁRMOL EN ZONAS HUMEDAS O DE PISO A TECHO	LOSETA CERÁMICA DE BUENA CALIDAD EN ZONA HUMEDA DE PISO A TECHO EN COCINA Y BAÑO PARQUET DE MÁRMOL EN ZONAS HUMEDAS O DE PISO A TECHO	LOSETA CERÁMICA DE PRIMERA O IMPORTADA EN ZONA HUMEDA O DE PISO A TECHO EN COCINA Y BAÑO PARQUET DE MÁRMOL EN ZONAS HUMEDAS O DE PISO A TECHO O PORCELANATO GRANITO PORCELANATO
ZOULO	NO TIENE	MATERIAL DE PISO VINÍLICO	MATERIAL DE PISO MADERA DE PINO LAMINADO	MATERIAL DE PISO MADERAS FINAS ALUMINIO
CARPINTERÍA	PUERTA DE ACCESO DE MADERA DE 3A O LÁMINA DE CARTÓN	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBOR DE MADERA Y TRIPLAY CON PUERTAS CORREDIZAS O ABATIBLES DE MADERA O TRIPLAY DE PISO O CAJONES Y PASAMANOS DE MADERA DE LABRADA VENTANAS DE MADERA DE PINO	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBOR DE MADERA Y TRIPLAY CON PUERTAS CORREDIZAS O ABATIBLES DE MADERA O TRIPLAY DE PISO O CAJONES Y PASAMANOS DE MADERA DE LABRADA VENTANAS DE MADERA DE PINO	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBOR DE MADERAS FINAS PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO ENTABLERADAS DE MADERAS FINAS GUARDARROPAS CON PUERTAS CORREDIZAS O ABATIBLES DE MADERAS FINAS MALETEROS DE DUELA O ENTABLERADOS DE MADERAS FINAS PISOS DE DUELA O TRIPLAY DE PISO DE DUELA O PARQUET DE PISO BARANDALES Y PASAMANOS DE MADERAS FINAS LABRADA VENTANAS DE



10 de diciembre de 2018		LA SOMBRA DE ARTEAGA		Pág. 41609		
HERRERÍA	PERFILES TUBULARES COMERCIALES PERFILES ESTRUCTURALES LIGEROS	PERFILES TUBULARES COMERCIALES DE ALUMINIO NATURAL ECONOMICO ACERO ESTRUCTURAL LIGERO BARANDAL ACERO ESTRUCTURAL	PERFILES TUBULARES DE ALUMINIO ANONIZADO NATURAL PROTECCIONES DE FIERRO ESTRUCTURAL BARANDALES DE ALUMINIO CRISTAL BARANDAL DE ACERO ESTRUCTURAL CANCEL DE ALUMINIO CON	PERFIL ALUMINIO ANONIZADO DIFERENTES ACABADOS PERFILES MADERA CON RECUBRIMIENTO PVC DE HERRERÍA DECORATIVA MARCOS ALUMINIO O PVC DE SOPORTE PUNTUAL (COSTILLAS O ARaña) BARANDALES CON CRISTAL TEMPLADO CON DE SOPORTES PUNTALES COLGANTES CANCELES DE CRISTAL TEMPLADO EN BAÑOS	DE O CON DE DE O DE O EN	
			CRISTAL SENCILLO MEDIO DOBLE	CRISTAL SENCILLO O MEDIO DOBLE	CRISTAL DE 4 A 6 MM. CLARO, REFLECTA TINTEX	CRISTAL DE 4 A 6 MM. REFLECTA, TINTEX, LAMINADOS, ESMERILADOS Y BISELADOS CON DE DE O
			A LA CAL VINÍLICA ECONOMICA ESMALTE EN HERRERÍA	VINÍLICA ECONOMICA ESMALTE, BARNIZ	VINÍLICA BUENA CALIDAD, ESMALTE, EPOXICA, BARNIZ	VINÍLICA BUENA CALIDAD, ESMALTE, EPOXICA, BARNIZ Y LACA

Pág. 41610		PERIÓDICO OFICIAL		10 de diciembre de 2018	
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	VISIBLE CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES Y SOBREPONER	OCULTA CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES	OCULTA DE BUENA CALIDAD CON SALIDAS PROFUSAS LAMPARAS CFL, HALÓGENO INCANDESCENTES	OCULTA CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES DE BUENA CALIDAD CON SALIDAS PROFUSAS LAMPARAS CFL, HALÓGENO INCANDESCENTES	CON LUIJO CON SALIDAS PROFUSAS, LUZ INDIRECTA Y PLAFONES LUMINOSOS, CAJAS, LUMINARIAS DE HALÓGENO, MERCURIO Y LED CABLES DE FIBRA ÓPTICA, MULTICONDUCTORES FORRADOS, CABLES ESPECIALES PARA ALBERCAS
INSTALACIÓN HIDRAULICA	OCULTA MÍNIMA O VISIBLE GALVANIZADO O COBRE	OCULTA MÍNIMA DE ELEMENTOS COMERCIAL COBRE O CPVC	OCULTA DE BUENA CALIDAD MUEBLES DE BAÑO ALBAÑAL OCULTA DE PVC Y ALBAÑAL 1 BAÑO	OCULTA DE BUENA CALIDAD MUEBLES DE BAÑO ALBAÑAL OCULTA DE PVC Y ALBAÑAL 1 BAÑO	OCULTA DIÁMETROS SUFICIENTES, PARA INSTALACIÓN GENERAL Y ESPECIAL DE COBRE O CPVC
INSTALACIÓN SANITARIA	LETRINA ALBAÑAL	MUEBLES DE BAÑO ALBAÑAL OCULTA DE PVC Y ALBAÑAL 1 BAÑO	MUEBLES DE BAÑO ALBAÑAL OCULTA DE PVC Y ALBAÑAL 1 BAÑO	MUEBLES DE BAÑO ALBAÑAL OCULTA DE PVC Y ALBAÑAL 1 BAÑO	SISTEMAS SEPARADOS Y ACCESORIOS DE CALIDAD OCULTA DE PVC Y ALBAÑAL MÍNIMO 3 1/2 BAÑOS EN HABITACIONAL FOJA SEPTICA EN USOS CAMPESTRES
FACHADAS	NATURALES	APLANADOS DE MEZCLA Y PINTURA	APLANADOS DE MEZCLA Y PINTURA	APLANADOS DE MEZCLA Y PINTURA	APLANADOS DE MEZCLA Y PINTURA INCLUYENDO DETALLES DECORATIVOS CANTERA FACHALETA, ALUCOBOND, ALUMINIO SIMILARES COLUMNAS, FRONTONES, PERGOLAS, GÁRGOLAS, MARGUESINAS, CORNISAS Y REVISIONES MURO DE PIEDRA CON ABLANTE REVERSO CON ACERO GALVANIZADO PLACA FIBROYESO DE FIBROCEMENTO

10 de diciembre de 2018		LA SOMBRA DE ARTEAGA		Pág. 41611	
CERRAJERÍA	CHAPA DE ENTRADA DE SOBREPONER PORTACANDADO	CHAPAS DE ENTRADA DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAIS CALIDAD ECONOMICA EMBUTIR SOBREPONER	CHAPAS DE ENTRADA DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAIS DE BUENA CALIDAD	CHAPA DE ENTRADA Y DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAIS E IMPORTADAS DE BUENA CALIDAD DOBLE BARRA SOBREPONER ELECTRICA CONTRA ELECTRICA ANTIPANICO	
INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS OBRAS COMPLEMENTARIAS	NO TIENE	CALENTADOR SOLAR	CISTERNA Y BOMBA ELECTROMECÁNICA COCINA INTEGRAL PORTON ELECTRICO SISTEMA HIDRONEUMÁTICO CALENTADOR SOLAR AIRE ACONDICIONADO LAVADO TANQUE ESTACIONARIO DE GAS	CISTERNA Y BOMBA ELECTROMECÁNICA, AIRE ACONDICIONADO SISTEMA HIDRONEUMÁTICO CALENTADOR SOLAR RIEGO POR ASPERSIÓN ALBERCA, CHAPOTEADERO O JACUZZI CALEFACCIÓN COCINA INTEGRAL DE SEGURIDAD Y INSTALACIONES DEPORTIVAS TANQUE ESTACIONARIO DE GAS PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA SISTEMAS INTELIGENTES DOMÓTICA SISTEMA INTELIGENTE VARIADOS	

Artículo Tercero. Remítase el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".



BIBLIOGRAFIA

-GLOSARIO DE TERMINOS INDAABIN 2019

-PORTAL DEL PODER DEL ESTADO EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERETARO

www.queretaro.gob.mx

-LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN.

De la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Áreas de Actuación e Instrumentación de la Planeación del Municipio de Corregidora.

-LA SOMBRA DE ARTEAGA

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro.

-SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO (SEDESU)

Anuario Económico Querétaro Competitivo 2018

