



Vol. 105 - Doscientos Cuatro.

Folios del 134 al 136.

Escritura Treinta Mil Setecientos Cincuenta y Cuatro.

Naucalpan de Juárez, México, veintinueve de enero de dos mil tres.

Licenciado CONRADO ZUCKERMANN PONCE, Notario Público número Ciento Cinco del Estado de México, con residencia en este Municipio, hago constar:

LA DONACIÓN PURA Y SIMPLE A TÍTULO GRATUITO, que hace el señor EDUARDO IGARTÚA VILLASEÑOR, en lo sucesivo "LA PARTE DONANTE" a favor de su hijo señor BERNARDO IGARTÚA RUILOBA, en lo sucesivo "LA PARTE DONATARIA", quienes comparecen en las oficinas de esta Notaría, ubicadas en Boulevard Ávila Camacho número cuatrocientos sesenta, edificio "C", despacho ciento uno y ciento dos, colonia San Andrés Atoto, Naucalpan de Juárez, Estado de México, Código Postal cincuenta y tres mil quinientos.

De conformidad con la siguiente Protesta de Ley, Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

**PROTESTA DE LEY**

Los otorgantes del presente instrumento, apercibidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante Notario Público, manifiestan en lo que a cada uno corresponde, que los documentos exhibidos son auténticos y tienen capacidad legal para celebrar el presente acto jurídico.

**ANTECEDENTES**

**I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.-** Escritura número diecinueve mil trescientos cuarenta y cinco, otorgada el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y uno, ante el Licenciado Rafael Capetillo, Notario Público número Ciento Diez del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Texcoco, Estado de México, bajo el número (292) doscientos noventa y dos, a fojas cincuenta y cuatro vuelta, libro primero, volumen treinta y tres de la sección primera, por el cual el señor EDUARDO IGARTÚA VILLASEÑOR adquirió estando casado bajo el régimen de separación de bienes, en precio de \$79,082.00 (Setenta y nueve mil ochenta y dos pesos, Moneda Nacional), actualmente \$79.00 (Setenta y nueve pesos, Moneda Nacional), las dos fracciones del predio rústico denominado "Rancho de San Pablo y "El casco del mismo Rancho", ubicados dichos predios en términos del Pueblo de la Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con las superficies, medidas y linderos que en dicha escritura se relacionan.

**II.- PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO AUTORIZADO Y OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN.-** Escritura número seiscientos tres, otorgada el día primero de octubre de mil novecientos setenta y cinco, ante el Licenciado Jesús Sandoval Pardo, en ese entonces Notario número Quince del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, por la cual se hizo constar la protocolización del plano autorizado y el oficio de autorización de subdivisión respecto de las fracciones del predio rústico denominado "Rancho de San Pablo y "El casco del mismo Rancho", ubicados dichos predios en términos del Pueblo de la Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, del cual se desprenden entre otros los lotes de terrenos número diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés y veinticuatro, con las siguientes superficies, medidas y linderos:

**i.- LOTE DE TERRENO NÚMERO DIECINUEVE: (en lo sucesivo "El Inmueble A")**  
SUPERFICIE: (1-00-00 HS.) UNO GUIÓN CERO CERO GUIÓN CERO CERO HECTÁREAS  
AL NORTE: En (220.00 mts.) doscientos veinte metros, con Fracción veinte;  
AL SUR: En (243.00 mts.) doscientos cuarenta y tres metros, con Fracción dieciocho;  
AL ORIENTE: En (59.00 mts.) cincuenta y nueve metros, con Barranca; y  
AL PONIENTE: En (44.00 mts.) cuarenta y cuatro metros, con camino San Pablo.

**ii.- LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTE: (en lo sucesivo "El Inmueble B")**  
SUPERFICIE: (1-00-00 HS.) UNO GUIÓN CERO CERO GUIÓN CERO CERO HECTÁREAS  
AL NORTE: En (245.00 mts.) doscientos cuarenta y cinco metros, con Fracción veintiuno;  
AL SUR: En (220.00 mts.) doscientos veinte metros, con Fracción diecinueve;  
AL ORIENTE: En (50.00 mts.) cincuenta metros, con Barranca; y  
AL PONIENTE: En (42.00 mts.) cuarenta y dos metros, con camino San Pablo.

**iii.- LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTIUNO: (en lo sucesivo "El Inmueble C")**  
SUPERFICIE: (1-00-00 HS.) UNO GUIÓN CERO CERO GUIÓN CERO CERO HECTÁREAS  
AL NORTE: En (245.00 mts.) doscientos cuarenta y cinco metros, con Fracción veintidós;  
AL SUR: En (245.00 mts.) doscientos cuarenta y cinco metros, con Fracción veinte;  
AL ORIENTE: En (44.00 mts.) cuarenta y cuatro metros, con Barranca; y  
AL PONIENTE: En (43.00 mts.) cuarenta y tres metros, con camino San Pablo.

**iv.- LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTIDÓS: (en lo sucesivo "El Inmueble D")**

01092

--- SUPERFICIE: (1-00-00 HS.) UNO GUIÓN CERO CERO GUIÓN CERO CERO HECTÁREAS ---  
 --- AL NORTE: En (224.00 mts.) doscientos veinticuatro metros, con Fracción veintitrés; ---  
 --- AL SUR: En (245.00 mts.) doscientos cuarenta y cinco metros, con Fracción veintiuno; ---  
 --- AL ORIENTE: En (51.00 mts.) cincuenta y un metros, con Barranca; y ---  
 --- AL PONIENTE: En (45.00 mts.) cuarenta y cinco metros, con camino San Pablo. ---  
 --- V.- LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTITRÉS: (en lo sucesivo "El Inmueble E") ---  
 --- SUPERFICIE: (1-00-00 HS.) UNO GUIÓN CERO CERO GUIÓN CERO CERO HECTÁREAS ---  
 --- AL NORTE: En (211.70 mts.) doscientos once punto setenta metros, con Fracción  
 veinticuatro; ---  
 --- AL SUR: En (224.00 mts.) doscientos veinticuatro metros, con Fracción veintidós; ---  
 --- AL ORIENTE: En (49.00 mts.) cuarenta y nueve metros, con Barranca; y ---  
 --- AL PONIENTE: En (46.00 mts.) cuarenta y seis metros, con camino San Pablo. ---  
 --- VI.- LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTICUATRO: (en lo sucesivo "El Inmueble F") ---  
 --- SUPERFICIE: (1-00-00 HS.) UNO GUIÓN CERO CERO GUIÓN CERO CERO HECTÁREAS ---  
 --- AL NORTE: En (164.00 mts.) ciento sesenta y cuatro metros, con Fracción veinticinco; ---  
 --- AL SUR: En (211.70 mts.) doscientos once punto setenta metros, con Fracción veintitrés; ---  
 --- AL ORIENTE: En (111.00 mts.) ciento once metros, con Barranca; y ---  
 --- AL PONIENTE: En (68.00 mts.) sesenta y ocho metros, con camino San Pablo. ---  
 --- A los Inmuebles "A", "B", "C", "D", "E" y "F" se les denominará los "Inmuebles". ---  
 --- III.- INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO.- Registro Público de la Propiedad y de Comercio de  
 Texcoco, Estado de México, bajo las partidas números (572 a la 632) quinientos setenta y dos a  
 la seiscientos treinta y dos, fojas ochenta y dos a la ochenta y seis frente del libro primero,  
 volumen cuarenta y dos de la sección primera, de fecha veinte de octubre de mil novecientos  
 setenta y cinco. ---  
 --- IV.- GRAVÁMENES Y SITUACIÓN FISCAL DE LOS INMUEBLES: ---  
 --- A).- Certificados de Libertad de Gravámenes, expedidos por el Registrador Público de la  
 Propiedad de Texcoco, Estado de México, mismos que agrego en su conjunto al apéndice de esta  
 escritura con la letra "A" y copias al testimonio que de ella se expida, el cual consta que los  
 Inmuebles no reportan gravamen ni limitación de dominio alguna. ---  
 --- Asimismo, a la fecha no ha sido inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones,  
 usos, reservas o destinos sobre el predio conforme a la Ley de Asentamientos Humanos y otros  
 ordenamientos. ---  
 --- B).- INFORMES DE NO ADEUDOS DE PREDIAL, APORTACIÓN DE MEJORAS Y  
 CERTIFICACIÓN DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL, mismos que agrego en su conjunto al  
 apéndice de esta escritura con las letras "B", "C" y "D", respectivamente y copias al testimonio  
 que de ella se expida. ---  
 --- V.- VALOR CATASTRAL.- De acuerdo a los Certificados de Valor Catastral relacionados en  
 el punto anterior, el valor de los Inmuebles asciende a: ---  
 --- INMUEBLE "A".- La cantidad de \$241,920.00 (Doscientos cuarenta y un mil novecientos  
 veinte pesos, Moneda Nacional). ---  
 --- INMUEBLE "B".- La cantidad de \$206,920.00 (Doscientos seis mil novecientos veinte pesos,  
 Moneda Nacional). ---  
 --- INMUEBLE "C".- La cantidad de \$206,920.00 (Doscientos seis mil novecientos veinte pesos,  
 Moneda Nacional). ---  
 --- INMUEBLE "D".- La cantidad de \$206,920.00 (Doscientos seis mil novecientos veinte pesos,  
 Moneda Nacional). ---  
 --- INMUEBLE "E".- La cantidad de \$206,920.00 (Doscientos seis mil novecientos veinte pesos,  
 Moneda Nacional). ---  
 --- INMUEBLE "F".- La cantidad de \$193,480.00 (Ciento noventa y tres mil cuatrocientos  
 ochenta pesos, Moneda Nacional). ---  
 --- DECLARACIONES ---  
 --- I.- "LA PARTE DONATARIA", declara: ---  
 --- A).- Que los Inmuebles están al corriente en el pago de sus impuestos y derechos como  
 aparece: ---  
 --- i.- INMUEBLE "A".- DE LA BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL CON CLAVE CATASTRAL  
 NÚMERO: (090 02 138 01 00 0000) cero nueve cero cero dos uno tres ocho cero uno cero cero  
 cero cero cero cero, correspondiente al pago del primer bimestre de dos mil tres, que agrego al  
 apéndice de esta escritura con la letra "E" y copia al testimonio que de ella se expida. ---  
 --- ii.- INMUEBLE "B".- DE LA BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL CON CLAVE CATASTRAL  
 NÚMERO: (090 02 138 05 00 0000) cero nueve cero cero dos uno tres ocho cero cinco cero cero



cualquier responsabilidad por tal concepto.-----

----- **SEXTA.-** "LA PARTE DONATARIA" manifiesta ser sabedora de que los pagos de los Impuestos de Traslado de Dominio están sujetos a revisión por parte de las autoridades fiscales, por lo que si existiera alguna diferencia, se obliga a cubrirla, tan pronto como sea notificada, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos.-----

----- **SÉPTIMA.-** Los derechos, gastos, impuestos y honorarios que cause esta escritura, son a cargo de "LA PARTE DONATARIA", a excepción del Impuesto Sobre la Renta, del cual está exenta de conformidad con lo dispuesto por el artículo ciento nueve fracción diecinueve de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----

----- **OCTAVA.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se sujetan a las leyes vigentes, y a los Tribunales del Estado de México, renunciando a cualquier otro fuero, jurisdicción o ley aplicable que por razón de su domicilio presente o futuro o cualquier otra causa pudiere corresponderles.-----

----- **NOVENA.-** Se autoriza al suscrito Notario, a realizar los trámites de inscripción de esta escritura en el Registro Público de la Propiedad de Texcoco, Estado de México.-----

#### ----- **GENERALES** -----

----- Los comparecientes declaran ser mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos:-----

----- El señor **EDUARDO IGARTÚA VILLASEÑOR**, originario de la Ciudad de Zamora, Estado de Michoacán, donde nació el día veinte de diciembre de mil novecientos veinte, casado, Industrial, con domicilio en Sierra Vertiente número trescientos sesenta y cinco, Suite cuatrocientos uno, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, México, Distrito Federal, Registro Federal de Contribuyentes número "IAVE-201020".-----

----- El señor **BERNARDO IGARTÚA RUILOBA**, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día trece de octubre de mil novecientos cincuenta y nueve, casado, Industrial, con domicilio en Sierra Fría número ciento treinta, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, México, Distrito Federal, y de paso por este Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, Registro Federal de Contribuyentes número "IARB-591013".-----

#### ----- **CERTIFICACIONES** -----

----- Yo, el Notario Certifico y Doy fe:-----

----- **I.-** Lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tengo a la vista.-----

----- **II.-** Respecto de los comparecientes:-----

----- **A).-** Me aseguré de sus identidades con los documentos que agregé al apéndice con la letra "L" y a mi juicio tienen capacidad legal.-----

----- **B).-** Les expliqué el valor y consecuencias legales de esta escritura, la lei en voz alta y conformes con su contenido la ratifican y firman Ante Mí el día doce de marzo de dos mil tres.-----  
Doy Fe.-----

Señor Eduardo Igartúa Villaseñor.- Firma.- Señor Bernardo Igartúa Ruiloba.- Firma.- Ante Mí.-  
Licenciado Conrado Zuckermann Ponce.- Firma.- El sello de autorizar.- Doy Fe.-----

----- En términos del artículo cincuenta y dos, fracción primera de la Ley del Notariado del Estado de México, agrego al apéndice de esta escritura, las notas complementarias con la letra "M".-----

#### ----- **AUTORIZACIÓN** -----

----- Autorizo en Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los siete días del mes de julio de dos mil tres.- Doy Fe.- Licenciado Conrado Zuckermann Ponce.- Firma.- El sello de autorizar.-----

#### ----- **DOCUMENTOS AL APÉNDICE** -----

----- Documento "A".- Certificados de Libertad de Gravamen.-----

----- Documento "B".- Certificados de No Adeudo Predial.-----

----- Documento "C".- Certificados de Aportación de Mejoras.-----

----- Documento "D".- Certificados de Clave y Valor Catastral.-----

----- Documento "E".- Boleta Predial.-----

----- Documento "F".- Boleta Predial.-----

----- Documento "G".- Boleta Predial.-----

----- Documento "H".- Boleta Predial.-----

----- Documento "I".- Boleta Predial.-----

----- Documento "J".- Boleta Predial.-----

----- Documento "K".- Actas de Matrimonio.-----

----- Documento "L".- Identificaciones.-----

----- Documento "M".- Notas complementarias.-----

----- Documento "N".- Declaraciones para el pago de los Impuestos Sobre Traslación de



**105**  
NOTARÍA



Domino  
--- Documento No. Copia Certificada de la Escritura ---  
--- ES PRIMER TESTIMONIO, fiel de su original que obra en el protocolo de la Notaría a mi cargo, bajo el número Treinta Mil Setecientos Cincuenta y Cuatro, Volumen Mil Doscientos Cuatro, que expido en tres fojas útiles, selladas, cotejadas y rubricadas para el señor **BERNARDO IGARTÚA RUILOBA**, a título de **PROPIETARIO**. ---  
--- Naucalpan de Juárez, Estado de México, siete de julio de dos mil tres. - Doy Fe. ---



*[Handwritten signature]*



Inscrito en el Registro Público de la Propiedad  
Libro I Sección I a las 11:00 horas  
Bajo la Partida número 202-207 del Volumen 235  
Méx. a 28 de Julio de 2003



**TEXCOCO,**

SE TOMO RAZON EN  
HOJA COMPLEMENTARIA