

LIC. JESUS SANDOVAL PARDO

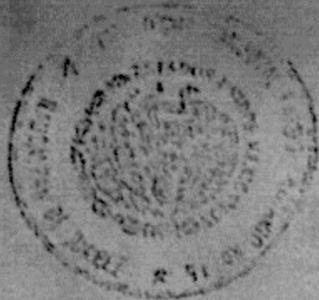
NOTARIA NUM. 15

Testimonio de: LA ESCRITURA QUE CONTIENE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA
QUE OTORGAN EL SR. EDUARDO IGARTUA VILLASEÑOR A LA SRA. ANGELA-
AJURIA GONZALEZ DE SENOSIAIN.-----

Vol. ----- 382 ----- Núm. ----- 11,962 ----- Fecha 10-NOV-1994.

AV. DE LAS FUENTES No. 377
ESO. FUENTE DE TREVÍ
LOMAS DE TECAMACHALCO
NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO C.P. 53980
TELS. 294-75-73 294-75-93

H.
L.
M.



Notaría Pública N° 15
 LIC. JESUS SANDOVAL PARDO
 Av. de las Fuentes N° 377
 Lomas de Tecamachalco
 Naucalpan, Edo. Mex.

32800304

----- NUMERO ONCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS -----

EN LA CIUDAD DE NAUCALPAN DE JUAREZ, ESTADO DE MEXICO, a los diez días del mes de Noviembre de Mil Novecientos Noventa y Cuatro, ANTE MI, el Licenciado JESUS SANDOVAL PARDO, Titular de la Notaría Pública Número Quince del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, comparecen por una parte el señor EDUARDO IGARTUA VILLASEÑOR a quien en lo sucesivo se le designará como EL VENDEDOR y por otra parte la señora ANGELA AJURIA GONZALEZ DE SENOSIAIN, a quien en lo sucesivo se le designará --- como LA PARTE COMPRADORA, a fin de formalizar EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que consignan en las siguientes declaraciones y -- cláusulas: - - - - -

----- DECLARACIONES -----

I.- POR escritura número diecinueve mil trescientos - --- cuarenta y cinco, otorgada en la Ciudad de México, Distrito -- Federal, el día cinco de marzo de mil novecientos setenta y -- uno, ante el señor Licenciado Rafael Capetillo, Notario númer-- ro ciento diez, inscrita en el Registro Público de la Propie-- dad de Texcoco, Estado de México, bajo el número doscientos -- noventa y dos a fojas cincuenta y cuatro vuelta, Libro Prime-- ro, volúmen treinta y tres de la Sección Primera, el señor --- Eduardo Igartúa Villaseñor adquirió por compra que hizo a ---- las señoritas Carmen Balcazar Gómez, Carmen Olvera Acosta, --- María Olvera Acosta y la señora Amparo Olvera Acosta Viuda --- de Lozano, quienes le vendieron en el precio de setenta y ---- nueve mil ochenta y dos pesos, 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, con una superficie total de Ochocientos Setenta y --- Ocho Mil Setecientos Setenta y Seis Metros, Ochenta y Nueve -- Centímetros Cuadrados, de la cual corresponden a cada una ---- de las tres fracciones acabadas de mencionar las siguientes --

superficies, medidas y linderos: PRIMERA SECCION.- Tiene una -
superficie de Doscientos Noventa y Tres Mil Quinientos Setenta
y Cinco Metros Cuadrados y los siguientes linderos y medidas:-
AL NORTE, en una parte trescientos cuarenta y seis metros - --
con propiedad de Higinio Vázquez y en parte noventa y un me---
tros con Barranca; AL SUR, en una parte ciento cuarenta y nue-
ve metros con propiedad de Pedro Almeraya; y en otra parte ---
ciento treinta y cinco metros con el mismo colindante; AL - --
ORIENTE, en línea quebrada en varios puntos que mide; ciento -
cincuenta y nueve metros, treinta y ocho metros, cincuenta y -
nueve metros y doscientos sesenta y ocho metros, formando un -
ancón de treinta y dos metros, continúa en cien metros, en ---
ciento siete metros, en veintinueve metros y en doscientos ---
metros, con Barranca; y AL PONIENTE, en una parte, ciento - --
cincuenta y cuatro metros con propiedad de don Higinio Vázquez
y en otra parte en los tramos de setenta metros, doscientos --
ochenta y cuatro metros, ciento sesenta y seis metros y trein-
ta y cuatro metros con camino y en otra parte, en un tramo - -
de doscientos dos metros, con propiedad de Pedro Almeraya.- --
SEGUNDA FRACCION.- Tiene una superficie de Quinientos Setenta-
y Siete Mil Ochocientos Treinta y Cinco Metros Cuadrados y los
siguientes linderos y medidas: AL NORTE, en una parte, ciento-
cinco metros y sesenta y ocho metros y en otra parte ciento --
dieciseis metros y otros ciento dieciseis metros, con Ejido --
de San Bartolo Naucalpan; AL SUR, en una parte ciento veinti-
siete metros y ciento treinta metros y en línea quebrada - ---
ciento ochenta y tres metros, con propiedad de Isidro Vázquez,
AL ORIENTE, en línea quebrada en diversos puntos, en una par--
te doscientos dieciseis metros y en otra cuatrocientos veinti-
dos metros con Ejidos de La Concepción Jolalpan y en otra nar-
te, en tramos de doscientos cuarenta y siete metros cincuenta-
centímetros, ciento sesenta y ocho metros y noventa y siete me



Notaria Pública Nº 15
LIC. JESUS SANDOVAL PARDO
Av. de las Fuentes Nº 377
Lomas de Tecamachalco
Naucalpan, Edo. Mex.

- 2 -

tres, con camino a Jolalpan, AL PONIENTE, en línea quebrada --
y en diversos puntos, en una parte sesenta metros, sesenta y --
ocho metros, doscientos cuarenta metros y noventa y siete me--
tros, con Ejidos de San Bartolo Naucalpan y en otra parte, ---
en tramos de doscientos siete metros, doscientos cinco metros,
ciento cuarenta metros y ciento setenta y un metros, con Ba---
rranca.- EL CASCO DEL RANCHO DE SAN PABLO (TERCERA FRACCION).-
Tiene una superficie de siete mil trescientos sesenta y seis -
metros, cuarenta y nueve centímetros cuadrados y los siquien--
tes linderos y medidas: AL NORTE, en una parte siete metros --
treinta centímetros y en otra parte diez metros setenta y ----
cinco centímetros y cincuenta centímetros con propiedades de -
Jesús Olvera y Huerta de Venancio Espejel; AL SUR, en una par-
te seis metros con Jesús Olvera y en otra en sesenta y tres --
metros en sesenta y tres centímetros con Valle Jolalpan; AL --
ORIENTE, en ciento dieciseis metros treinta centímetros con la
Vesana del Horno; AL PONIENTE, en una parte sesenta y dos - --
metros, en otra ocho metros veinte centímetros en otra diez --
metros, en otra diecinueve metros veintidos centímetros y en -
otra diez metros treinta centímetros con propiedad de Jesús --
Olvera.- - - - -

II.- POR escritura número seiscientos tres, otorgada ante
la fé del Suscrito Notario, con fecha primero de octubre de --
mil novecientos setenta y cinco, se protocolizó un plano de --
lotificación y la licencia de Subdivisión del inmueble antes -
descrito debidamente autorizados por la Dirección General de -
Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado de ---
México así como su correspondiente memoria descriptiva en que-
se menciona las superficies medidas y linderos de cada uno de-
los lotes resultantes de dicha Subdivisión quedando dicha ----
protocolización inscrita en el Registro Público de la Propiedad

de Texcoco, Estado de México, bajo los asientos del número quinientos setenta y dos al seiscientos veintitres fojas ochenta y dos a la ochenta y seis frente del Libro Primero, volumen cuarenta y dos de la Sección Primera con fecha veinte de octubre de mil novecientos setenta y cinco.-----

III.- VA a ser materia del presente contrato de compraventa el lote de terreno marcado con el número DIECISIETE de la Fracción Sur de los en que se subdividió el "Rancho San Pablo", ubicados en La Concepción Jolalpan en el Municipio de Tepetlaoxtoc, Estado de México, con la siguiente superficie, medidas y linderos:-----

LOTE DIECISIETE.- Tiene una superficie de una Héctarea y los siguientes linderos y medidas: AL NORTE, en doscientos veintinueve metros con la Fracción Dieciocho resultante de la Subdivisión; AL SUR, en doscientos veintidos metros con la Fracción Dieciseis resultante de la misma Subdivisión; AL ORIENTE, en cuarenta y cuatro metros con Barranca; y AL PONIENTE, en cuarenta y seis metros con camino San Pablo Tecorral.--

IV.- EL señor Eduardo Iqartúa Villaseñor me manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble antes descrito y que va a ser objeto del presente contrato de compraventa, se encuentra libre de todo contrato de arrendamiento, al igual que de todo gravamen y limitaciones de dominio como se acreditará con el certificado de libertad de gravámenes correspondiente, documento que agregare al apéndice de esta escritura bajo la letra "A", una copia del cual debidamente sellada y rubricada por mí será agregada a cada uno de los testimonios que de esta escritura expida.-----

V.- CONTINUA manifestándome el vendedor bajo protesta de decir verdad que el predio mayor del que fueron segregados los lotes objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en todas las obligaciones fiscales a su cargo, como --



Notaria Pública N° 15
 LIC. JESUS SANDOVAL PARDO
 Av. de las Fuentes N° 377
 Lomas de Tecamachaico
 Naucalpan, Edo. Mex.

se acreditará al margen de la presente escritura, agregando --
 que no causa derechos de cooperación ni por servicio de agua -
 ya que no cuenta con dicho servicio.- - - - -

VI.- PARA todos los efectos fiscales a que haya lugar, --
 hago constar que "BANPAIS", SOCIEDAD ANONIMA, a mí solicitud -
 practicó el avalúo del predio objeto de la presente escritura,
 habiéndole asignado un valor comercial de CIENTO VEINTE MIL --
 NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL.- - - - -

VII.- PARA efectos de lo dispuesto por el Artículo Trein-
 ta y Nueve de la Ley de Hacienda Municipal vigente en el Esta-
 do de México, la parte compradora me manifiesta bajo protesta-
 de decir verdad que en un período de veinticuatro meses ante-
 riores a la fecha, no ha adquirido algún otro inmueble colin-
 dante con el que mediante el presente instrumento adquiere.- -

VIII.- EL señor Eduardo Igartúa Villaseñor, me manifiesta
 bajo protesta de decir verdad que se encuentra casado con la -
 señora Clemencia Ruiloba Benitez bajo el régimen de separación
 de bienes, como me lo acredita exhibiéndome una copia certifi-
 cada del acta de su matrimonio, que le fue expedida por la Je-
 fatura del Registro Civil de la Ciudad de México, Distrito Fe-
 deral, la cual obra asentada bajo la partida número siete a fo-
 jas ocho del Libro Tres de la Octava Oficialía del Registro Ci-
 vil de esa capital, manifestando igualmente bajo protesta de -
 decir verdad que hasta la fecha no ha celebrado nuevas capitu-
 laciones que alteren el régimen inicial de su matrimonio.- ---

EXPUESTO LO ANTERIOR y conformes con lo declarado las ---
 partes contratantes otorgan lo que se contiene en las siguien-
 tes cláusulas: - - - - -

- - - - - P R I M E R A - - - - -

EL señor EDUARDO IGARTUA VILLASEÑOR, VENDE a la señora --
 ANGELA AJURIA GONZALEZ DE SENOSIAIN, quien a su vez adquiere -

el lote de terreno marcado con el número DIECISIETE de la Frac
ción Sur de las en que se Subdividió el Rancho San Pablo, ubi-
cado en La Concepción Jolalpan en el Municipio de Tepetlaox---
toc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con la superficie,
medidas y linderos que se determinaron en la declaración ter--
cera de esta escritura, los cuales se tien aquí por reproduci-
dos como si se insertasen a la letra, con todo cuanto de hecho
y por derecho le corresponda a dicho inmueble, se encuentre --
dentro de sus linderos y deba considerarse como inmovilizado -
en el mismo.--

----- S E G U N D A -----

EL vendedor le entrega a la parte compradora le plena po-
sesión y dominio del inmueble vendido y le garantiza que éstos
se encuentran libres de todo contrato de arrendamiento, al ---
igual que de todo gravamen y limitaciones de dominio, así como
de responsabilidades de cualquier clase aún fiscales por lo --
que se obliga en forma expresa al saneamiento para el caso de-
evicción en los términos de Ley.--

----- T E R C E R A -----

EL precio de venta del inmueble vendido es la suma de ---
CIENTO VEINTE MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, que la parte-
compradora ha cubierto al vendedor con anterioridad a la fecha
de firma de la presente escritura, suma por la cual le otorga-
el recibo más eficaz que en derecho proceda.--

----- C U A R T A -----

EL propio vendedor le garantiza a la parte compradora ---
que el inmueble objeto de la presente escritura no reporta ---
adeudo alguno por impuesto predial, derechos por servicio de -
agua o de cooperación, ni por impuestos de Planificación o ---
Plusvalía.- En caso de que por cualquiera de los conceptos ---
antes relacionados apareciera algún adeudo a cargo del inmue--



Notaria Publica N° 15
 LIC. JESUS SANDOVAL PARDO
 Av. de las Fuentes N° 377
 Lomas de Tecamachalco
 Naucalpan, Edo. Mex.

ble que mediante esta escritura se enajena generado con ante-
 rioridad a esta fecha, el vendedor se obliga a liquidarlo ----
 o bien a reembolsar a la parte compradora las cantidades que -
 por tal motivo tuviera que pagar. - - - - -

- - - - - Q U I N T A - - - - -

ME manifiestan las partes contratantes que la celebra----
 ción del presente contrato de compraventa no se encuentra - --
 afectada por cualquiera de los vicios de la voluntad, por lo -
 cual renuncian en forma expresa a pedir la acción de nulidad -
 por tales causas, así como del plazo para intentarlo. - - - - -

- - - - - S E X T A - - - - -

LOS gastos y honorarios que se causen con motivo del - --
 otorgamiento de la presente escritura, serán por cuenta de - -
 la parte compradora, excepto el Impuesto Sobre la Renta el ---
 cual en caso de causarse será pagado por el Vendedor. - - - - -

- - - - - S E P T I M A - - - - -

PARA todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento -
 de los pactos contenidos en el presente contrato, las partes -
 se someten en forma expresa a las Leyes y Tribunales del Esta-
 do de México. - - - - -

YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE: que lo inserto y rela-
 cionado concuerda fielmente con sus originales que tuve a la -
 vista; del conocimiento y capacidad legal de los comparecien--
 tes quienes por sus generales agregaron ser:mexicanos por na--
 cimiento e hijos de padres mexicanos. el señor Eduardo Igartúa
 Villaseñor, originario de Zamora, Estado de Michoacán, lugar -
 donde nació el día veinte del mes de octubre de mil novecien--
 tos veinte, casado, Industrial, con domicilio en la calle - --
 Sierra Fría número ciento treinta, en la Colonia Lomas de Cha-
 pultepec, en la Ciudad de México, Distrito Federal y la señora
 Angela Ajuria González de Senosiain, originaria de México, ---

Distrito Federal, lugar donde nació el día veinticinco del --
mes de octubre de mil novecientos cuarenta y dos, casad, dedi-
cada al hogar, con domicilio en la calle Paseo de la Herradu-
ra número ciento cincuenta, en Huixquilucan, Estado de Méxi-
co.-----

IGUALMENTE DOY FE: de que habiéndoles leído íntegramente
el presente instrumento a los comparecientes y explicándoles-
su valor y consecuencias legales estuvieron conformes y fir-
mando para constancia hoy día nueve del siguiente mes de su -
fecha.-----

----- F I R M A S -----
----- EDUARDO IGARTUA VILLASEÑOR.----- ANGELA AJURIA GON-
ZALEZ DE SENOSIAIN.----- RUBRICAS.----- ANTE MI.-----
----- J. SANDOVAL P.----- RUBRICA.----- EL SELLO DE ---
AUTORIZAR.-----

EN LA CIUDAD DE NAUCALPAN DE JUREZ, ESTADO DE MEXICO, a-
los veintiun días del mes de Febrero de Mil Novecientos Noven-
ta y Cinco, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE esta escritura.- DOY ---
FE.----- J. SANDOVAL P.----- RUBRICA.-----
EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

----- NOTAS MARGINALES -----

NOTA 1a.- Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los--
10 días del mes de Noviembre de 1994.- Con esta fecha los in-
teresados me exhibieron el recibo número TA-008173 expedido -
por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Mé--
xico, que ampara el pago del impuesto predial del inmueble --
objeto de la presente escritura por el año de 1994 y del que-
se desprende que el mismo tiene un valor catastral de - - - -
-\$116,973.313.-- Global.- DOY FE.- - - J. SANDOVAL P.- - - -
RUBRICA.-----

NOTA 2a.- Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los -



Notaria Publica No 15
 LIC. JESUS SANDOVAL PARDO
 Av. de las Fuentes No 377
 Lomas de Tecamachalco
 Naucalpan, Edo. Mex.

- 5 -

3 días del mes de Febrero de 1995.- Con esta fecha agrego al -
 apéndice respectivo con la letra "B", la declaración para el -
 pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, así como del
 Impuesto Sobre la Renta correspondientes al presente contra---
 to.- DOY FE.- - - - - J. SANDOVAL P.- - - - - RUBRICA.- - - - -

NOTA 3a.- Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los --
 21 días del mes de Febrero de 1995.- Agrego al apéndice respec
 tivo con la letra "C", el comprobante de pago del IMPUESTO SO-
 BRE TRASLACION DE DOMINIO, correspondiente a la presente opera
 ción enterado mediante recibo número AT-007776 por la cantidad
 de N\$1,896.30.- DOY FE.- - - - - J. SANDOVAL P.- - - - - RUBRICA.- - - - -
 ES TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN, SACADO DE SU ORIGINAL QUE -
 EXPIDO PARA LA COMPRADORA SEÑORA ANGELA AJURIA GONZALEZ DE SE-
 NOSIAIN.- VA CORREGIDO Y COTEJADO EN CINCO FOJAS UTILES.- - - -
 NAUCALPAN DE JUAREZ, ESTADO DE MEXICO, A LOS SEIS DIAS DEL ---
 MES DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.-DOY FE.- - - - -

Se toma nota al margen del presente Contrato



Inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
 Libro, I Sección I a las 12:30 horas,
 bajo la Partida número 613 del Volumen 188
 Texcoco Méx.; a 11 de Enero de 1996

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Lic. Juan Manuel Zamora Espinosa

