

LIC. JAVIER DEL VALLE PALAZUELOS  
NOTARIO No. 61 D.F.  
MEXICO

TESTIMONIO

De la escritura número 56,554.-----

I. La CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN  
RUILOBA.-----

II. EI CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte el señor JOSE  
ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA y por la otra, el señor EDUARDO IGARTUA  
RUILOBA.-----

-----  
-----  
-----

Folio: 61028 - 61031

  
Volumen 1119

\*D.V.M.R./Loc



*Lic. Javier E. Del Valle y Palazuelos*  
*Notaría No. 61*  
*México*

--- NUMERO CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO ----  
----- LIBRO UN MIL CIENTO DIECINUEVE -----

.- EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a quince de marzo de dos mil trece, Yo, el Licenciado JAVIER DEL VALLE PALAZUELOS, Notario encargado de la Notaría número sesenta y uno Distrito Federal, consigno en este Instrumento lo siguiente: -----

I. La CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN RUILOBA. -----

II. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte el señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA y por la otra, el señor EDUARDO IGARTUA RUILOBA, ambos por su propio derecho, al tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES: -----

I.- Por instrumento número once mil novecientos sesenta y tres, de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante el licenciado Jesús Sandoval Pardo, entonces titular de la notaría número quince del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Texcoco, Estado de México, bajo la partida número seiscientos doce, volumen ciento ochenta y ocho, libro primero, sección primera, el día once de enero de mil novecientos noventa y siete, JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA adquirió por COMPRAVENTA en un precio de ciento veinte mil pesos, Moneda Nacional, el lote de terreno marcado con el número dieciocho de la fracción sur del Rancho San Pablo, ubicado en la concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con una superficie de una hectárea y los siguientes linderos y medidas: AL NORTE, en doscientos cuarenta y tres metros con la Fracción Diecinueve, resultante de la Subdivisión; AL SUR, en doscientos veintinueve metros con la Fracción Diecisiete, resultante de la misma subdivisión; AL ORIENTE, en cuarenta y cinco metros con Barranca; y AL PONIENTE, en cuarenta y tres metros noventa centímetros con camino San Pablo Tecorral. -----



II.- Por instrumento número trece mil cuatrocientos catorce, de fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve, otorgada ante el señor Licenciado Antonio Andere Pérez Moreno, notario titular de la notaría doscientos treinta y uno del Distrito Federal, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Texcoco de Mora en la partida número cinco millones tres mil trescientos once, el dieciséis de marzo de dos mil diez, el señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA reconoció adeudar al señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN RUILOBA la cantidad de Setenta Millones de Pesos, Moneda Nacional, por lo que constituyó en su favor hipoteca en primer lugar y grado sobre, entre otros, el lote de terreno marcado con el número dieciocho de la fracción sur del Rancho San Pablo, ubicado en la Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con una superficie de una Hectárea y los siguientes linderos y colindancias: AL NORTE, en doscientos cuarenta y tres metros con la Fracción Diecinueve resultante de la subdivisión; AL SUR, en doscientos veintinueve metros con la Fracción Diecisiete, resultante de la misma subdivisión; AL ORIENTE, en cuarenta y cinco metros con Barranca; y AL PONIENTE, en cuarenta y tres metros, noventa centímetros con camino San Pablo Terrocal. -----

III.- El inmueble de que se trata se encuentra libre de todo gravamen, según consta en el Certificado de Libertad de Gravámenes correspondiente, ya que la hipoteca que reporta será cancelada en este instrumento. -----

IV.- El inmueble materia de la presente operación está al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y de mejoras, según se acredita con las constancias e informes de no adeudo expedidos por el Ayuntamiento de Tepetlaoxtoc, Estado de México. -----

V.- Para los efectos correspondientes y con fundamento en el Código Financiero del Estado de México, el Ayuntamiento de Tepetlaoxtoc, expidió la certificación de valor catastral del inmueble a que se refiere este Instrumento, asignándole un valor catastral de CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL. -----



*Lic. Javier E. Del Valle y Palazuelos*

*Notaría No. 61*

*México*

Expuesto lo anterior, los comparecientes llevan a cabo el contrato de que se ha hecho mérito al tenor de las siguientes: -----

----- CLAUSULAS:-----

**I. DE LA CANCELACIÓN.**-----

PRIMERA.- El señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN RUILOBA, CANCELA LA HIPOTECA que en primer y único lugar grava el inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número dieciocho de la fracción sur del Rancho San Pablo, ubicado en la Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con la superficie, linderos y dimensiones que se relacionan en el punto I de los Antecedentes de este Instrumento, los cuales se tienen aquí por reproducidos, subsistiendo la hipoteca sobre todos los demás inmuebles que se otorgaron en dicha garantía y que no hayan sido objeto de la presente cancelación.-----

SEGUNDA.-----

El señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN RUILOBA consiente en que en tal sentido se hagan las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad respectivo.-----

**II. DE LA COMPRAVENTA.**-----

PRIMERA.- El señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA, VENDE, y el señor EDUARDO IGARTUA RUILOBA, COMPRA, el lote de terreno marcado con el número dieciocho de la fracción sur del Rancho San Pablo, ubicado en la concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con la superficie, medidas y linderos que se detallan en el punto I de los Antecedentes de este Instrumento, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-----

En la venta se comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al expresado inmueble.-----

SEGUNDA.- El precio de la venta es la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL, cantidad que el Vendedor declara haber recibido con anterioridad a la firma de este Instrumento por el Comprador, por lo que otorga a favor del mismo el recibo más amplio que en derecho proceda.-----



TERCERA.- El inmueble de que se trata pasa a poder del Comprador libre de todo gravamen, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y de mejoras, según se ha manifestado con anterioridad por el Vendedor. -----

CUARTA.- El Vendedor se obliga al saneamiento para el caso de evicción con arreglo a derecho y ambas partes manifiestan que por el presente contrato no sufren lesión o error, ni obtienen enriquecimiento ilegítimo, por lo que renuncian a las disposiciones contenidas en los artículos diecisiete, mil ochocientos doce, dos mil doscientos veintiocho y dos mil doscientos treinta del Código Civil para el Distrito Federal. -----

QUINTA.- El Vendedor manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble materia de la presente operación no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno. -----

SEXTA.- El vendedor manifiesta que es sabedor de la obligación que tienen los contribuyentes que obtengan ingresos por enajenación de bienes de informar a las autoridades fiscales de las contraprestaciones recibidas a través de los medios y formatos electrónicos que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general. -----

SEPTIMA.- El señor JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA manifiesta expresamente que en términos de lo dispuesto en el artículo ciento cincuenta y cuatro de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal de dos mil trece, el suscrito notario le ha explicado el cálculo para el pago provisional del Impuesto sobre la Renta y el método para calcularlo, así como le ha entregado una copia detallada del cálculo, copia que firma de recibido. -----

OCTAVA.- El comprador fue advertido por el Notario autorizante sobre la facultad que tiene la autoridad fiscal correspondiente de revisar la documentación que se presentará para el pago del Impuesto sobre el Traslado de Dominio y, en su caso, para realizar el cobro de las diferencias que procedan. En estos casos la autoridad podrá girar las diferencias que correspondan a través del procedimiento administrativo de ejecución y previa la notificación correspondiente, por lo que liberan al suscrito Notario de responsabilidad por este concepto. -----



*Lic. Javier E. Del Valle y Palazuelos*  
*Notaria No. 61*  
*México*

NOVENA.- Declara el Comprador bajo protesta de decir verdad que los recursos destinados a pagar el precio de la compraventa que se consigna en este Instrumento son de procedencia lícita. -----

DECIMA.- Para la ejecución, cumplimiento e interpretación de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes del Distrito Federal, con renuncia expresa de sus actuales o futuros domicilios. -----

DECIMA PRIMERA.- Los gastos y honorarios que se causen con motivo de la presente escritura son por cuenta del Comprador, con excepción de los gastos y honorarios por la cancelación, mismos que serán cuenta del deudor. -----

----- YO EL NOTARIO, DOY FE: -----

I.- De que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes. -----

II.- De que he tenido a la vista los documentos de que se ha tomado razón y de que lo relacionado e inserto de los mismos, concuerda fielmente con sus originales. -----

III.- **AVISO DE PRIVACIDAD.**- Que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan conocer el aviso de privacidad a que se refiere la mencionada Ley, mismo que se encuentra exhibido en las oficinas del suscrito Notario y que se encuentra a su disposición para ser consultado en cualquier momento en la página de internet "[www.notaria61df.com](http://www.notaria61df.com)", por lo que con la firma del presente instrumento los comparecientes manifiestan su consentimiento expreso con el tratamiento de sus datos personales. -----

IV.- De que conozco personalmente a los comparecientes por identificarlos por sus nombres y apellidos al momento de firma de este Instrumento, a quienes juzgo con la capacidad legal necesaria para este acto y que por sus generales manifestaron ser: el señor JOSE ALEJANDRO SENOISIAIN RUILOBA, mexicano, originario del Distrito Federal, donde nació el día treinta de octubre de mil novecientos cuarenta, casado, Ingeniero Químico, con domicilio en Paseo de la Herradura número ciento cincuenta, Colonia La Herradura, Huixquilucan, Estado de México, se identifica con su Credencial para Votar con número de folio ciento cuarenta y ocho millones trescientos setenta y siete mil setecientos sesenta y seis; el señor JOSE



ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA, mexicano, originario del Distrito Federal, donde nació el día diecinueve de julio de mil novecientos setenta, casado bajo el régimen de separación de bienes según copia certificada del acta de matrimonio número un mil ochocientos diecisiete, de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y siete, asentada en el libro décimo de la oficialía número uno, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, empresario, con domicilio en Nueva Santo Domingo número doscientos nueve, Colonia Fraccionamiento Industrial San Antonio, Delegación Azcapotzalco, Distrito Federal, se identifica con su Credencial para Votar con número de folio ciento cuarenta y ocho millones trescientos setenta y siete mil setecientos sesenta y cinco y manifiesta que su Clave del Registro Federal de Contribuyentes es: "SEAA700719FF3"; y el señor EDUARDO IGARTUA RUILOBA, mexicano, originario del Distrito Federal, donde nació el día veintitrés de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, soltero, empresario, con domicilio en Zotitla número noventa y nueve, casa cinco, colonia Contadero, Distrito Federal, se identifica con Credencial para Votar con número de folio noventa y siete millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos treinta y dos y manifiesta que su Clave del Registro Federal de Contribuyentes es: "IARE550723316".-----

V.- De que se enteró a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad.-----

VI.- De que habiéndoles leído este instrumento, haciéndoles saber el derecho que tienen de leer personalmente el mismo y explicado el valor y las consecuencias legales de éste, habiendo manifestado todos su comprensión plena y conformidad con él, lo firmaron en comprobación hoy día ocho del mes siguiente al de su fecha. -

JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA.- EDUARDO IGARTUA RUILOBA.-

Rúbricas.- ANTE MI.- (Firmado).- J. DEL VALLE.- El sello de autorizar.-----

:- EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A DOCE DE ABRIL DE DOS MIL TRECE.- AUTORIZO este INSTRUMENTO.- (Firmado).- J. DEL VALLE.- El

sello de autorizar.-----



*Lic. Javier E. Del Valle y Palazuelos*  
*Notaría No. 61*  
*México*

----- ANOTACIONES COMPLEMENTARIAS -----

México, Distrito Federal, a quince de marzo de dos mil trece.- Hoy tuve a la vista Boleta Predial que en lo conducente copio: MUNICIPIO DE TEPTLAOCTOC ESTADO DE MEXICO.- EL ESTADO DE MEXICO EN TU BOLSILLO.- PLAZA PRINCIPAL S/N, COLONIA CENTRO TEPETLAOXTOC DE HIDALGO ESTADO DE MEXICO, C.P. 56070.- EL C. SENOSIAIN AJURIA JOSE ALEJANDRO.- DOMICILIO: SAN PABLO JOLALPAN.- POR CONCEPTO DE: PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.- RECIBO OFICIAL A 030631.- REG. FED. C. SFAA700719.- CLAVE CATASTRAL: 090-02-127-08-00-0000.- IMPORTE TOTAL A PAGAR: \$528.00.- CONSTE.- (Firmado).- J. DEL VALLE. -----

México, Distrito Federal, a doce de abril de dos mil doce.- Con esta fecha agrego al apéndice y legajo respectivo la nota en que consta tramitado el Impuesto a que se refiere el calce: DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO Y OTRAS OPERACIONES CON BIENES INMUEBLES: MUNICIPIO DE TEPTLAOCTOC ESTADO DE MEXICO.- EL ESTADO DE MEXICO EN TU BOLSILLO.- PLAZA PRINCIPAL S/N, COLONIA CENTRO TEPETLAOXTOC DE HIDALGO ESTADO DE MEXICO, C.P. 56070.- EL C. IGARTUA RUILOBA EDUARDO.- DOMICILIO: SAN PABLO JOLALPAN LT 18, TEPETLAOXTOC.- POR CONCEPTO DE: TRASLADO DE DOMINIO T.V.C. \$441,300, N.C. 7703.- RECIBO OFICIAL A 50905.- CLAVE CATASTRAL: 090-02-127-08-00-0000.- IMPORTE TOTAL A PAGAR: \$ 7,092.00.- CONSTE.- (Firmado).- J. DEL VALLE. -----

----- DOCUMENTOS DEL APENDICE -----

----- "A" -----

GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.- INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES.- IFREM-MOD-MP-CER-16.- OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO.- ANALISTA MA. DE LA LUZ ALONSO GANTE. TRÁMITE: 91103.- FECHA: 15/02/2013.- RECIBO(S) OFICIAL(ES): IPES0245729193495275.- PAGO: \$ 788.00.- CON FUNDAMENTO EN LOS



ARTÍCULOS 8.1, 8.4, 8.5, 8.23 Y 8.24 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, EN RELACION CON LOS ARTICULOS 3 FRACCION V, 77 FRACCION I, 80 Y 81 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MEXICO 106, 110, 111, 112 Y 122 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MEXICO, EL C. REGISTRADOR: CERTIFICA:- QUE EN TERMINOS DE LA SOLICITUD FORMULADA POR EL C. LIC. JAVIER E. DEL VALLE Y PALAZUELOS, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL ELECTRONICO NUMERO 00002265 DENOMINADO 18 FRACCION SUR UBICADO EN LA CONCEPCION JOLALPAN, MUNICIPIO DE TEPELTLAOXTOC MANZANA S/N COLONIA NO CONSTA MUNICIPIO TEPETLAOXTOC ESTADO DE MEXICO CON UNA SUPERFICIE DE 0.0 M2 1 HECTAREA METROS CUADRADOS Y CON RUMBOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORTE: 243.00 MTS, CON FRACCION DIECINUEVE; AL SUR 229.00 MTS CON FRACCION DIECISIETE; AL ORIENTE 45.00 MTS CON BARRANCA; AL PONIENTE 43.90 MTS CON CAMINO SAN PABLO TECORRAL Y PROPIETARIO(S): JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA: REPORTA LOS SIGUIENTES GRAVAMENES: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 13414 DEL VOLUMEN NÚMERO NO DE VOLUMEN DE FECHA 29 DE OCTUBRE DEL 2009 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO ANTONIO ANDERE PEREZ MORENO NUMERO 231 DE D.F., TIPO DE CREDITO RECONOCIMIENTO DE ADEUDOS, ACREEDOR(ES) JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN RUILOBA, MONTO DEL CREDITO: 70000000 PESOS, INTERESES: 6% MENSUAL, PLAZO O VENCIMIENTO TRES AÑOS, DESTIMO: PARA LOS TERMINOS ESPECIFICADOS EN EL TESTIMONIO DEUDOR(ES) JOSÉ ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA, SE CORRIO LA ANOTACION DE AVISO PREVENTIVO, SURTIENDO EFECTOS A PARTIR DE 13/02/2013.- SE EXPIDE ESTA CERTIFICACION A PETIFICON DEL INTERESADO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EL DIA 15 DEL MES DE FEBRERO DE 2013.- EL C. REGISTRADOR: LIC. MARCO ANTONIO GONZALEZ PALACIOS: UNA FIRMA ILEGIBLE.- UN SELLO QUE DICE: INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE



*Lic. Javier E. Del Valle y Palazuelos*

*Notaría No. 61*

*México*

MEXICO: OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO, MEX-----

-:- EN CUMPLIMIENTO, de lo dispuesto por el artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley del Notariado expido **PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NUMERO CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO** para el señor **EDUARDO IGARTUA RUILOBA**, a título de **COMPRADOR**.- Va en cinco fojas útiles.- DOY FE.- México, Distrito Federal, a veintitrés de abril de dos mil trece.-:-



TITULAR REGISTRAL: SR. JOSE ALEJANDRO  
SENOSIAIN AJURIA.  
DATOS DE REGISTRO: PARTIDA No. 612,  
VOLUMEN 188, LIBRO PRIMERO, SECCION  
PRIMERA.  
FECHA: 11 DE ENERO DE 1996.

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD DE TEXCOCO,  
ESTADO DE MÉXICO.

Para los efectos del otorgamiento de una escritura y con fundamento en el artículo 8.16 del Código Civil vigente del Estado de México, solicito se me expida **CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMEN** por **VEINTE AÑOS** del siguiente inmueble:

**LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO DIECIOCHO DE LA FRACCION SUR DE LAS EN QUE SE SUBDIVIDIO EL RANCHO SAN PABLO, UBICADO EN LA CONCEPCION JOLALPAN, EN EL MUNICIPIO DE TEPETLAOXTOC, DISTRITO DE TEXCOCO, ESTADO DE MEXICO, con superficie de UNA HECTAREA y los siguientes linderos y dimensiones:**

AL NORTE, en doscientos cuarenta y tres metros con la fracción diecinueve resultante de la subdivisión;  
AL SUR, en doscientos veintinueve metros con la fracción diecisiete, resultante de la misma subdivisión;  
AL ORIENTE, en cuarenta y cinco metros con barranca, y;  
AL PONIENTE, en cuarenta y tres metros noventa centímetros con Camino San Pablo Tecorral.

**AVISO PREVENTIVO: CONTRATO DE COMPRAVENTA** (con fundamento en los arts. 8.17 y 8.18 del Código Civil Vigente en el Estado de México)

**VENDEDOR: SR. JOSE ALEJANDRO SENOSIAIN AJURIA.**  
**COMPRADOR: SR. EDUARDO IGARTUA RUILOBA.**

**CUENTA CATASTRAL: 090 02 049 01 00 0000**



**ATENTAMENTE**  
México, D.F., a 05 de febrero del 2013.

**JAVIER E. DEL VALLE Y PALAZUELOS**  
Notario Público 61 del Distrito Federal  
Bosques de Cruelos No. 130-1103  
Bosques de las Lomas, Del. Miguel Hidalgo  
C.P. 11700, Distrito Federal