

NOTARIA



TESTIMONIO

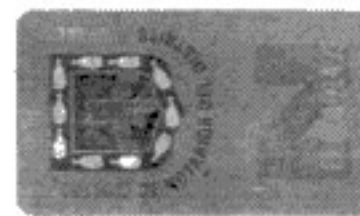
LIC. EDUARDO MARTINEZ URQUIDI

**** 112,127 ****

**** CONTRATO DE COMPRAVENTA ****

NR/cpq

MIRAFLORES 230 COL. INSURGENTES SAN BORJA DELEG. BENITO JUAREZ C.P. 03100 MEXICO D.F.
TELS. 5448-9040 AL 49 FAX 5543-0363 e-mail: notaria56@notaria56.com.mx



LIC. EDUARDO MARTINEZ URQUIDI

LIBRO NÚMERO TRES MIL CIENTO CINCO

ESCRITURA NÚMERO CIENTO DOCE MIL CIENTO VEINTISIETE

En el Distrito Federal, a los dieciocho días del mes de febrero del año dos mil catorce, yo el Licenciado **EDUARDO A. MARTINEZ URQUIDI**, Titular de la Notaría número Cincuenta y Seis de esta Capital, hago constar en el presente instrumento **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD** que celebran por una parte, la señora **CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte **VENDEDORA** y por la otra, el señor **EDUARDO IGARTUA RUILOBA**, a quien en el curso de este contrato se le denominará como la parte **COMPRADORA**, con la comparecencia de los señores **BERNARDO IGARTUA RUILOBA** y **ROGELIO IGARTUA RUILOBA**, para otorgar su consentimiento en su carácter de **COPROPIETARIOS**, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

DECLARAN LOS COMPARECIENTES BAJO

PROTESTA DE DECIR VERDAD:

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y cuatro, de fecha diecisiete de junio de dos mil cinco, otorgada ante el Licenciado Conrado Zuckermann Ponce, titular de la Notaría número Ciento Cinco del Estado de México, con residencia en Naucalpan de Juárez, los señores **EDUARDO IGARTUA RUILOBA**, **BERNARDO IGARTUA RUILOBA**, **ROGELIO IGARTUA RUILOBA** y **CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA** adquirieron por adjudicación por herencia en la sucesión testamentaria del señor **EDUARDO IGARTUA VILLASEÑOR**, pro-indiviso y por partes iguales, entre otros, el Casco del Rancho de San Pablo y terreno de riego, perteneciente al predio rústico denominado "Rancho de San Pablo", ubicado en términos del Pueblo de La Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, inmueble que tiene la superficie, medidas y linderos que a continuación se describen:

Superficie de **TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y linderos:

Al NORTE, en ciento cincuenta y tres metros con Eduardo Igartúa Villaseñor; al SUR, en ciento noventa y seis metros treinta centímetros con Calle Aztecas, y en cinco líneas de once metros, siete metros, cinco metros, dieciséis metros y cuarenta metros ochenta centímetros con Antonio Olvera; al ORIENTE, en tres direcciones de ciento cincuenta y nueve metros quince centímetros, veintiún metros y veintiocho metros cincuenta centímetros con Barranca; y al PONIENTE, en noventa y tres metros con Manuela Trujillo y en cinco líneas de diez metros sesenta centímetros, veintitrés metros, seis metros setenta centímetros, siete metros cincuenta centímetros y ochenta y seis metros cincuenta centímetros con Antonio Olvera.

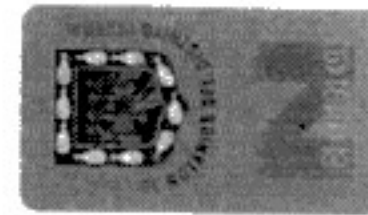
El primer testimonio de la escritura de referencia, quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Texcoco, Estado de México, en el libro primero, sección primera, bajo la partida número mil trescientos cuarenta y cinco, del volumen doscientos cincuenta y nueve, con fecha doce de enero de dos mil seis.

SEGUNDO.- ACTA CIRCUNSTANCIADA DE VERIFICACIÓN DE LINDEROS.- En el testimonio de la escritura relacionada en el antecedente primero que precede, se transcribió el acta expedida por el Director de Catastro Municipal de Tepetlaoxtoc, en la cual se realizó la verificación de linderos del

inmueble objeto de este instrumento, documento que en dicha escritura se transcribo, y de la cual copio lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...**ANTECEDENTES**...III.- **ACTA CIRCUNSTANCIADA DE VERIFICACION DE LINDEROS.**- De fecha veintiséis de noviembre de dos mil cuatro, expedida por el Director de Catastro Municipal de Tepetlaoxtoc, señor C. Marco A. Vergara Robles, en la cual se realiza la verificación de linderos del Casco del Rancho y el lote de riego del la fracción denominada "Exhacienda San Pablo", ubicado en términos del Pueblo de la Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México. Documento que transcribo en lo conducente:- H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPAL DE TEPETLAOXTOC, ESTADO DE MÉXICO.- Verificación de Linderos.- **ACTA CIRCUNSTANCIADA.**- EN SAN PABLO JOLALPAN del Municipio de Tepetlaoxtoc, siendo las 10:00 horas del día 26 del mes de NOVIEMBRE DEL 2004. El que suscribe C. Marco Antonio Vergara Robles, Director de la Oficina de Catastro del municipio de Tepetlaoxtoc, México. En cumplimiento a lo establecido en los artículos 171 Fracción VII, 172 y 177 de la Ley de Catastro, relativos al Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y en presencia de los colindantes a fin de que exhibieran documentación completa que permita la fácil identificación de los límites entre los predios contiguos al solicitante, así como para que manifiesten lo que a su derecho convenga en la realización del presente trabajo catastral; se procedió al levantamiento de la presente acta circunstanciada en los siguientes términos, y que al llevarse el servicio catastral solicitado, el personal designado por este (así) oficina procedió a *efectuar la Verificación de Linderos de la fracción denominada "EX HACIENDA SAN PABLO"*, realizando el levantamiento a cinta de acuerdo a los señalamientos físicos que de común acuerdo los colindantes así estipulan en el predio.- Donde resultaron las medidas y colindancias siguientes:- Al Norte: 153.00 mts. y linda con Eduardo Igartua Villaseñor.- Al Sur: 196.30 mts. y linda con Calle Aztecas y en Cinco líneas de 11.00, 7.00, 5.00, 16.00 y 40.80 mts. Y linda con Antonio Olvera.- Al Oriente En Tres Direcciones de 159.15, 21.00 y 28.50 mts (así) y linda con Barranca.- Al Poniente 93.00 mts (así) y linda con Manuela Trujillo y En Cinco líneas de 10.60, 23.00, 6.70, 7.50 y 86.50 y linda con Antonio Olvera.- Con superficie de "37,765.55" metros cuadrados.- Enseguida se procedió al uso de la palabra a cada uno de los colindantes del predio en cuestión, expresando lo siguiente *todos los colindantes coinciden en que los puntos de referencia del predio deberán contar con una varilla de tal manera que esta sea la indicación determinante para cualquier aclaración.* Expuesto lo anterior, por los que en este intervinieron, se hace entrega de una copia al solicitante dentro de los 15 días hábiles después de la fecha de verificación de linderos y se hacer (así) saber al propietario que este trabajo Catastral solo es un trámite administrativo por lo que no genera derecho alguno y prevalecerá independientemente de quien ostente la propiedad o posesión (Art. 183 de la Ley de Catastro).- Finalmente se hizo saber a los colindantes que estuvieron presentes el contenido de esta acta y se da por terminada, firmando al margen de cada hoja y al calce de la última.- **A T E N T A M E N T E . - P R O P I E T A R I O . - Firma . - C. MARCO A. VERGARA ROBLES . - Director de Catastro Municipal de Tepetlaoxtoc . - Firma . - EDUARDO IGARTUA VILLASEÑOR . - Un sello que dice: H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEPETLAOXTOC, EDO. DE MÉXICO . - OFICINA DE CATASTRO . - 2003 - 2006 . - COLINDANTES . - NOMBRE . - FIRMA . - C. ANTONIO OLVERA . - Firma . - C. MANUELA TRUJILLO . - Firma . - Nota: este documento no prejuzga la propiedad y deja a salvo derecho de terceros". -----**

TERCERO.- CERTIFICADO DE GRAVAMENES.- El inmueble materia de la presente escritura se encuentra libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, según el certificado expedido por la Oficina



LIC. EDUARDO MARTINEZ URQUIDI

Registral competente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en el que consta que no existe inscrita la declaratoria sobre provisiones, usos, reservas y destinos con arreglo a lo dispuesto por la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de México. Certificado que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "A".

CUARTO.- CONTRIBUCIONES.- La parte VENDEDORA manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones locales, exhibiendo en este acto las boletas y comprobantes de pago de impuesto predial y derechos por servicio de agua, lo que me acredita con los certificados de no adeudo de impuesto predial y de aportación de mejoras, expedidas por las autoridades administrativas correspondientes, que agrego al apéndice de este instrumento bajo las letras "B" y "C".

El número de clave catastral es (cero nueve cero cero dos cero cuatro nueve cero uno cero cero cero cero cero cero), siendo la base de este impuesto valor y el monto de la misma la cantidad de **UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL**, de conformidad con la certificación de clave y de valor catastral que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "D".

El número de cuenta para el pago de derechos por servicio de agua es (cero cero cero tres nueve siete).

QUINTO.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- Declara la parte VENDEDORA que el inmueble que aquí enajena ha sido usado como casa-habitación.

SEXTO.- FACULTAD DE REVISION.- Declaran las partes conocer que las autoridades competentes están facultadas para revisar la liquidación del pago de los impuestos que se generan con motivo de esta operación, y en caso de que hubiere alguna diferencia se lo informará al causante del impuesto para que se proceda conforme a derecho.

SEPTIMO.- NO ARRENDAMIENTO.- Declara la parte VENDEDORA que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra arrendado.

OCTAVO.- ESTADO CIVIL DE LA PARTE VENDEDORA.- La señora **CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA** declara bajo protesta de decir verdad, que adquirió en copropiedad el inmueble cuyos derechos de propiedad enajena estando soltera, estado civil que actualmente conserva.

COMPARECENCIA

UNICA.- Comparecen en este acto los señores **BERNARDO IGARTUA RUILOBA** y **ROGELIO IGARTUA RUILOBA**, en su carácter de **COPROPIETARIOS** del inmueble materia de este instrumento, quienes manifiestan que no es su deseo ejercitar el derecho del tanto que les corresponde en términos del artículo novecientos setenta y tres y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que declaran su expresa conformidad con la operación consignada en esta escritura.

Expuesto lo anterior, se otorga lo que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

COMPRAVENTA

PRIMERA.- La señora **CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA** vende y el señor **EDUARDO IGARTUA RUILOBA** compra, el veinticinco por ciento de los derechos de copropiedad del Casco del Rancho de San Pablo y terreno de riego, perteneciente al predio rústico denominado "Rancho de San Pablo", ubicado en términos del Pueblo de La Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Distrito de Texcoco, Estado de México, con la superficie, medidas y linderos descritos en el antecedente primero de este instrumento, mismos que se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Como consecuencia de lo establecido en la presente cláusula y en virtud de la comparecencia en este instrumento de los señores **BERNARDO IGARTUA RUILOBA** y **ROGELIO IGARTUA RUILOBA**, el señor **EDUARDO IGARTUA RUILOBA** queda como copropietario del cincuenta por ciento y los mencionados señores **BERNARDO IGARTUA RUILOBA** y **ROGELIO IGARTUA RUILOBA** del veinticinco por ciento cada uno, respecto del inmueble materia de este instrumento. -----

SEGUNDA.- PRECIO.- El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS, VEINTICINCO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**, de la cual corresponde al terreno la cantidad de **TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS SETENTA Y SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL** y a las construcciones la cantidad de **OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS CUARENTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL**. La parte **COMPRADORA** paga el precio a la parte **VENDEDORA** a la firma de esta escritura mediante efectivo. ---

TERCERA.- La parte **VENDEDORA** entrega en este acto a la parte **COMPRADORA**, la posesión virtual de los derechos de copropiedad que enajena. -----

CUARTA.- Declara la parte **VENDEDORA** que los derechos de copropiedad que enajena, pasan al dominio de la parte **COMPRADORA** libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, y sin ningún otro adeudo de carácter fiscal, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere, hasta la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta exclusiva de la parte **VENDEDORA** quien los toma a su cargo. -----

QUINTA.- La parte **VENDEDORA** se obliga para con la parte **COMPRADORA** a responder del saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos en los términos de Ley. -----

SEXTA.- Declaran las partes para los efectos de lo establecido en el artículo cincuenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, que no han obtenido de las autoridades competentes, constancias, autorizaciones, permisos o licencias respecto del inmueble materia de este instrumento, y que el mismo se utilizará para los usos permitidos por la Ley. -----

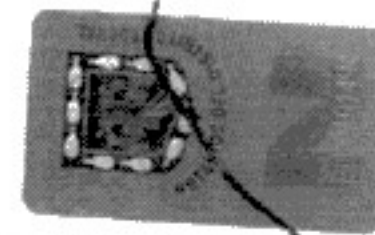
SEPTIMA.- Para la debida interpretación y cumplimiento de las cláusulas que anteceden, son competentes los Jueces y Tribunales del Estado de México, y en cuanto a los gastos, honorarios, derechos e impuestos que la presente escritura origine, serán por cuenta de la parte **COMPRADORA** a excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta, que le corresponde a la parte **VENDEDORA**. -----

-----**GENERALES**-----

UNICO.- Las partes manifiestan que por sus generales son: -----

La señora **CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA**, de nacionalidad mexicana, nació en el Distrito Federal, el día tres de noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro, dedicada a las labores de su hogar, soltera, con domicilio en la Calle Salitrera, manzana siete, lote seis, Fraccionamiento Arrecife Villa "I", en la Ciudad de Zihuatanejo de Azueta, Estado de Guerrero, Código Postal cuarenta mil ochocientos ochenta, teniendo como Clave Única de Registro de Población "IARC641103MDFGLL08", e identificándose ante mí mediante credencial para votar con fotografía y número de folio (cero cero cero cero uno tres dos dos cuatro cinco ocho siete siete), expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "E". -----

El señor **EDUARDO IGARTUA RUILOBA**, de nacionalidad mexicana, nació en el Distrito Federal, el día veintitrés de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, Gerente General, soltero, con domicilio en la Calle Hortencia número ochenta y nueve, Colonia Santa María La Ribera, Delegación Cuauhtémoc del



LIC. EDUARDO MARTINEZ URQUIDI

Distrito Federal, Código Postal cero seis mil cuatrocientos, teniendo como Clave Única de Registro de Población "IARE550723HDFGLD09", Registro Federal de Contribuyentes "IARE550723319", e identificándose ante mí mediante credencial para votar con fotografía y número de folio (cero cero cero cero cero nueve siete ocho seis siete cinco tres dos), expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "F".

El señor **BERNARDO IGARTUA RUILOBA**, de nacionalidad mexicana, nació en el Distrito Federal, el día trece de octubre de mil novecientos cincuenta nueve, Industrial, casado, con domicilio en la Calle Sierra Fría número ciento treinta, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal, Código Postal once mil, teniendo como Clave Única de Registro de Población "IARB591013HDFGLR02", e identificándose ante mí mediante credencial para votar con fotografía y número de folio (cero cero cero cero cero siete ocho ocho tres seis ocho seis), expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "G".

El señor **ROGELIO IGARTUA RUILOBA**, de nacionalidad mexicana, nació en el Distrito Federal, el día veintisiete de julio de mil novecientos cincuenta y seis, Ingeniero, soltero, con domicilio en la Calle Fuente de Diana número ochenta y seis, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, Código Postal cincuenta y dos mil setecientos ochenta, teniendo como Clave Única de Registro de Población "IARR560727HDFGLG01", e identificándose ante mí mediante credencial para votar con fotografía y número de folio (cero cero cero cero uno dos nueve ocho seis tres siete nueve tres), expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "H".

CERTIFICACIONES

YO EL NOTARIO DOY FE

PRIMERO.- Que me identifiqué como Notario ante los otorgantes.

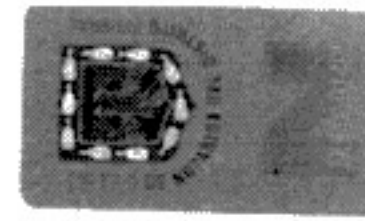
SEGUNDO.- Que los documentos a los que me remito o relaciono en el presente instrumento, concuerdan fielmente con sus originales que tuve a la vista, en términos de la fracción tercera del artículo ciento dos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

TERCERO.- Que me cercioré de la identidad de los comparecientes, de que tienen capacidad, ya que no observé en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil, en términos del artículo ciento dos fracción vigésima romano inciso a) de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

CUARTO.- Que les hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura, y que así lo hicieron, así como de haberles explicado su contenido, en términos del artículo ciento dos fracción vigésima romano inciso b) de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

QUINTO.- Que ilustré a los comparecientes acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, en términos del artículo ciento dos fracción vigésima romano inciso d) de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, por lo que advertidos de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión plena y conformidad con el mismo, estampando todos los comparecientes al calce su firma. - **DOY FE.**

Los señores **EDUARDO IGARTUA RUILOBA** y **ROGELIO IGARTUA RUILOBA**, firmaron ANTE MI A VEINTE DE FEBRERO.- Doy Fe.- **EDUARDO A. MARTINEZ URQUIDI.**- RUBRICA.



LIC. EDUARDO MARTINEZ URQUIDI



INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL,
OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO,
DEL ESTADO DE MEXICO.
P R E S E N T E.

Para el otorgamiento de una escritura pública de **COMPRAVENTA** solicito a Usted, expida certificado de existencia o inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio, que por cualquier concepto reporte el Casco del Rancho de San Pablo y terreno de riego, perteneciente al predio rústico denominado "Rancho de San Pablo", ubicado en términos del Pueblo de la Concepción Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc; Distrito de Texcoco, Estado de México.

Con superficie de 37,765.55 M2., y las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE: En ciento cincuenta y tres metros, con Eduardo Igartúa Villaseñor. AL SUR: En ciento noventa y seis punto treinta metros, con Calle Aztecas y en cinco líneas de once metros, siete metros, cinco metros dieciséis metros y cuarenta punto ochenta metros, con Antonio Olvera; AL ORIENTE: En tres direcciones de ciento cincuenta y nueve punto quince metros, veintiún metros y veintiocho punto cincuenta metros, con Barranca. AL PONIENTE: En noventa y tres metros, con Manuela Trujillo y en cinco líneas de diez punto sesenta metros, veintitrés metros, seis punto setenta metros, siete punto cincuenta metros y ochenta y seis punto cincuenta metros, con Antonio Olvera.

CLAVE O NUMERO DE CUENTA PREDIAL: "090-02-049-01-00-0000"

PROPIETARIO ACTUAL: EDUARDO IGARTUA RUILOBA, BERNARDO IGARTUA RUILOBA Y ROGELIO IGARTUA RUILOBA, CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA.

DATOS DE REGISTRO

LIBRO : PRIMERO
SECCION: PRIMERA
VOLUMEN: 259
PARTIDA: 1345
FECHA: 12 DE ENERO DE 2006

Con fundamento en los artículos 8.17 y 8.18, del Código Civil para el Estado de México, solicito sea practicada la anotación del aviso preventivo.

TIPO DE OPERACIÓN: COMPRAVENTA

PROPIETARIO: EDUARDO IGARTUA RUILOBA, BERNARDO IGARTUA RUILOBA Y ROGELIO IGARTUA RUILOBA, CLEMENCIA IGARTUA RUILOBA.

ADQUIRENTE: EDUARDO IGARTUA RUILOBA (25%)

Atentamente

LIC. EDUARDO A. MARTINEZ URQUIDI
NOTARIO NO. 56 DEL D.F.
RFC: MAUE510527BI1
CURP: MAUE510527HDFRRD09



México, D.F., a 15 de enero de 2014

EXP: 0045/14
LIC. N. RIVERA