

# Lic. Rodolfo Parás Fuentes

Notario Público No. 69

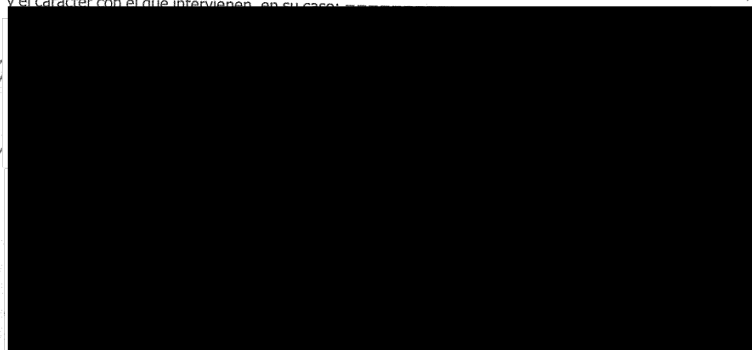
Blvd. Morelos No. 700 • Col. Anzaldúas  
Cd. Reynosa, Tam.

E-mail: paras-np69@hotmail.com • parasnotaria69@prodigy.net.mx



==== VOLUMEN CLIV (CENTESIMO CUADRAGESIMO CUARTO) =====  
==== INSTRUMENTO NUMERO 5,364 (CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO) =====

==== El suscrito, Licenciado **RODOLFO PARÁS FUENTES**, titular de la **Notaría Pública Número 69** (sesenta y nueve), con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en la ciudad de Reynosa, Estado de Tamaulipas, Estados Unidos Mexicanos, **certifico y hago constar** que, siendo las 14:00 (catorce horas treinta minutos) del día 26 (veintiséis) del mes de Mayo año 2022 (dos mil veintidós), comparecen ante mí, los ciudadanos que refiero a continuación, así como describo sus datos personales, y el carácter con el que intervienen, en su caso:



==== Los medios de identificación antes mencionados los tuve ante mi vista, mismos que se encuentran vigentes, donde aparece en cada uno de ellos una fotografía cuyos rasgos faciales concuerdan con cada uno de sus presentantes, los cuales le devolví a los interesados, por así requerírmelo y no existir inconveniente legal al respecto, y anexo copia cotejada de éstos al apéndice del presente instrumento. =

==== El suscrito, Notario Público, procedí a informarles de que los datos personales que me proporcionan son necesarios para el otorgamiento del presente instrumento, así como los fines para los cuales se recaban los mismos. Expuesto lo anterior, se concedió el uso de la palabra a los comparecientes, me manifestaron **bajo protesta de decir verdad**, Que son las personas que dicen ser, que cuentan con capacidad física y legal para contratar y obligarse; señalando que el motivo de su presencia es con la finalidad de celebrar un **CONTRATO DE DONACIÓN, GRATUITA, PURA Y SIMPLE, CON CLÁUSULA DE RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO** que celebran por una parte:

==== siguientes Declaraciones y Clausulas: =====

==== **DECLARACIONES:** =====

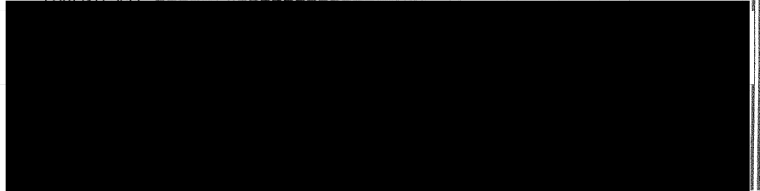
==== **CERTIFICADO MEDICO** =====

==== I.- Declara "**EL DONANTE**", que cuenta con la capacidad legal plena para contratar, testar y obligarse, encontrándose en estos momentos en pleno uso de sus facultades mentales, lo que acredita por medio del certificado médico que exhiben, y doy cuenta de la autenticidad del mismo, el cual se anexa al apéndice del presente instrumento notarial, y se describe a la letra dice como sigue: =====



==== El suscrito Notario Público, con base en al documento antes mencionado, y lo expresado por "**EL DONANTE**", da cuenta de que, poseen la capacidad legal necesaria celebrar el acto jurídico que nos ocupa. =====

==== **PARENTESCO** =====



*Cotejada*

que exhiben, la cual tuve ante mi vista, constatando la autenticidad de ésta, devolviéndosela al interesado por así requerirlo y no existir inconveniente alguno, anexando copia cotejada al apéndice de este instrumento, bajo el inciso respectivo. =====  
 === PROPIEDAD SOBRE EL INMUEBLE. =====

=== El predio en cuestión se encuentra debidamente inscrito ante la Dirección del registro publico de la propiedad bajo los siguientes datos: **FINCA No. 234807** y controlado ante la dirección de predial y catastro, de la secretaria de finanzas y tesorería, del republicano ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, con la clave catastral: **31-04-25-77**. =====

=== CROQUIS SOBRE LA UBICACIÓN. =====

=== IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIOS PUBLICOS. =====

=== **VI. - "EL DONANTE"**, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que, el inmueble objeto de la presente operación se encuentran al corriente en el pago del impuesto predial, según lo justifican exhibiendo la boleta, original, con la clave catastral anteriormente citada, misma que se anexa al apéndice, como corresponde. En cuanto al tema de los servicios públicos, "LA PARTE VENDEDORA", manifiesta bajo protesta de decir verdad, que, el predio en cuestión a la fecha, NO cuentan con el servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, en razón de que carece de la contratación correspondiente ante el organismo regulador. Situación que se hace del conocimiento a "LA PARTE COMPRADORA", quien se muestra conforme con ello, aludiendo que, a título propio, con posterioridad, realizará las gestiones y demás tramites, para hacerse llegar del mismo, así como el pago de derechos respectivos, ante la dependencia correspondiente. Lo anterior, se hace de manifiesto en observancia de lo indicado en la Ley de Aguas, la Ley del Registro Público, y demás ordenamientos legales aplicables al caso. =====

=== **CERTIFICADO CON RESERVA DE PRIORIDAD**. =====

=== **VIII. - "EL DONANTE"**, manifiesta que sobre el inmueble objeto de la presente operación se encuentra **2-dos AFECTACIONES**, la cual describo a continuación: ..."**AFECTACIONES.- OCUPACIÓN SUPERFICIAL** a favor de PEMEX.- SE HACE CONSTAR QUE ESTA PROPIEDAD REPORTA LA SIGUIENTE ANOTACIÓN ABRIL DE 10 DE 1986, BAJO EL N° 6420, LEGAJO 129, SECCIÓN III, QUEDO REGISTRADO CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL SOBRE 1-60-34 HAS A FAVOR DE PEMEX. Derivada de su finca matriz - **SERVIDUMBRE DE PASO**, por declaración unilateral de la voluntad, otorgada por el BANCO

Número 17754, Legajo 356, de fecha 17 de abril de 1996. Derivada de su finca matriz ...De igual manera alude que se ha solicitado el **CERTIFICADO CON RESERVA DE PRIORIDAD**, para los efectos publicitarios con alcances de **AVISO PREVENTIVO**, al Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 104 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio vigente en el Estado. Ambas partes señalan se dan por enteradas de las eventuales consecuencias de proseguir sin el presente Certificado. El cual se agrega al apéndice de la presente escritura dentro del inciso que corresponde. =====

=== **AVALÚO PERICIAL**. =====

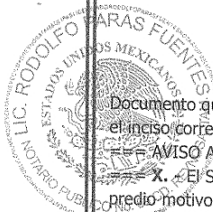
=== **IX.-** De igual manera, expresa "**EL DONANTE**", que el inmueble referido en este instrumento, se encuentra controlado ante la Dirección de Predial y Catastro, de la Secretaría de Finanzas y Tesorería, del Republicano Ayuntamiento de esta Ciudad, con la clave catastral: **31-04-25-77**, conforme al Avalúo Pericial practicado al predio antes mencionado y expedido este a solicitud de la parte interesada.

# Lic. Rodolfo Parás Fuentes

Notario Público No. 69

Bld. Morelos No. 700 • Col. Anzaldúas  
Cd. Reynosa, Tam.

E-mail: paras-np69@hotmail.com • parasnotaria69@prodigy.net.mx



*Cotejado*

Documento que tuve ante mi vista, en original, y anexo al apéndice del presente instrumento notarial, en el inciso correspondiente. =====

===== AVISO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. =====

X. El Suscrito Notario Público comunica a los comparecientes, que en razón del valor catastral del predio motivo del presente contrato es superior al equivalente en moneda nacional a dieciséis mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal, corresponde al suscrito fedatario público dar el aviso respectivo a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por conducto de la instancia y/o autoridad que corresponda, proporcionando los datos personales de ellos, a través de los medios que éstas le indiquen. Lo anterior, en observancia de lo previsto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, así como los demás ordenamientos legales aplicables, en este caso. =====

===== Conocido lo anterior, las partes contratantes otorgan las siguientes. =====

===== CLAUSULAS. =====

===== PRIMERA: - Prosiguen en uso de la palabra "EL DONANTE", que en este acto y por medio de este instrumento, ceden y traspasan los derechos que tiene sobre el inmueble descrito y ubicado en **LOTE 3, PREDIO LAMPACITOS, UBICADO EN DERECHO DE CANAL**, de esta ciudad. El cual se encuentra relacionado en la declaración III (tercera), de este contrato, cuyos datos se tienen aquí como si estuviesen a la letra, a través de un **CONTRATO DE DONACIÓN, GRATUITA, PURA Y SIMPLE, CON CLÁUSULA DE RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO**, en favor de [REDACTED]

quien lo recibe junto con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y todo lo que de hecho y por derecho les corresponde, en las condiciones antes señaladas, por así convenir a sus intereses, mediante este instrumento. =====

===== SEGUNDA: - Expresamente y bajo protesta de decir verdad, manifiestan, "EL DONANTE", que la presente donación **NO** comprende la universalidad de sus bienes, y cuentan con bienes suficientes para vivir y subsistir. =====

===== TERCERA: - "EL DONANTE", se reserva el **USUFRUCTO VITALICIO** sobre el bien inmueble antes descrito. =====

===== CUARTA: - "EL DONATARIO", manifiesta que recibe el inmueble que adquiere mediante este instrumento, de conformidad, en las condiciones antes descritas por así convenir a sus intereses. =====

===== QUINTA: - Los contratantes manifiestan que en la voluntad de sus partes no existe dolo, violencia, ni vicio alguno en la formación del consentimiento para la celebración de este contrato. =====

===== CERTIFICACIÓN NOTARIAL. =====

===== YO, EL SUSCRITO NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE. =====

===== a).- De la verdad del acto. =====

===== b).- De que LOS COMPARECIENTES, acreditaron su actuación y se identificaron ante el suscrito, como quedó descrito dentro del presente instrumento. Por lo anterior, se da cuenta de que posee(n) la capacidad legal necesaria para celebrar el acto jurídico que nos ocupa, y obligarse como exige la ley. =====

===== c).- De que lo antes relacionado e inserto concuerda con la voluntad de las partes y los documentos originales a que me remito los tuve a la vista, anexando copia de los mismos al apéndice del presente instrumento notarial, en el número de inciso correspondiente. =====

===== d).- De que manifiestan LOS COMPARECIENTES que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad, y que los enteré de las penas en que incurrirían quienes declaran con falsedad. =====

===== e).- De que "LOS COMPARECIENTES", acreditaron la situación sobre los predios, exhibiendo la documentación correspondiente, como fue descrito anteriormente. =====

===== f).- De que con respecto a la Ley Federal para la Prevención e identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, los comparecientes manifestaron **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**: =====

===== I). - De que el acto que se contiene en el presente instrumento no es una relación de negocios, sino un acto ocasional y no implica una relación formal y continua con respecto al suscrito Notario Público. =====

===== II). - De que están enterados que el acto plasmado en el presente instrumento, de que constituye una actividad vulnerable, por lo que es objeto de aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por el valor de la compra venta, que excede el límite superior para dar dicho aviso. =====

===== III). - De que les hice saber de lo dispuesto por la normatividad aplicable en este caso, y las implicaciones que existen. =====

===== g). - De que se cumplieron los requisitos que señala la Ley de Notario del Estado de Tamaulipas, así como otras disposiciones legales aplicables. =====

===== h). - De que leí en voz alta la presente escritura, haciéndole(s) saber el derecho que tiene(n) de leerla por sí mismo(s). De igual manera, le(s) explique el valor y consecuencias de su contenido, manifestándome estar conforme(s) con ella, como enterado(s) del alcance y sus efectos legales, =====

ratificándola en todas y cada una de sus partes, firmándola ante mí, a las 14:15 (catorce horas con quince minutos) del día de la fecha arriba invocada. Cuya suscripción es fiel expresión de su voluntad. **DOY FE.** =

**=== AUTORIZACIÓN. ===**  
 === SIENDO LAS 11:00 (ONCE HORAS) DEL DÍA 19 (DIECINUEVE) DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2022 (DOS MIL VEINTIDOS), AUTORIZO EN DEFINITIVA EL ACTA ANTERIOR, EN VIRTUD DE HABERSE REUNIDO TODOS LOS REQUISITOS LEGALES PARA SU ELABORACIÓN, ASÍ COMO DE ESTAR DEBIDAMENTE FIRMADA Y SELLADA. DOY FE. LICENCIADO RODOLFO PARAS FUENTES, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 69 (SESENTA Y NUEVE), FIRMA Y SELLO DE AUTORIZAR. DE IGUAL MANERA, POR HABERSE DADO EL AVISO CORRESPONDIENTE A LAS OFICINAS RESPECTIVAS, CON RELACIÓN AL PREDIO INMATRICULADO ACTUALMENTE ANTE LA DIRECCIÓN REGISTRAL EN EL ESTADO, DESCRITO ANTERIORMENTE DEL MUNICIPIO: REYNOSA, TAMAULIPAS, DE CONFORMIDAD CON LOS DOCUMENTOS QUE REFIERO Y ACOMPAÑO COMO ANEXO, A CONTINUACIÓN: =====  
 === ANEXO "A". - AVALÚO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO, DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA, DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, AL INMUEBLE CONTROLADO CON LA CLAVE CATASTRAL ANTES MENCIONADA. =====  
 === ANEXO "B". - DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. =====  
 === ANEXO "C". - DECLARACIÓN DEL PAGO SOBRE DERECHOS DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, EN LA OFICINA FISCAL DEL ESTADO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS. =====  
 === EL PRESENTE ES PRIMER TESTIMONIO QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON LA ESCRITURA ORIGINAL QUE OBRA EN EL **VOLUMEN CLIV (CENTESIMO CUADRAGESIMO CUARTO), INSTRUMENTO NUMERO 5,364 (CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES)**, DE LOS PROTOCOLOS DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- SE EXPIDE A SOLICITUD DE LOS COMPARECIENTES, EN 02 (DOS) FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS, A LOS 19 (DIECINUEVE) DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2022 (DOS MIL VEINTIDOS), EN LA CIUDAD DE REYNOSA, ESTADO DE TAMAULIPAS, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. =====



ANTE MI:

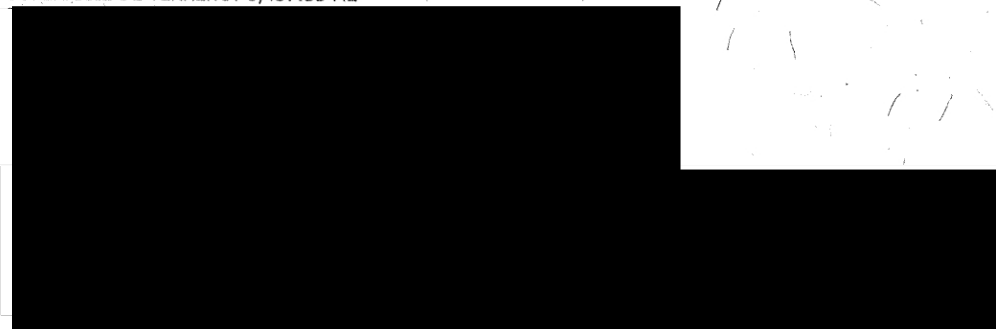
**LIC. RODOLFO PARAS FUENTES**  
**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 69.**

**CERTIFICACIÓN**

Ciudad Reynosa, Tamaulipas a martes, 11 de octubre de 2022

**CERTIFICADO**

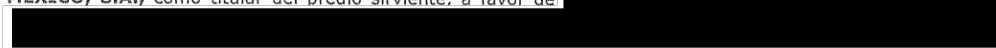
**FINCA N° 234807 UBICADA EN EL MUNICIPIO DE REYNOSA**  
**TIPO DE INMUEBLE: TERRENO RUSTICO**  
**PREDIO "LAMPACITOS"**  
**LOTE 6**  
**UBICADO EN BLVD. IMAQ**  
**SUPERFICIE DE TERRENO: 8,437.53 M2**



**AFECCIONES:**

**OCUPACIÓN SUPERFICIAL** a favor de **PEMEX**.- /SE HACE CONSTAR QUE ESTA PROPIEDAD REPORTA LA SIGUIENTE ANOTACIÓN ABRIL DE 10 DE 1986, BAJO EL N° 6420, LEGAJO 129, SECCIÓN III, QUEDO REGISTRADO CONTRATO DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL SOBRE 1-60-34 HAS A FAVOR DE PEMEX. Derivada de su finca matriz.

**SERVIDUMBRE DE PASO**, por declaración unilateral de la voluntad, otorgada por el **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.**, como titular del predio sirviente, a favor de:



**GRAVÁMENES:**

**LIBRE DE GRAVAMEN**

ARTÍCULO 114 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO: EL REGISTRO PÚBLICO NO CONVALIDA NI SUBSANA LOS DERECHOS, ACTOS, CONTRATOS, DILIGENCIAS NI RESOLUCIONES NULOS DE ACUERDO CON LAS LEYES, NI LOS DEFECTOS DE QUE ADOLECIERAN LOS DOCUMENTOS EN QUE LOS MISMOS SE FORMALICEN.

El presente documento es una copia en papel del original electrónico del archivo del **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, el cual ha sido firmado digitalmente según lo previsto en la **LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO**, en su artículo 102. **NOTA:** Este certificado fue emitido con motivo de la entrada 42626/2022 el día veinticuatro de agosto de dos mil veintidós, para que el mismo sea válido debe estar acompañado del certificado de registración de dicha entrada o de la etiqueta identificativa de la solicitud de publicidad que se solicite; misma que deberá estar sellada por la oficina registral correspondiente. Se acredita el pago de derechos de Registro Público mediante Recibo N° EAHM-127238 por la cantidad de \$6,580.00 pesos.

  
INSTITUTO REGISTRAL  
Y CATASTRAL DEL  
ESTADO DE TAMAULIPAS  
CD. REYNOSA, TAM.



**CERTIFICADO DE REGISTRACIÓN ENTRADA N° 42626 / 2022**

Ciudad Reynosa, Tamaulipas a Martes, 11 de Octubre de 2022

**CERTIFICADO DE REGISTRACION**

El presente documento resume las actuaciones que han tenido lugar en el registro público motivadas por la presentación de la entrada 42626/2022 recibida en esta oficina el miércoles, 24 de agosto de 2022 a las 11:17 horas.

**INSCRIPCIONES PRACTICADAS**

- Se ha practicado la inscripción 2ª del Contrato de Donación con Reserva de Usufructo de la Finca N° 234807 del municipio REYNOSA con fecha martes, 11 de octubre de 2022

**- CERTIFICADO DE LA FINCA N° 234807 DE REYNOSA**

El presente documento es una copia en papel del original electrónico del archivo del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, el cual ha sido firmado digitalmente según lo previsto en la LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO, en su artículo 102.



INSTITUTO REGISTRAL  
Y CATASTRAL DEL  
ESTADO DE TAMAULIPAS  
CD. REYNOSA, TAM.





GOBIERNO MUNICIPAL DE  
**REYNOSA**  
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024

SECRETARÍA DE  
FINANZAS Y  
TESORERÍA

R AYUNTAMIENTO DE REYNOSA  
ADMINISTRACIÓN 2018 - 2021  
DIRECCIÓN DE PREDIAL  
Y CATASTRO

## MANIFIESTO

COMPRAVENTA ☐ HERENCIA ☐ DONACIÓN ☐ ALTA CONSTRUCCIÓN ☐  
CORRECCIÓN DATOS ☐ BAJAS ☐ FUSIÓN ☐ OTROS ☐

FOLIO	26251
PARA USO EXCLUSIVO DEL DEPARTAMENTO	
CLAVE CATASTRAL	31042577
	2022/26251

DATOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO:

[Redacted area for owner data]

CODIFICACIÓN	
T. MOV	C
T. TEN	0
T. OPE	
T. MOV	18/08/2022
F.CEN	12023
USO	36
TIPO DE MOVIMIENTO	
TIPO DE OPERACIÓN	

VALOR DEL PREDIO

[Redacted area for value]					
CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE		VALOR UNITARIO	FACTOR	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
					[Redacted area]

VALOR CATASTRAL TOTAL:

DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE CATASTRO EN EL ESTADO Y EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 57 LAS RESOLUCIONES  
CERTIFICACIONES, DATOS, Y DEMAS ELEMENTOS CATASTRALES CUALESQUIERA QUE SEAN BAJO NINGÚN CONCEPTO  
ACREDITARAN O GENERARAN EL RECONOCIMIENTO O ACEPTACIÓN DE UN DERECHO RESPECTO A LOS BIENES  
REGISTRADOS SON EXCLUSIVAMENTE PARA FINES FISCALES, URBANÍSTICOS Y ESTADÍSTICOS.

[Redacted area]				
31042577 CLAVE CATASTRAL				
FINCA NO.	234807	SECCIÓN	NÚMERO	LIBRO
				DÍA MES AÑO

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ARRIBA MANIFESTADOS SON VERIDICOS QUEDANDO SUJETO  
A LAS SANCIONES QUE ESTABLECEN LAS LEYES EN MATERIA PARA LOS CASOS DE DOLO Y FALSEDAD  
FT-18 REVISIÓN F

FIRMA Y SELLO DE AUTORIDADES CATASTRALES	
CALIFICÓ	REVISÓ
	ING. RIGOBERTO HERNANDEZ VILLALOBOS
AUTORIZÓ	
ARQ. NESTOR GONZALEZ ATISHA	

ESTE DOCUMENTO NO SERÁ VALIDO SI NO TIENEN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTE A ESTA  
DEPENDENCIA:

R. AYUNTAMIENTO  
DE REYNOSA 2021 - 2024