

******* TOMO CXLVIII CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO OCTAVO*******
ESCRITURA NUMERO 16,696 DIECISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 03 tres días del mes de Agosto del año 2020 dos mil veinte, Yo, LICENCIADO ALFONSO GUTIERREZ PONTON, Notario Público, titular de la Notaría Pública número 25 veinticinco, ubicada en Calle Madero número 320-9 trescientos veinte, guion nueve, Zona Centro, en legal ejercicio de mi profesión en éste partido Judicial.-----

*******H A G O C O N S T A R*******

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE CREDITO, LITIGIOSOS Y ADJUDICATARIOS, QUE POR MUTUO ACUERDO CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. CHRISTIAN GERARDO NIETO ARAIZA, EN ADELANTE EL "CEDENTE", Y POR LA OTRA PARTE, EL C. ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "EL CESIONARIO", ASI COMO TAMBIEN EL SEÑOR, JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, COMO DEUDOR Y CONFORME DE ESTE ACTO, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

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

Expresa "EL CEDENTE" lo siguiente:-----

A).- Mediante escritura pública número 16,248 dieciséis mil doscientos cuarenta y ocho, de fecha 24 veinticuatro de Enero del año 2020 dos mil veinte, otorgada ante la fe del suscrito Notario, la cual se encuentra debidamente registrada bajo el Folio Real R20*473178, solicitud 3628214 de fecha 18 dieciocho de Febrero del año 2020 dos mil veinte, en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, se hizo constar, el CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y GARANTIA HIPOTECARIA, en el cual en el cual JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ como deudor y garante hipotecario, reconoce deber al señor CHRISTIAN GERARDO NIETO ARAIZA la cantidad de \$124,800.00 (CIENTO VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a un plazo de 36 treinta y seis meses y con un interés moratorio del 2.5% dos punto cinco por ciento mensual ----

En dicho acto fue otorgada la siguiente garantía:-----

LOTE DE TERRENO NUMERO 20 VEINTE DE LA MANZANA 07 SIETE, ZONA 33 TREINTA Y TRES DE LA CALLE CONVENTUALES, ACTUALMENTE FINCA URBANA MARCADA CON EL NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS, COLONIA SAN FRANCISCO DE ASIS ANTES SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 158.00 M2., CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

SEGÓN ESCRITURAS:-----

AL NORESTE, EN 20.00 VEINTE METROS, CON EL LOTE NUMERO 21 VEINTIUNO.-----

AL SURESTE, EN 8.00 OCHO METROS, CON LOS LOTES 23 VEINTITRES Y 17 DIECISIETE.-----

AL SUROESTE, EN 20.00 VEINTE METROS, CON EL LOTE NUMERO 19 DIECINUEVE.-----

AL NOROESTE, EN 8.00 OCHO METROS, CON LA CALLE CONVENTUALES.-----

Dicho inmueble se encuentra registrado bajo el folio real R20*473178 del Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato.-----

B).- Por virtud del incumplimiento a las obligaciones pactadas en el Contrato mencionado en el antecedente "A" de esta escritura, por parte del deudor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, se inició juicio tendiente a la recuperación del crédito otorgado y garantizado en los términos del antecedente primero, en lo sucesivo "EL CREDITO", juicio que se tramita actualmente en la Vía Especial Sumaria Hipotecaria ante el H. Juzgado Primero de Partido de lo Civil de León, Guanajuato, bajo el número de expediente 208/2020-C doscientos ocho diagonal dos mil veinte guion letra "C", en cual se encuentra actualmente en etapa de ejecución de sentencia.-----

-----DECLARACIONES-----

I.- Declara "EL CEDENTE" antes mencionado, bajo protesta de conducirse con verdad:-----

a) Que está de acuerdo en CEDER TODOS los derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios a que se refiere este instrumento a "EL CESIONARIO", sin responder en ningún caso de la evicción, ni de la solvencia del deudor.-----

b) Que entre los créditos cuya titularidad fue objeto de la referida cesión, se encuentra el otorgado al señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ.

II.- Declaran "EL CESIONARIO":

a).- Que es su voluntad celebrar el presente Convenio de Cesión de derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios por así convenir a sus intereses, sin que por ello ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ este obligado a responder en caso de evicción, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2123 y 2140 fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y sus correlativos de los Estados.

b).- Que comparece a la celebración del presente contrato por su propio derecho y que cuenta con la capacidad y asesoría legal suficiente para contratar y obligarse en los términos estipulados en el mismo.

c).- Que se presenta a la formalización de este contrato, en su calidad de CESIONARIO a efecto de convertirse en titular exclusivamente de todos los derechos reales de crédito, litigiosos y adjudicatarios que benefician "EL CEDENTE" frente al señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, en su calidad de acreditado.

d).- Que conoce, acepta y está conforme con el estado procesal que guarda actualmente el JUICIO por haberlo revisado y encontrarse asesorados por un profesional del derecho, sometiéndose expresamente a sus consecuencias y renunciando al derecho de saneamiento para el caso de evicción

III.- Declaran las Partes.

Que enteradas del contenido de todas y cada una de las declaraciones vertidas por ellos con anterioridad, manifiestan su entera conformidad con las mismas, y es su voluntad y dan su consentimiento expreso, para la celebración del presente convenio en los términos y condiciones de las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.- "EL CEDENTE" CEDE, en favor de ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ, con el carácter de "CESIONARIO", todos los derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios y cualquier otro derecho accesorio de los que es titular "EL CEDENTE" frente al demandado JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, en su calidad de deudor, acreditado y ahora demandado, incluyendo todos los derechos derivados del juicio mencionado en el inciso B) del capítulo de Antecedentes del presente instrumento, consistente en el Juicio Sumario Civil Hipotecario registrado bajo el Número de Expediente 208/2020-C doscientos ocho diagonal dos mil veinte guion letra "C" radicado en el Juzgado Primero de lo Civil de esta ciudad; así como todos los derechos que pudieran corresponderle por virtud de algún otro tipo de juicio presente o futuro en el que existan derechos a favor de alguno de los diversos acreedores que ha tenido el crédito que se cede.

SEGUNDA.- DE LA CONTRAPRESTACIÓN.- Como contraprestación por la presente cesión de derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios realizada en su favor, "EL CESIONARIO" ha pagado la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) a favor del "EL CEDENTE".

TERCERA.- DE LOS EFECTOS DE LA CESIÓN.- La presente cesión surtirá efectos plenos al momento de la celebración del presente acto. Respecto de "EL CEDENTE" y "EL CESIONARIO" los efectos entre ellos se surten en la misma fecha de celebración de este convenio.

CUARTA.- DE LA RESPONSABILIDAD.- "EL CEDENTE", responde únicamente de la legitimidad de los derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios cedidos y de la capacidad y personalidad con la que se realiza.

QUINTA.- DEL ALCANCE Y POSESIÓN.- La cesión de los derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios comprende todo lo relativo a los fundatorios que se mencionan en el antecedente primero, apartados letras "A" y "B" del presente contrato de los que se beneficia el Cedente en relación al señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, en su calidad de acreditado, así como todos los derechos derivados de dichos fundatorios que pudieran corresponderle por virtud de algún otro tipo de juicio presente o futuro en el que existan derechos a favor de alguno de los diversos acreedores que ha tenido el crédito que se cede.

Además, "EL CESIONARIO" libera a "EL CEDENTE" de cualquier obligación y responsabilidad, por lo que se refiere al remate del inmueble que representa la garantía del crédito y le concede por ende el más pleno de los finiquitos que en derecho compete. Resultado de lo anterior, "EL CESIONARIO" asume por su cuenta y riesgo, la responsabilidad de realizar los trámites judiciales y extrajudiciales necesarios para su adjudicación del multicitado bien.

SEXTA.- DEL CONOCIMIENTO DEL ESTADO PROCESAL.- "EL CESIONARIO" manifiesta que para la celebración del presente contrato contó con la asesoría legal necesaria y por lo tanto conoce el estado que guarda el crédito del que se origina la titularidad de los Derechos que en éste acto se ceden, así como las consecuencias jurídicas que pudieran derivar de dicha cesión, por lo que desde este momento deslinda a "EL CEDENTE" de los resultados que se obtengan derivados de la actual Cesión de Derechos y le otorga desde este momento el más amplio finiquito que en derecho proceda.

SEPTIMA.- DE LA AUSENCIA DE ERROR, DOLO, LESIÓN O ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO.- Las partes manifiestan que en este convenio no existe error, dolo, lesión ni enriquecimiento ilegítimo, por lo que los

contratantes en beneficio recíproco renuncian a los derechos que puedan otorgarles la legislación aplicable al respecto.

OCTAVA.- DEL PROCEDIMIENTO.- Ambas partes reconocen expresamente que la Cesión de derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios contenida en este instrumento es válida en todos sus términos; por lo que la misma subsistirá en todos sus términos sin que el cesionario tenga derecho a recibir cantidad alguna por dicho concepto, ni a anular o rescindir el mismo.

NOVENA.- DE LAS CONTRIBUCIONES, HONORARIOS Y DEMÁS GASTOS.- Cualquier impuesto, derecho y en general toda contribución, recargo, multa o carga que en los términos de la Legislación Fiscal vigente, Federal, Estatal o Municipal se llegue a causar derivada de la celebración del presente Convenio, las partes acuerdan será cubierta por "EL CESIONARIO" quien acepta la Cesión en estos términos y se obligan a su pago deslindando de cualquier responsabilidad a "EL CEDENTE".

DÉCIMA.- DE LA INTERPRETACIÓN y CUMPLIMIENTO.- Para todo lo no previsto en este instrumento jurídico o que concierna a la interpretación, cumplimiento y ejecución de las obligaciones consignadas en el presente instrumento, las partes se someten expresamente a la Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Código de Comercio, Código Civil de la entidad y demás Leyes supletorias y complementarias aplicables.

DÉCIMA PRIMERA.- DE LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO.- El presente Contrato no podrá ser modificado, enmendado o resuelto, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes que en él intervienen siempre y cuando las modificaciones de que se trate no resulten, en forma alguna, violatorias de las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos o de alguna de sus Entidades Federativas o de disposiciones del orden municipal.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LOS DERECHOS DEL CESIONARIO.- Una vez que ya fue pagada a "EL CEDENTE" la totalidad de la cantidad convenida, "EL CESIONARIO" podrá ejercitar los derechos que la Ley les concede. En este caso, bastará que el cesionario exhiba el presente Convenio, mismo que acredita el cumplimiento de todas las contraprestaciones estipuladas.

DÉCIMA TERCERA.- DE LA VALIDEZ DEL CONVENIO.- Ambas partes convienen que el precio pagado por la actual cesión de derechos de cobro, de crédito y litigiosos, es el que justamente le corresponde y que en el mismo no hay error, dolo, violencia o lesión que pudiera invalidarlo, y por consiguiente renuncian expresamente a cualquier acción que al respecto les confiera la ley.

DÉCIMA CUARTA.- DE LA INDEPENDENCIA DE VALIDEZ DEL ACTO DE CESION DE DERECHOS.- En el supuesto de que una o más de las estipulaciones contenidas en el presente convenio se llegara a declarar como inválida por Ministerio de Ley o por Mandamiento de Autoridad Judicial, el resto de las cláusulas aquí contenidas, continuarán con plena validez y efecto jurídico entre las partes.

DÉCIMA QUINTA - Enteradas las partes del contenido y alcances legales de las cláusulas anteriores, lo otorgan y firman obligándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar.

DÉCIMA SEXTA - En este acto, el ciudadano JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, como deudor, garante hipotecario y demandado, en el juicio al que se hace referencia, comparece para estampar su firma de total conformidad con el acto que se celebra mediante el presente escrito, esto para todos los efectos legales correspondientes.

----- GENERALES -----

EL SEÑOR CHRISTIAN GERARDO NIETO ARAIZA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 20 VEINTE DE MARZO DE 1979 MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, CASADO, INGENIERO INDUSTRIAL, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA TEPEYAC NÚMERO 218 DOSCIENTOS DIECIOCHO, INTERIOR 105 CIENTO CINCO DE LA COLONIA LEON MODERNO DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "IDMEX1335094584", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CURP NIAC790320HGTTRH01 CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NIAC790320I22.

EL SEÑOR ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ, MEXICANO, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 20 VEINTE DE FEBRERO DE 1993 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, SOLTERO, LICENCIADO EN DERECHO, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA TEPEYAC NÚMERO 218 DOSCIENTOS DIECIOCHO, INTERIOR 105 CIENTO CINCO DE LA COLONIA LEON MODERNO DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "IDMEX1803736994", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES AAGI930220551, CURP AAGI930220HGTLS07.

EL SEÑOR JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, MEXICANO, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 16 DIECISEIS DE JUNIO DE 1955 MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO, SOLTERO, MAESTRO DE LA CONSTRUCCION, CON DOMICILIO EN CALLE CONVENTUALES NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS, COLONIA SAN FRANCISCO DE ASIS, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "IDMEX127772492", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RAPG5506165C3, CURP RAPG550616HGTMRD06.

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:

II.- De no conocer a los comparecientes, quienes se me identifican con las credenciales de elector expedidas su favor, a quienes considero con aptitud legal para contratar y obligarse, pues nada en contrario me consta.

IV.- De que las transcripciones hechas en esta escritura fueron tomadas directamente de sus originales, a los que me remito para todos los efectos legales a que haya lugar. _____

V.- De que le ley y le di a leer el presente instrumento a la compareciente, a quien enteré de su valor y alcance legal, así como de la necesidad de su registro, ratificándolo y firmando en unión del Suscrito Notario el día de su otorgamiento.- DOY FE.-

En este acto se utilizaron los Folios números 27,840 veintisiete mil ochocientos cuarenta y 27,841 veintisiete mil ochocientos cuarenta y uno.

ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ
CESIONARIO

LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON
NOTARIO PUBLICO No. 25.

***** TOMO CXLVIII CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO OCTAVO *****
ESCRITURA NUMERO 16,697 DIECISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 03 tres días del mes de Agosto del año 2020 dos mil veinte, ante Mi Licenciado ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN, Titular de la Notaría Pública número 25 veinticinco, ubicada en la Calle Madero, número 320-9 trescientos veinte, guión nueve, en legal ejercicio de mi profesión en este Partido Judicial, hago constar: -----

La DACIÓN EN PAGO CON INMUEBLE, que otorga el señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, por su propio derecho, a favor del señor ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ, al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas: -----

***** ANTECEDENTES *****

--- I.- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- Que mediante Escritura Pública número 56,121 cincuenta y seis ciento veintiuno, de fecha 23 veintitrés de Septiembre del año 2014 dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Durán Llamas, Notario Público número 82 ochenta y dos de León, Guanajuato, de la cual se desprende la existencia del inmueble materia de la presente Dación en Pago, ubicado en el Municipio de León, Guanajuato, el cual se describe en la forma siguiente: -----

LOTE DE TERRENO NUMERO 20 VEINTE DE LA MANZANA 07 SIETE, ZONA 33 TREINTA Y TRES DE LA CALLE CONVENTUALES, ACTUALMENTE FINCA URBANA MARCADA CON EL NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS, COLONIA SAN FRANCISCO DE ASIS ANTES SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 158.00 M2., CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: -----

SEGÚN ESCRITURAS: -----

AL NORESTE, EN 20.00 VEINTE METROS, CON EL LOTE NUMERO 21 VEINTIUNO.-----
AL SURESTE, EN 8.00 OCHO METROS, CON LOS LOTES 23 VEINTITRES Y 17 DIECISIETE.---
AL SUROESTE, EN 20.00 VEINTE METROS, CON EL LOTE NUMERO 19 DIECINUEVE.-----
AL NOROESTE, EN 8.00 OCHO METROS, CON LA CALLE CONVENTUALES.-----

DATOS DE REGISTRO: FOLIO REAL "R20*473178", de fecha 10 diez de Noviembre del año 2014 dos mil catorce, Solicitud "2641394", en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato. --

--- II.- Que en la formalización de este contrato el suscrito notario toma en consideración, todas las disposiciones que para esta operación exige el Código Civil para el Estado de Guanajuato, la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, así como la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita, y las leyes fiscales del Municipio y la Federación. -----

--- III.- Que las partes que intervienen en este contrato declaran que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios con el suscrito notario por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y habitual. -----

--- IV.- Que mediante escritura pública número 16,696 dieciséis mil seiscientos noventa y seis, ante la fe del suscrito notario, en fecha 03 tres de Agosto del año 2020, se llevó a cabo el contrato de cesión de derechos de crédito, litigiosos y adjudicatarios del juicio especial hipotecario seguido en el Juzgado Primero Civil del expediente 208/2020-C doscientos ocho diagonal dos mil diecinueve guion letra "C", derivado un contrato de Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 24 veinticuatro de Enero del año 2020 dos mil veinte, otorgado ante la fe del del suscrito Notario, y que por acuerdo de todas y cada una de las partes que intervinieron, celebraron por una parte, el C. CHRISTIAN GERARDO NIETO ARAIZA, el "CEDENTE", por la otra parte, el C. ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ, denominado "el cesionario", así como también el ciudadano JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, como deudor y conforme de dicho acto, la cesión de derechos reales y litigiosos, las partes que intervienen en este contrato declaran que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios con el suscrito notario por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y habitual. -----

***** CLÁUSULAS *****

***** CAPITULO PRIMERO *****

***** DACION EN PAGO CON INMUEBLE *****

--- PRIMERA.- El señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ reconoce adeudar al señor ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ, la cantidad total de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), derivado un contrato de Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 24 veinticuatro de Enero del año 2020 dos mil veinte, los cuales incluyen sus respectivos intereses ordinarios y moratorios. Ante la falta de pago, el señor CHRISTIAN GERARDO NIETO ARAIZA, acudió ante el Juzgado Primero Civil de éste Partido Judicial, a demandar en la Vía Especial Hipotecaria, el pago

de lo adeudado, la que se encuentra radicada bajo el número de expediente 208/2020-C doscientos ocho diagonal dos mil veinte guion letra "C", el cual se encuentra en etapa de ejecución de sentencia. -----

— **SEGUNDA.-** El señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ**, OTORGA EN DACION DE PAGO, en favor del señor **ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ**, quien adquiere el Inmueble descrito en el punto 1 primero de Antecedentes, cuyas superficies medidas y linderos se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, a fin de liquidar el adeudo señalado en el capítulo primero de la presente escritura correspondiente al Señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ**. La presente **DACION EN PAGO** quedará sin efectos si el Señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ**, cubre la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en un plazo máximo de 05 cinco meses contados a partir de la firma de la presente escritura, fecha en que de ocurrir el pago, las partes se obligan a comparecer con el suscrito Notario a efecto de realizar el pago, cancelar y dejar sin efecto la presente Escritura. Al efecto, la parte deudora se compromete a cubrir primeramente, 04 cuatro pagos parciales, cada uno por la cantidad de \$3,900.00 (Tres mil novecientos pesos 00/100 M.N.) los días 03 tres de cada mes, siendo el primero el día de hoy 03 tres de Agosto, así como un último pago por la cantidad de \$164,400.00 (Ciento sesenta y cuatro mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) el día 03 tres de Diciembre del año 2020 dos mil veinte, y falta de un solo pago de los mencionados se dará trámite a la presente escritura, lo cual causará un perjuicio a la parte deudora, ya que como pena convencional se establece que se perderá cualquier abono realizado. -----

— **TERCERA.-** Manifiesta el señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ** que el inmueble materia de esta operación, pasa al señor **ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ** todo en cuanto por derecho y de hecho le corresponda, reportando un gravamen derivado del mismo adeudo, al corriente en el pago predial y Servicios Municipales, así como cualquier otra obligación derivada del mismo. -----

— **CUARTA.-** El valor de la presente **DACION EN PAGO** es la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), derivado de la operación descrita en el capítulo primero de la presente escritura celebrado entre el señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ** y el señor **ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ**, siendo esta cantidad mencionada la que servirá como base de la presente operación. -----

— **QUINTA.-** El señor **ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ**, acepta la **DACION EN PAGO** que hace en su favor el señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ** a fin de cubrir el adeudo descrito en el capítulo primero de la presente escritura, por lo que con la presente Dación en Pago otorga el recibo más firme y eficaz que en derecho corresponda como pago total del adeudo, sin tener nada que reclamarse en lo futuro. -----

— **SEXTA.-** El señor **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ** queda obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley civil, debiendo entregar la posesión física y jurídica al momento de la firma de la presente Escritura de Dación en Pago sin prórroga de ninguna especie, y para el caso de que no haga esa entrega en forma voluntaria, se hará uso de la fuerza pública y rompimiento de chapas y cerraduras, que será solicitada al Juzgado Primero Civil del partido Judicial de León, Guanajuato, en el expediente 208/2020-C doscientos ocho diagonal dos mil diecinueve guion letra "C", Juzgado a quien se dará a conocer el presente contrato para los efectos legales correspondientes. -----

— **SEPTIMA.-** Hacen constar los contratantes que en esta operación no hay error, dolo, mala fe o intimidación, que ninguna de las partes ha abusado de la ignorancia, o inexperiencia de su contratante, que no sufren lesión y que para mayor firmeza de este acto renuncian a las acciones de nulidad que pudieran derivarse de dichas causas y al texto de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus correlativos de los demás Estados de la República y del Distrito Federal. -----

— **OCTAVA.-** Todos los gastos e impuestos que se causen con motivo de esta operación serán pagados por el adquirente, así como el correspondiente Impuesto sobre la Renta que genere la presente operación de Dación en Pago si llegare a causarse, el cual corresponde a la parte enajenante. -----

— **NOVENA.- LAS PARTES** se someten para la interpretación y cumplimiento de la presente escritura a las Leyes y Tribunales de ésta Ciudad de León, Guanajuato. -----

***** **CERTIFICACION** *****

YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

— 1.- Que los comparecientes tienen en mi concepto capacidad legal para contratar y obligarse, pues nada en contrario me consta y bajo protesta de decir verdad declaran ser: -----

EL SEÑOR **JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ**, MEXICANO, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 16 DIECTSEIS DE JUNIO DE 1955 MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO, SOLTERO, MAESTRO DE LA CONSTRUCCION, CON DOMICILIO EN CALLE CONVENTUALES NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS, COLONIA SAN FRANCISCO DE ASIS, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "IDMEX127772492", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RAPG3506165C3, CURP RAPG350616HGTMRD06. -----

EL SEÑOR **ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ**, MEXICANO, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 20 VEINTE DE FEBRERO DE 1993 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, SOLTERO, LICENCIADO EN DERECHO, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA TEPEYAC NÚMERO 218 DOSCIENTOS DIECIOCHO, INTERIOR 105 CIENTO CINCO DE LA COLONIA LEON MODERNO DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR

NÚMERO "IDMEX1803736994", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES AAGI930220551, CURP AAGI930220HGTITS07.-----

--- 2.- Que las transcripciones aquí hechas provienen de sus originales y copias certificadas las que tuve a la vista y a las cuales me remito. -----

--- 3.- Que leído lo anterior a los comparecientes, explicado su valor y fuerza legal, de la necesidad de su registro, lo ratifican en señal de conformidad en unión y presencia del suscrito Notario.- En el presente acto se utilizó el Folio números 27,842 veintisiete mil ochocientos cuarenta y dos y 27,843 veintisiete mil ochocientos cuarenta y tres.- DOY FE. -----

JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ

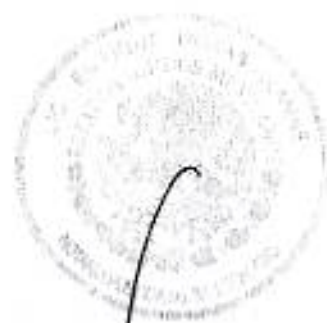
ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ

LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON
NOTARIO PUBLICO 25

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TEL/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a b 17



VOLUMEN 424 CUATROCIENTOS VEINTICUATRO
NUMERO 56,121 CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIUNO

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, a los 23 veintitrés días del mes de Septiembre del año 2014 dos mil catorce, YO, Licenciado ENRIQUE DURÁN LLAMAS, Titular de la Notaria Pública número 82 ochenta y dos, en legal ejercicio en esta ciudad, ubicada en el número 317 trescientos diecisiete de la Avenida Roma esquina calle Madrid, colonia Andrade, de esta ciudad hago constar LA ESCRITURA DE DONACIÓN PURA que ante Mí, otorgan por una la señora MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO y/o MARIA DE LA LUZ PEREZ, en su carácter de DONANTE, y por la otra parte el señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, en su carácter de DONATARIO, y dijeron:

que mediante este Instrumento Público vienen a formalizar un CONTRATO DE DONACIÓN PURA, para lo cual se sujetan al tenor de los Antecedentes y Cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Declara la DONANTE señora MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO y/o MARIA DE LA LUZ PEREZ, ser legítima propietaria de la FINCA NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS DE LA CALLE CONVENTUALES (LOTE 20, MNA. 07), DE LA COLONIA SAN FRANCISCO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 158.00 M2 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE 20.00 VEINTE METROS CON LOTE 21.

AL SURESTE, 8.00 OCHO METROS CON LOTES 23 Y 17.

AL SUROESTE, 20.00 VEINTE METROS CON LOTE 19.

AL NOROESTE 8.00 OCHO METROS CON CALLE CONVENTUALES.

El inmueble lo adquirió la Donante por contrato privado de compraventa de fecha 10 de Noviembre de 1993, a través del conducto de la comisión para la regularización de la tenencia de la tierra (CORETT), registrada bajo el número 55, del tomo 474 de propiedad, predio que tributa en el impuesto predial con el número de cuenta 001-A-B-318-001.

SEGUNDO.- Manifiesta la DONANTE, señora MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO y/o MARIA DE LA LUZ PEREZ, que el DONATARIO señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, es su hijo legítimo, lo que me acredita con la copia del acta de nacimiento, misma que Doy Fe de tener a la vista, y la cual anexaré al apéndice de mi protocolo.

Por lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- La señora MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO y/o MARIA DE LA LUZ PEREZ, realiza en favor de su hijo el señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, la DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO de la FINCA NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS DE LA CALLE CONVENTUALES (LOTE 20, MNA. 07), DE LA COLONIA SAN FRANCISCO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 158.00 M2 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE 20.00 VEINTE METROS CON LOTE 21.

AL SURESTE, 8.00 OCHO METROS CON LOTES 23 Y 17.

AL SUROESTE, 20.00 VEINTE METROS CON LOTE 19.

AL NOROESTE 3.00 OCHO METROS CON CALLE CONVENTUALES.

Con los antecedentes de propiedad y de registro que se encuentran detallados en el antecedente primero de este instrumento y que se dan aquí por reproducidos para los efectos legales correspondientes.

SEGUNDA.- El DONATARIO, señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, acepta la donación que le hace su madre la señora MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO y/o MARIA DE LA LUZ PEREZ, lo cual se lo hace saber en este momento y mediante el presente instrumento, manifestando la DONANTE ser consciente de la aceptación de la DONATARIO, sirviendo el presente instrumento como el mejor comprobante que en derecho proceda.

TERCERA.- La DONANTE expresamente se obliga a responder al DONATARIO en caso de evicción en los términos de la Ley.

CUARTA.- Declara la DONANTE y el DONATARIO, que en el presente contrato de DONACIÓN PURA no existe engaño, dolo, mala fe, presión física o moral, ni se ha abusado de la ignorancia o pobreza de alguna de las partes, por lo que renuncian a lo estipulado por los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil en vigor.

QUINTA.- Los gastos que se originen con motivo de la presente donación los toman a su cargo la DONATARIA.

CERTIFICACIONES: YO, EL NOTARIO, DOY FE: De la certeza del acto; de que tuve a la vista todos y cada uno de los documentos aquí insertos y relacionados, de que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse; de que por sus generales manifestaron ser: mexicanas, mayores de edad, originarios de León, Gto., la señora MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO y/o MARIA DE LA LUZ PEREZ, viuda, dedicada mal hogar, nacida el 07 de Enero de 1929, con domicilio en el número 406 de la calle San Román de la colonia El paisaje de esta ciudad, titular de la credencial de elector número 1557094282958 y el señor JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, soltero, obrero, nacido el 16 de 4 Junio de 1955, con domicilio en el número 306 de la calle Conventuales de la colonia San Francisco de esta ciudad, titular de la credencial de elector número 1500134624714. Y en cuanto al pago del Impuesto sobre la Renta, manifestaron estar al corriente.

El presente instrumento comprende el Folio número 068761.

LEÍDA, que fue la presente acta a los comparecientes e instruidos de su valor, alcance legal y necesidad de su registro, estuvieron conformes, la aprueban ratifican y firman ante el suscrito Notario, Doy Fe.

Dos firmas correspondientes a MARIA DE LA LUZ PEREZ RAZO Y/O MARIA DE LA LUZ PEREZ, JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, Firmado.- E. Durán Llamas N.P. Firmado.- El sello de autorizar.

AUTORIZACIÓN: En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 28 veintiocho días del mes de Octubre del año dos mil catorce, fecha en que quedaron satisfechos todos los requisitos Fiscales de la Federación y del Municipio que agrego al apéndice de mi protocolo en curso, bajo el número de esta escritura.- La autorizo en definitiva.- E. Durán Llamas N.P. Firmado.- El sello de autorizar.

FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO COPIAS FOTOSTÁTICAS DE LAS FORMAS FISCALES RELATIVAS, QUE SELLADAS Y FIRMADAS POR MI SE AGREGAN AL PRESENTE TESTIMONIO.- DOY FE.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SACO DE SU MATRIZ Y ORIGINALES RESPECTIVOS, QUE CORRESPONDEN AL VOLUMEN 424 CUATROCIENTOS VEINTICUATRO, QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA Y VA EN 02 DOS HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS, SE EXPIDE A FAVOR DE JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a b 17



A LOS 30 TREINTA DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2014 DOS MIL CATORCE.- DOY

LIC. ENRIQUE DURAN LLAMAS
TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 82
LEÓN, GTO.



SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

04/Noviembre/2014 14:30:27

Fecha de resolución

10/Noviembre/2014 13:58:35

EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO A 10 DE NOVIEMBRE DE 2014 EL SUSCRITO LIC. LUIS FERNANDO VIEYRA RAMIREZ REGISTRADOR PÚBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante ENRIQUE DURAN LLAMAS

Municipio LEÓN, GUANAJUATO

Antecedentes en libros

[P474.0355]

Antecedentes en folios

[R20*473178]

Folios electrónicos

1 - R20*473178.

LOTE DE TERRENO EN CALLE CONVENTUALES, COLONIA SAN FRANCISCO EN LOTE 20 (VEINTE) MANZANA 7 (SIETE) ZONA 33 (TREINTA Y TRES) CON SUPERFICIE 158 M2 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P27 - DONACION PURA Y SIMPLE	\$ 0.00	54.00	56121	23/09/14	20*82*0
	Emisor: 82 (OCHENTA Y DOS) LICENCIADO DURAN LLAMAS, ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

DIGITAL

PARTES

Titular(es) anterior(es): MARIA DE LA LUZ PEREZ-RAZO.

Titular(es) nuevo(s): JOSE GUADALUPE RAMIREZ PEREZ.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 10/Noviembre/2014

SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRÓNICA

LUIS FERNANDO VIEYRA RAMIREZ