**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**58,511 CINCUENTA Y OCHO QUINIENTOS ONCE**

**VOLUMEN 539 QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE**

En la ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 7 siete días del mes de Julio del año 2021 dos mil veintiuno, en el domicilio de la Notaria Pública a mi cargo, ubicada en Paseo del Moral 506 quinientos seis, en Jardines del Moral, **Yo, Licenciado JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA, Notario Público, titular de la Notaría Pública número 95 noventa y cinco,** en legal ejercicio en este Partido Judicial.

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

La **DACIÓN EN PAGO CON INMUEBLE,** que otorga la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** por su propio derecho,a favor del señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO,** al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas:

**ANTECEDENTES**

**I.**- Manifiesta la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** que es legítima propietaria de la casa habitación ubicada en calle san Fabián antes llamada San Felipe, marcada con el número 808 ochocientos ocho, construida sobre el lote de terreno letra H, manzana 28 veintiocho, de la Colonia Santa Clara, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de **269.60 M2** doscientos sesenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte;** 33.70 Mts., treinta y tres metros setenta centímetros con lote letra G;

**Al Sur;** 33.70 Mts., treinta y tres metros setenta centímetros con lote letra I;

**Al Oriente;** 8.00 Mts., ocho metros con calle San Felipe actualmente San Fabián; y

**Al Poniente;** 8.00 Mts., ocho metros con calle San julio señalada como propiedad desconocida.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO:**

El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** mediante Escritura Pública número 3,484 tres mil cuatrocientos ochenta y cuatro, de fecha 10 diez de Enero del 2019 dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público número 31 treinta y uno, de esta Partido Judicial, Licenciado Luis Gonzalez Espinosa.

**SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **R20\*552303,** de fecha 21 veintiuno de Febrero del 2019 dos mil diecinueve, Solicitud **“3457610”,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato:

**II.-** Que existe un contrato de reconocimiento de adeudo y constitución de la garantía real hipotecaria, celebrado el día 7 siete de Julio del 2021 dos mil veintiuno, mediante la escritura publica numero 58,510 cincuenta y ocho mil quinientos diez tirada ante la fe del suscrito notario.

**III.-** 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.

**IV.-** 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.

**C L A U S U L A S**

**DACION EN PAGO CON INMUEBLE**

**--- PRIMERA.-** La señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** reconoció adeudar al señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, la cantidad total de $266,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional)derivado del Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 7 siete de Julio del año 2021 dos mil veintiuno, mediante el instrumento público número 58,510 cincuenta y ocho mil quinientos diez, ante la fe del Licenciado Jorge Humberto Carpio Mendoza, titular de la notaria publica número 95 noventa y cinco, el cual incluye sus respectivos intereses ordinarios y moratorios.

**-- SEGUNDA.-** La señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** otorga en **DACION DE PAGO**, en favor del señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO,** quien adquiere la casa habitación ubicada en calle san Fabián antes llamada San Felipe, marcada con el número 808 ochocientos ocho, construida sobre el lote de terreno letra H, manzana 28 veintiocho, de la Colonia Santa Clara, de esta ciudad de León, Guanajuato**,** con una superficie de **269.60 M2** doscientos sesenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, la cual se describe el punto I 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 a la Señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ.** La presente **DACION EN PAGO** quedará sin efectos si la Señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** cubre la cantidad de $182,000.00 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en un plazo de 12 doce meses a partir de la firma de la presente escritura, fecha en que, de ocurrir el pago, se deberá cancelar y dejar sin efecto la presente Escritura. Al efecto se manifiesta que la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ**, cubrirá la cantidad adeudada mediante 12 doce pagos mensuales y consecutivos, de los cuales, 11 once pagos cada uno por la cantidad de $3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y un Décimo Segundo y último pago por la cantidad de $143,500.00 (CIENTO CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), comenzando a pagar el día 7 siete de Agosto del año 2021 dos mil veintiuno, y ante falta de un solo pago de los mencionados, se dará trámite a la presente escritura, pagos que deberá realizar la señora Rosa Ramirez Martínez en domicilio ubicado en Calle Provincias del Campestre y/o Boulevard José María Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho, de la colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad, en un horario de las 9:00 horas a las 14:00 horas y de las 16:00 horas a las 19:30 horas, de lunes a viernes, existiendo la prórroga de un día natural, y ante falta de un solo pago de los mencionados, se dará trámite a la presente escritura sin previo aviso.

**--- TERCERA.-** Manifiesta la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ** que el inmueble materia de esta operación, pasa al señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO** todo en cuanto por derecho y de hecho le corresponda, reportando el 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 **$360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** derivado de la operación descrita en el capítulo primero de la presente escritura celebrado entre la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ** y el señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO,** siendo esta cantidad mencionada la que servirá como base de la presente operación, se precisa que, en caso de incumplimiento por parte de la señora **Rosa Ramirez Martinez,** esta última,no se reserva acción alguna en contra del señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, ni podrá exigirle alguna diferencia económica que llegare a existir entre el adeudo reconocido y valor de la presente dación en pago, esto si el valor del inmueble fuera mayor al adeudo reconocido, ni tampoco podrá reclamar o exigir la devolución de algún pago parcial de los establecidos realizado por la señora **Rosa Ramirez Martinez**.

**QUINTA.-** El señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO,** acepta la **DACION EN PAGO**  que hace en su favor la señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ** 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.-** La señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ** queda obligada a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la Ley Civil, " se acuerda que la posesión del inmueble la conservara la C. **ROSA RAMIREZ MARTINEZ**, mientras cumpla con los pagos establecidos en la cláusula segunda de este instrumento, sin embargo, en caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en esta escritura, se compromete a realizar la entrega de la posesión de forma voluntaria del bien inmueble dado en pago al C. DANIEL TAVAREZ ROMERO, en caso de no realizarse así, se actuara conforme a derecho corresponda para solicitar la desocupación y entrega inmediata de la propiedad en comento, solicitando el auxilio de la fuerza pública, así como el rompimiento de chapas y cerraduras en caso de ser necesario.

**--- 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 adquiriente, 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.

**G E N E R A L E S**

El señor **DANIEL TAVÁREZ ROMERO**, quien me manifestó ser mexicano, mayor de edad, nacido el 25 veinticinco de Septiembre de 1964 mil novecientos sesenta y cuatro, casado, industrial, y con domicilio en la Rodrigo Gonzalez número 202 doscientos dos, de la Colonia Industrial San Jorge, de esta Ciudad.

La señora **ROSA RAMIREZ MARTINEZ,** manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el 30 treinta de Agosto de 1975 mil novecientos setenta y cinco, casada, comerciante, y con domicilio en calle San Fabián número 808 ochocientos ocho de la Colonia Santa Clara, de esta ciudad.

**C E R T I F I C A C I O N E S**

**I.**‑ De la certeza del acto.

**II.-** De no conocer a los comparecientes, quienes se identifican con su credencial para votar vigente expedida a su favor, y a quienes considero con aptitud legal para contratar y obligarse pues nada en contrario me consta.

**III.‑** De que manifestaron encontrarse al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin acreditarlo, instruidos en los términos de Ley.

**IV.**- De que el otorgamiento del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse de un acto u operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y los otorgantes.

**V.-** De que las transcripciones hechas en esta escritura, fueron tomadas de los documentos originales que tuve a la vista y a los que me remito para todos los efectos legales a que haya lugar.

**VI.-** De que les leí y les di a leer el presente instrumento a los comparecientes y enterados de su contenido, valor, fuerza legal, y advertidos de la necesidad de su registro, lo ratificaron y firmaron en unión del Suscrito Notario el día de su fecha.- DOY FE.

En este acto se utilizaron los Folios del número 104763 ciento cuatro mil setecientos sesenta y tres y 104764 ciento cuatro mil setecientos sesenta y cuatro.

**ROSA RAMIREZ MARTINEZ DANIEL TAVAREZ ROMERO**

**LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**

**NOTARIO PUBLICO No. 95**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS**

**A U T O R I Z A C I Ó N**

Con fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año 2021 dos mil veintiuno, obran en mi poder debidamente presentadas y pagadas las declaraciones para el pago provisional del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto sobre Traslación de Dominio, así como el certificado de no adeudo de la Tesorería Municipal, agregando al apéndice en curso bajo el número que le corresponde cada uno de los documentos mencionados.- DOY FE.‑

**EXPEDICIÓN DE TESTIMONIO**

Expedición del primer testimonio el día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año 2021 dos mil veintiuno.- Conste.-

**DATOS DE REGISTRO**

**Folio Real:** **R20\*552303**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

En fecha: