**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**58,593 CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES**

**VOLUMEN 540 QUINIENTOS CUARENTA**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 14 catorce 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 el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ,** por su propio derecho,a favor de la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA,** al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas:

**A N T E C E D E N T E S**

**I.**- Manifiesta el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ,** que es legítimo propietario del Lote de terreno número 10 diez de la manzana 2 dos, en el cual se encuentra la casa habitación marcada con el número 117 ciento diecisiete de la calle Arco Romano del Fraccionamiento Portales de San Sebastián, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una Superficie de **119.00 M2** ciento diecinueve metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noroeste,** en 7.00 Mts., siete metros con calle Arco Romano;

**Al Noreste,** en 17.00 Mts., diecisiete metros con lote número 9 nueve;

**Al Sureste,** en 7.00 Mts., siete metros con lote número 23 veintitrés; y

**Al Suroeste,** en 17.00 Mts., diecisiete metros con lote 11 once.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.**

El inmueble antes descrito lo adquirió por compra que hizo a la Sociedad Mercantil denominada Habitaciones Populares de León, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante Escritura Pública número 13,019 trece mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público número 98 noventa y ocho, de este Partido judicial, Licenciado José Manuel Toriello Arce.

**SU REGISTRO**: Bajo el **Folio Real R20\*107163,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de León, Guanajuato.

**II.-** Que existe un Juicio Especial Hipotecario en contra del señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ**, seguido en el **Juzgado Noveno Civil** de éste Partido Judicial, radicado bajo el número de expediente **442/2021-C** cuatrocientos cuarenta y dos diagonal dos mil veintiuno guion letra “C”, el cual se encuentra en etapa de emplazamiento, derivado de un contrato de Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 15 de Octubre del año 2020 dos mil veinte, mediante el instrumento público número 56,095 cincuenta y seis mil noventa y cinco, ante la fe del suscrito notario, en el cual se estipuló que, el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ** reconoció adeudar a la señora **ELVA GUILLERMINA ALMEIDA BAUTISTA**, la cantidad de $353,600.00 (trescientos cincuenta y tres mil seiscientos pesos 00/100 m.n.), otorgándole un plazo de 3 tres años para realizar el pago, y pactando un interés moratorio del 2.5% dos punto cinco por ciento mensual, en el cual se otorgó como Garantía Hipotecaria el Inmueble señalado en el Antecedente primero de la presente Escritura.

**III.-** En fecha 14 catorce de julio del año 2021dos mil veintiuno, mediante escritura pública número 58,592 cincuenta y ocho mil quinientos noventa y dos, otorgada ante la fe del suscrito notario, se llevó a cabo el **Contrato De Cesión De Derechos Reales De Crédito, Litigiosos y Adjudicatarios,** entre las señoras **Elva Guillermina Almeida Bautista** como “Cedente” la **Nidia Ivone Aguirre Almeida** como “Cesionario” y firmando de plena conformidad con dicho acto, el señor **Alfonso Alonso Núñez** como “Deudor.”

**IV.-** 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.

**V.-** 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.-** El señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ** reconoce adeudar a la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA**, la cantidad total de $550,000.00 (Quinientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional derivado de la cantidad de $201,500.00 (Doscientos Un Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) que en este acto recibe en efectivo, así como del Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 15 de Octubre del año 2020 dos mil veinte, mediante el instrumento público número 56,095 cincuenta y seis mil noventa y cinco, ante la fe del suscrito notario, y del instrumento público que contiene la cesión de derechos que realiza la señora **ELVA GUILLERMINA ALMEIDA BAUTISTA** con la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA,** mediante Escritura Pública número 58,592 cincuenta y ocho mil quinientos noventa y dos, de fecha 14 catorce de Julio del 2021 dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del suscrito notario los cuales incluyen sus respectivos intereses ordinarios y moratorios.

**-- SEGUNDA.-** El señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ,** otorga en **DACION DE PAGO**, en favor de la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA,** quien adquiere el Lote de terreno número 10 diez de la manzana 2 dos, en el cual se encuentra la casa habitación marcada con el número 117 ciento diecisiete de la calle Arco Romano del Fraccionamiento Portales de San Sebastián, de esta ciudad de León, Guanajuato**,** con una superficie de **119.00 M2** ciento diecinueve metros 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 al Señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ.** La presente **DACION EN PAGO** quedará sin efectos si el Señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ,** cubre la cantidad de $550,000.00 (Quinientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional 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 el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ**, cubrirá la cantidad adeudada mediante 12 doce pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de $45,833.33 (cuarenta y cinco mil ochocientos treinta y tres pesos 33/100 moneda nacional) comenzando a pagar el día 14 de Julio del año 2021 dos mil veintiuno, pagos que deberá realizar el señor **Alfonso Alonso Núñez** 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 el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ** que el inmueble materia de esta operación, pasa a la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA** 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 $550,000.00 (Quinientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional**,** derivado de la operación descrita en el capítulo primero de la presente escritura celebrado entre el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ** y la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA,** siendo esta cantidad mencionada la que servirá como base de la presente operación, se precisa que, en caso de incumplimiento por parte del señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ,** este última,no se reserva acción alguna en contra de la señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA**, 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 el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ**.

**QUINTA.-** La señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA,** acepta la **DACION EN PAGO**  que hace en su favor el señor **ALFONSO ALONSO NUÑEZ** a fin de cubrir el adeudo descrito en antecedentes así como en la cláusula primera 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 **ALFONSO ALONSO NUÑEZ** queda obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley civil, debiendo entregar la posesión física, jurídica y material a la señora Nidia Ivone Aguirre Almeida, al momento de incumplir con los pagos establecidos en la cláusula segunda de este instrumento, o bien, de incurrir en incumplimiento de cualquiera de las cláusulas aquí establecidas, no existiendo prorroga 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, lo que podrá solicitarse al C. Juez que por turno le corresponda o al mismo Juzgado Noveno Civil de Partido de esta Ciudad, en el expediente 442/2021-C cuatrocientos cuarenta y dos diagonal dos mil veintiuno guion letra “C”, toda vez que fue quien le tocó conocer y resolver la litis planteada, y de la cual, el documento base de la acción de ese juicio, es el antecedente y base para el presente acto.

**--- 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 **ALFONSO ALONSO NUÑEZ,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta Ciudad, nacido el 9 nueve de Abril de 1967 mil novecientos sesenta y siete, casado, comerciante, y con domicilio en calle Arco Romano número 117 ciento diecisiete de la Colonia Portales de San Sebastián, de esta ciudad.

La señora **NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA,** manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de León, Guanajuato, donde nació el 9 nueve de Diciembre de 1967 mil novecientos sesenta y siete, casada, dedicada al hogar y con domicilio en Paseo del Molino número 501 quinientos uno, Condominio 1 uno, F 12 (letra efe, doce), del Fraccionamiento El Molino Residencial, 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, de la cual se agregan copias al apéndice de este instrumento, 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.-** Que advertí al cesionario que la cesión contenida en el presente instrumento implica la transmisión de un derecho personal en términos de lo dispuesto por el artículo dos mil veintinueve del código civil para el distrito federal y sus correlativos en los códigos civiles de los estados de la república mexicana, en consecuencia, no se transmite la propiedad del inmueble objeto del adeudo materia de la presente escritura.

**VI.‑** 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.

**VII.-** 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 104990 ciento cuatro mil novecientos noventa al 104991 ciento cuatro mil novecientos noventa y uno.

**ALFONSO ALONSO NUÑEZ NIDIA IVONE AGUIRRE ALMEIDA**

**LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**

**NOTARIO PUBLICO No. 95**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS**

**A U T O R I Z A C I O 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\*107163**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

En fecha: