**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**59,282 CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y ODS**

**VOLUMEN 549 QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 21 veintiún días del mes de Septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, en el domicilio de la Notaría 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**

Los siguientes Actos Jurídicos:

**I.-** La **DACIÓN EN PAGO CON INMUEBLE,** que otorga el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ,** por su propio derecho,a favor del señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ.**

**II.- CONVENIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** que celebran:

1.- El señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ,** como vendedor.

2.- El señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ,** como comprador**.**

El cual sujetan a los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**I.**- Manifiesta el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ,** que es legítimo propietario de la casa habitación marcada con el número 113 ciento trece, de la calle Circuito Punta Esmeralda, construida sobre el lote de terreno número 11 once, de la manzana número 9 nueve, del Fraccionamiento Punta Nogal Morelos, segunda sección, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de **142.07 M2** ciento cuarenta y dos metros siete decímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste;** 13.00 Mts., trece metros con Circuito punta Esmeralda,

**Al Noroeste;** 6.00 Mts., seis metros y 4.71 Mts., cuatro metros setenta y un centímetros quiebra en línea curva con Circuito Punta Esmeralda,

**Al Sureste;** 6.00 Mts., seis metros con casa 119-A ciento diecinueve lera A; y

**Al Suroeste;** 16.00 Mts., dieciséis metros con casa 113-A ciento trece letra A.

El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **Juan Arturo Chacón Rodriguez**, mediante **ANTECENDETES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO:**

Escritura Pública número 24,373 veinticuatro mil trescientos setenta y tres, de fecha 17 diecisiete de marzo del 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario público número 70 setenta, Licenciado Xavier Tejada Valadez asociado con el Licenciado Daniel Francisco Cabeza de Vaca Hernández, titular de la Notaria Pública número 58 cincuenta y ocho de este Partido Judicial.

**SU REGISTRO**: Bajo el Folio Real número **R20\*473577**, de fecha 3 tres de Agosto del 2015 dos mil quince, Solicitud **2751060**, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.

**II.-** Que existe en el inmueble materia de la presente operación, existe un gravamen registrado bajo la Solicitud **3811635**, derivado de un Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de la Garantía Real Hipotecaria, celebrado en fecha 13 trece de abril del año 2021 dos veintiuno, mediante el instrumento público número 57,615 cincuenta y siete mil seiscientos quince, otorgado ante la fe del suscrito notario, en el cual se estipuló que, el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ** reconoció adeudar al señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, la cantidad de $950,000.00 (Novecientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), otorgándole un plazo de 3 tres años para realizar el pago de la cantidad mutuada, y pactando un interés ordinario mensual del 1.3157895% en el cual se otorgó como Garantía Hipotecaria el Inmueble señalado en el Antecedente primero de la presente Escritura.

**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**

**DE LA** **DACION EN PAGO CON INMUEBLE**

**PRIMERA.-** El señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ** reconoce adeudar al señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, la cantidad total de $1,230,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), derivado de la cantidad de $280,000.00 (Doscientos ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) que en este acto recibe en efectivo, así como la cantidad de $950,000.00 (Novecientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.) que se deriva del Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de la Garantía Real Hipotecaria, celebrado en fecha 13 trece de abril del año 2021 dos veintiuno, mediante el instrumento público número 57,615 cincuenta y siete mil seiscientos quince, otorgado ante la fe del Lic. Jorge Humberto Carpio Mendoza, Notario Público número 95 de este partido judicial.

**SEGUNDA.-** El señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ,** otorga en **DACIÓN DE PAGO**, en favor del señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ,** quien adquiere la casa habitación marcada con el número 113 ciento trece, de la calle Circuito Punta Esmeralda, construida sobre el lote de terreno número 11 once, de la manzana número 9 nueve, del Fraccionamiento Punta Nogal Morelos, segunda sección, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de **142.07 M2** ciento cuarenta y dos metros siete 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 la cláusula primera de la presente escritura correspondiente al señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ**

**TERCERA.-** Manifiesta el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ** que el inmueble materia de esta operación, pasa al señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ** todo en cuanto por derecho y de hecho le corresponda, reportando dos gravámenes, el primero de ellos registrado bajo la solicitud **2751060 ,** quien bajo protesta de decir verdad, manifiesta, haber liquidado en su totalidad el referido adeudo, exhibiendo en este acto, constancia finiquito expedida por el INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES, Y/O FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, y un segundo gravamen derivado del contrato al que se hace referencia en el capitulo de antecedentes punto II, al corriente en el pago predial y Servicios Municipales, así como cualquier otra obligación derivada del mismo.

**CUARTA.-** El valor de la presente operación, es la cantidad de $1,230,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que manifiesta al respecto el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ**, que,no se reserva acción alguna en contra del señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**, 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.

**QUINTA.-** El señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ,** acepta la **DACION EN PAGO**  que hace en su favor el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ** 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 **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ** 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 del inmueble materia de este acto, al señor Israel Álvarez Gutiérrez, al momento de la firma del presente contrato, y para el caso de que no haga 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.

**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.

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

**CONVENIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**PRIMERA. -** El señor **ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**,promete vender, real, definitivamente y sin reserva alguna de dominio al señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ**, el inmueble descrito en Antecedentes de este instrumento, el cual se tiene aquí por reproducido íntegramente como si a la letra se insertase.

**SEGUNDA. -** El precio convenido para esta operación manifiestan las partes que es la cantidad de **$1,230,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.),** cantidad que se pagará en un plazo de 12 doce meses, estos contados a partir del día 13 de octubre del año 2021, fecha en que, de ocurrir el pago, se deberá acudir con el suscrito notario a efecto de realizar las gestiones necesarias para su debida inscripción de la presente operación de compraventa. Al efecto se manifiesta que el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ**, cubrirá la cantidad convenida mediante 11 once pagos mensuales y consecutivos los días 13 trece de cada mes, no existiendo prorroga de ninguna especie, por la cantidad de $15,000.00 (Quince mil pesos 00/100 moneda nacional), y un último pago por la cantidad de $1,065,000.00 (Un millón sesenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), comenzando a pagar el día 13 trece de octubre del año 2021 dos mil veintiuno, y el ultimo pago tendría que realizarse el día 13 de octubre del año 2022 dos mil veintidós, pagos que deberá realizar sin necesidad de aviso previo, en el domicilio ubicado en Avenida Calzada Tepeyac número 218 doscientos dieciocho interior 108 ciento ocho de la colonia León Moderno, 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, y ante falta de un solo pago de los mencionados, se tendrá por rescindido y no surtiendo efecto alguno el presente convenio de compraventa, aclarando que en caso de que el señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ**, haya realizado algún pago de los establecidos en la presente clausula, no podrá reclamar o exigir la devolución de algún pago parcial. ---------------------------------------------------

**TERCERA. -** El Inmueble materia de este Contrato pasa a la parte Compradora con los gravámenes descritos en antecedentes del presente contrato, y responsabilidad al corriente en el pago del Impuesto Predial, con todos sus usos y costumbres y servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda o pudiere corresponderle, respondiendo la parte vendedora del saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.

**CUARTA. -** Manifiestan las partes que en este Contrato no existe lesión, dolo, mala fe, ignorancia, ni violencia y que renuncian recíprocamente a las acciones de nulidad a que se refieren los Artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código.

**QUINTA.-** Todos los gastos, derechos e impuestos que se originen con motivo de la presente operación serán cubiertos por la parte Compradora así como el correspondiente Impuesto sobre la Renta que genere la presente operación si llegare a causarse, el cual corresponde a la parte vendedora.

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

El señor **ISRAEL ALVAREZ GUTIERREZ,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 20 veinte de Febrero de 1993 mil novecientos noventa y tres, casado, Abogado, y con domicilio en calle Avenida Calzada Tepeyac número 218 doscientos dieciocho interior 108 ciento ocho de la Colonia León Moderno, de esta Ciudad.

El señor **JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 20 veinte de Junio de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, soltero, profesor, y con domicilio en calle Pradera número 1715 mil setecientos quince de la Colonia Santa Maria del Granjeno, 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 106632 cientos seis mil seiscientos treinta y dos y 106633 ciento seis mil seiscientos treinta y tres.

**JUAN ARTURO CHACON RODRIGUEZ ISRAEL ÁLVAREZ GUTIÉRREZ**

**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\*473577**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

En fecha: