**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**56,932 CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS**

**VOLUMEN 519 QUINIENTOS DIECINUEVE**

En la ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 20 veinte días del mes de Enero 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 **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA,** por su propio derecho,a favor del señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO,** al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas:

**ANTECEDENTES**

**I.**- Manifiesta la señora **MA. TERESA DE JESUS HERNANDEZ ZUÑIGA,** que es legítima propietaria del inmueble **LOTE DE TERRENO NUMERO 05 CINCO, MANZANA 30 TREINTA, ACTUALMENTE CASA HABITACION EN UBICADA EN LA CALLE BAHIA DE SAN JUAN NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS, FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN JUAN, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO,** con una superficie de **119.00 M2., CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS**, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte**, 7.00 Mts., siete metros con calle Bahía de San Juan;

**Al Sur,** 7.00 Mts., siete metros con lote 44 cuarenta y cuatro;

**Al Este,** 17.00 Mts., diecisiete metros con lote 6 seis y;

**Al Oeste,** 17.00 Mts., diecisiete metros con lote 4 cuatro.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO:**

El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **Ma. Teresa de Jesús Hernandez Zúñiga,** por compra que hizo al Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, mediante Escritura Pública número 5,126 cinco mil ciento veintiséis, de fecha 3 tres de Junio del 2003 dos mil tres, otorgada ante la fe del Notario público número 19 diecinueve, en legal ejercicio de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, Licenciada Ma. Del Carmen Nieto Vega.

**SU REGISTRO:** Bajo el folio Real número **R20\*110000,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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.

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

**DACION EN PAGO CON INMUEBLE**

**--- PRIMERA.-** La señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA** reconoce adeudar al señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO**, la cantidad total de $352,500.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL derivado del Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 11 once de junio del año 2020 dos mil veinte, mediante el instrumento público número 16,549 dieciséis mil quinientos cuarenta y nueve, ante la fe del Licenciado Alfonso Gutiérrez Pontón, titular de la notaria publica número 25 veinticinco de este partido judicial y del instrumento público que contiene la cesión de derechos que realiza el señor **IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNANDEZ** con el señor **PEDRO** **GERARDO PRIETO ALONSO,** mediante Escritura Publica número 56,931 cincuenta y seis mil novecientos treinta y uno, de fecha 20 veinte de Enero del 2021 dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del suscrito notario los cuales incluyen sus respectivos intereses ordinarios y moratorios.

**-- SEGUNDA.-** La señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA, otorga en** **DACION DE PAGO**, en favor del señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO,** quien adquiere el **LOTE DE TERRENO NUMERO 05 CINCO, MANZANA 30 TREINTA, ACTUALMENTE CASA HABITACION EN UBICADA EN LA CALLE BAHIA DE SAN JUAN NUMERO 306 TRESCIENTOS SEIS, FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN JUAN, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO,** con una superficie de **119.00 M2., CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS**, el 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 **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA.** La presente **DACION EN PAGO** quedará sin efectos si la Señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA,** cubre la cantidad de $367,200.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS 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 **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA**, cubrirá la cantidad adeudada mediante 12 doce pagos mensuales y consecutivos, de los cuales, 11 once pagos cada uno por la cantidad de $8,100.00 (OCHO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.), y un Décimo Segundo y último pago por la cantidad de $278,100.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.), comenzando a pagar el día 20 veinte de enero 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 en domicilio ubicado en Circuito Puerta de Hierro número 117 ciento diecisiete de la colonia Puerta de Hierro**,** de esta ciudad.

**--- TERCERA.-** Manifiesta la señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA** que el inmueble materia de esta operación, pasa al señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO** 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 **$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** derivado de la operación descrita en el capítulo primero de la presente escritura celebrado entre la señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA** y el señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO,** siendo esta cantidad mencionada la que servirá como base de la presente operación, la señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA,** no se reserva acción valer alguna, ni podrá exigirle al señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO** alguna diferencia económica que llegara existir entre el adeudo reconocido y la dación en pago.

**--- QUINTA.-** El señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO,** acepta la **DACION EN PAGO**  que hace en su favor la señora **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA** 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 **MA. TERESA DE JESÚS HERNÁNDEZ ZUÑIGA** 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. Ma. Teresa De Jesús Hernández Zúñiga, hasta que venza el plazo señalado en la cláusula "Segunda", pero si llegado el plazo establecido no se hace uso de la opción convenida, deberá entregar la posesión al día siguiente hábil sin 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, que será solicitada al Juzgado Décimo Primero Civil del partido judicial de León, Guanajuato, en el expediente 365/2020-C, juzgado a quien se dará a conocer el presente contrato para los efectos legales correspondientes, manifestando plena conformidad con lo solicitado en el inciso b del escrito recibido por el Juzgado el día 19 diecinueve de Octubre del 2020 dos mil veinte, así como el acuerdo fechado el día 21 veintiuno de Octubre del 2020 dos mil veinte.

**--- 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**

La señora **MA. TERESA DE JESUS HERNANDEZ ZUÑIGA,** manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el 26 veintiséis de Agosto de 1975 mil novecientos setenta y cinco, casada, Maestra y con domicilio en calle Bahías de San Juan número 306 trescientos seis del Fraccionamiento Villas de San Juan, de esta Ciudad.

El señor **PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el día 31 treinta y uno de mayo del año 1991 mil novecientos noventa y uno, casado, empresario, con domicilio en calle Circuito Puerta de Hierro número 117 ciento diecisiete de la colonia Puerta de Hierro**,** de esta ciudad de León, Guanajuato.

**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 100743 cien mil setecientos cuarenta y tres y 100744 cien mil setecientos cuarenta y tres.

**MA. TERESA DE JESUS HERNANDEZ ZUÑIGA**

**PEDRO GERARDO PRIETO ALONSO**

**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\*110000**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

En fecha: