

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO
54,118 CINCUENTA Y CUATRO MIL CINETO DIECIOCHO
VOLUMEN 489 CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 14 catorce días del mes de Febrero del año 2020 dos mil veinte, Yo, **Licenciado JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 95 noventa cinco en legal ejercicio en este Partido Judicial. -----

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

--- **EL CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** que ante mí otorgan: -----

--- **1.-** El señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO**, como **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO**. -----

--- **2.-** La señora **MIRIAM DEL ROCIO MATA CORONA**, como **“DEUDOR, AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO”**. -----

--- **3.-** El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, como **“ACREEDOR”**. -----

--- De conformidad con los siguientes: -----

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

--- **I.-** Manifiesta el Señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO y MIRIAM DEL ROCIO MATA CORONA**, que han recibido préstamos de dinero de parte del señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, por lo que a la fecha le adeudan la cantidad de **\$243,360.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. -----

--- **II.-** Que el Señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO** es legítimo propietario de la **FINCA UBICADA EN CALLE DEL BAJIO DE MANZANARES NUMERO 211 DOSCIENTOS ONCE, EN LOTE DE TERRENO NUMERO 15 QUINCE, MANZANA 39 TREINTA Y NUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO PARQUE MANZANARES, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 120.00 M2., CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS SEGÚN ESCRITURAS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** -----

AL NORTE, 15.00 QUINCE METROS, CON LOTE 17 DIECISIETE. -----

AL SUR, 15.00 QUINCE METROS, CON LOTE 13 TRECE.-----

AL ORIENTE, 08.00 OCHO METROS, CON LOTE 16 DIECISEIS. -----

AL PONIENTE, EN 08.00 OCHO METROS, CON CALLE DEL BAJÍO DE MANZANARES. -----

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.** -----

El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO**, mediante Escritura Pública número 22,455 veintidós mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 9 nueve de Febrero del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado Ramón Ramírez Martínez, entonces Notario Público número 30 treinta, de la ciudad de León, Guanajuato. -----

--- **SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R20*114631”**, de fecha 09 nueve de Febrero del año 2001 dos mil uno, Solicitud **“827748”**, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato. -----

--- **III.-** Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes: -----

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

--- **PRIMERA.-** El señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO**, en su carácter de **“DEUDOR”**, y la señora **MIRIAM DEL ROCIO MATA CORONA** como **“DEUDOR, AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO**, reconocen deber la cantidad de **\$243,360.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** al señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, con motivo de varios préstamos que se le realizaron con anterioridad, los cuales se comprometen a pagar, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes clausulas. -----

--- **SEGUNDA.- “EL ACREEDOR”** señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA** concede al Señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO** y a la señora **MIRIAM DEL ROCIO MATA CORONA**, en su carácter de **“DEUDORES”**, el plazo de **3 tres años** contados a partir de la firma del presente contrato, para que le pague la cantidad que se menciona en la cláusula que antecede, siendo la fecha de vencimiento **el día 14 catorce de Febrero del año 2023 dos mil veintitrés**; la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, ni admitiendo prórroga de ningún tipo, en el domicilio de **EL ACREEDOR**, el ubicado en Calle Calzada Tepeyac número 218 de la colonia León Moderno, de esta ciudad de León, Guanajuato. -----

--- **TERCERA.-** El Señor, **SALVADOR ALFONSO JACINTO y MIRIAM DEL ROCIO MATA CORONA**, en su carácter de **“DEUDORES”**, se obligan con **“EL ACREEDOR”** a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días 14 catorce de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 14 catorce de febrero del 2020 dos mil veinte, en el domicilio de **“EL ACREEDOR”** descrito en la cláusula que antecede, los cuales no podrán ser, en ningún momento, menores a la cantidad de **\$3,510.00 (TRES MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. Ambas partes acuerdan expresamente en que los primeros tres pagos parciales mensuales no podrán ser mayores a la cantidad antes descrita, pero que, a partir del cuarto mes de vigencia, no existirá límite en caso de que se quiera pagar una cantidad superior a la mencionada aquí. -----

--- **CUARTA.- “EL ACREEDOR”** desde estos momentos otorga a la parte **“DEUDORA”** un beneficio económico en caso de que **“EL DEUDOR”** desee realizar el pago del adeudo de forma previa al término expresamente pactado. -----

--- Dicho beneficio consistirá en que la parte **“DEUDORA”** podrá finiquitar el adeudo reconocido, con la cantidad de **\$117,000.00 (CIENTO DIECISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones. -----

--- **1.-** La liquidación deberá realizarse en una sola exhibición el día de pago del mes que corresponda.-----

--- **2.-** Este beneficio se actualiza a partir del cuarto mes de vigencia de este Contrato. -----

--- **3.-** Que no haya incumplido en el pago de ninguna de las amortizaciones mensuales convenidas dentro de la Cláusula TERCERA de este contrato. -----

--- **4.-** Las amortizaciones previamente pagadas, no serán tomadas en cuenta para el pago en caso de adherirse a este beneficio. -----

Para el caso de que **LA PARTE DEUDORA**, no cubra oportunamente el adeudo en el plazo estipulado en - la cláusula **SEGUNDA**, o bien, incurra en el incumplimiento del mismo, se obliga a pagar a favor de **EL ACREEDOR** un interés moratorio del 2.5% **DOS PUNTO CINCO POR CIENTO MENSUAL** por el tiempo que permanezca insoluto el adeudo reconocido. -----

--- **QUINTA.-** El señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO**, garantiza al **“ACREEDOR”** el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del presente contrato tanto en lo que se refiere a la suerte principal, como a los intereses moratorios, gastos y costas de juicio, en su caso, constituyendo hipoteca en **Primer lugar y Grado** a favor de **EL ACREEDOR**; sobre la **FINCA CONSTRUÍDA, EN CALLE DEL BAJIO DE MANZANARES NUMERO 211 DOSCIENTOS ONCE, EN LOTE DE TERRENO NUMERO 15 QUINCE, MANZANA 39 TREINTA Y NUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO PARQUE MANZANARES, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO**, mismo que se describe en el capítulo de antecedentes de este contrato. Dicha Hipoteca se otorga en los términos del Artículo 2387 dos mil trescientos ochenta y siete, del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato y se comprenden todos los bienes y derechos a que se refieren los Artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Estado de Guanajuato, conviniendo las partes contratantes que el inmueble hipotecado garantizará la totalidad del crédito, para el caso que no sea suficiente el valor del inmueble para cubrir el pago del adeudo generado hasta el día de la venta del inmueble dado en garantía, el **ACREEDOR** podrá ejecutar sobre bienes muebles e inmuebles presentes o futuros del **DEUDOR** el saldo faltante adeudado. -----

--- La garantía constituida subsistirá íntegra, hasta que **LA PARTE DEUDORA**, cubra en su totalidad el crédito que en esta escritura se le otorga, conviniendo ambas partes en que dichas garantías se extenderán a los intereses caídos aun cuando excedan de 3 tres años razón de la cual deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad al inscribirse esta escritura. -

--- La garantía constituida mediante el presente instrumento, permanecerá vigente y durará todo el tiempo que permanezca insoluto en todo o en parte el capital adeudado, sus intereses, gastos y costas y las demás prestaciones que se deriven del presente instrumento. -----

--- **SEXTA.- “EL ACREEDOR”** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del adeudo para exigir a **“LA PARTE DEUDORA”** y **“GARANTE HIPOTECARIA”** el pago del capital, intereses moratorios, y consecuencias legales y demás derechos y prerrogativas que se consignan en este instrumento, en los siguientes casos: -----

--- **a).-** Si **“LA PARTE DEUDORA”** dejare de cubrir puntualmente una o más amortizaciones parciales consecutivas, o bien, si dichas amortizaciones son inferiores a la cantidad descrita en la Cláusula Tercera de este Instrumento. -----

--- b).- Si “**LA DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” hipotecare o gravare o ingresara a la masa de un juicio denominado concurso mercantil, el inmueble que garantiza esta operación sin previa autorización por escrito de **LA PARTE ACREEDORA** o sin apegarse a las condiciones que ésta última fije. -----

--- c).- Si “**LA DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” enajenara total o parcialmente el inmueble hipotecado o transmitiere su posesión sin sujetarse a las condiciones fijadas por la parte acreedora, inclusive en el caso de que constituyera Usufructo Temporal o Vitalicio a favor de persona alguna, siendo sabedor el **DEUDOR** de estar incurriendo en un delito penal, por lo tanto siendo apremiado a una denuncia en su contra. -----

--- d).- Si no cubriere cualquier responsabilidad fiscal dentro de los 10 diez días siguientes a la notificación que le fuere hecho por la autoridad correspondiente. -----

--- e).- Si faltare al exacto cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas. -----

--- f).- En los demás casos en que conforme a la Ley se hace exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a plazo. -----

--- En caso de incumplimiento de proceder judicialmente reclamando el pago de los adeudos reconocidos, por cualquiera de las causas mencionadas, se podrá optar por al acreedor de acuerdo con lo siguiente: -----

--- En caso de no cubrirse el total del adeudo en el plazo estipulado, dará lugar a la ejecución de la garantía aquí constituida, sin mediar aviso o requerimiento previo, ya que dichas obligaciones, por su naturaleza, son del conocimiento en su detalle por las partes que intervienen a otorgar garantía de cumplimiento. -----

--- **SEPTIMA.-** “**LA PARTE DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” se obligan a mantener el bien dado en garantía durante el tiempo que dure la presente obligación, al corriente en el pago del Impuesto Predial. -----

--- **OCTAVA.-** “**LA PARTE DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” están de acuerdo en que no podrán vender ni prometer en venta el bien materia de este contrato ni tampoco hipotecarlo ni gravarlo sin consentimiento dado por escrito de **EL ACREEDOR**, siendo también el incumplimiento de lo anterior causa para exigir el pago total de la cantidad reconocida. -----

--- **NOVENA.-** “**LA PARTE DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” están de acuerdo en constituirse como depositario del inmueble otorgado en garantía hipotecaria; sin embargo, en caso de controversia judicial, “**LA DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” conservarán el derecho que le otorga el artículo 704-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado. -----

--- **DECIMA.-** Si llegada la fecha de vencimiento del presente contrato, o bien, si “**LA DEUDORA**” paga totalmente al **ACREEDOR** el adeudo reconocido, el **ACREEDOR** otorgará a “**LA DEUDORA**” y/o “**AL GARANTE HIPOTECARIO**” la liberación de gravamen de la finca materia del presente contrato, así como sus documentos ya mencionados en el capítulo de declaraciones. - -----

--- **DÉCIMA PRIMERA.-** Si **EL ACREEDOR** tuviere que promover Juicio para obtener el pago del Capital y sus accesorios legales, como consecuencia de que “**LA DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” no realizaron el pago del adeudo reconocido en el plazo estipulado, o bien, incurrió en incumplimiento y/o causal de rescisión, “**LA DEUDORA**” y/o “**EL GARANTE HIPOTECARIO**” se obligan a pagarle a **EL ACREEDOR**, como indemnización la cantidad de \$ **35,100.00 (TREINTA Y CINCO MIL CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de pena convencional, lo anterior con independencia de los intereses moratorios que se generen en caso de impago, también e independiente a los gastos y costas que se lleguen a generar. -----

--- **DÉCIMA SEGUNDA.-** Las partes contratantes manifiestan que en el presente contrato no existe lesión, error, dolo engaño ni ningún otro vicio de la voluntad que pudiera invalidarlo o anularlo, por lo que conscientes del alcance y contenido legal de todas y cada una de las partes integrantes de este contrato lo suscriben de total conformidad ante la presencia del suscrito Notario.

--- **DECIMA TERCERA.-** Los gastos que se originen con motivo del presente contrato, serán por cuenta y a cargo de **EL DEUDOR**. -----

--- **DECIMA CUARTA.-** Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes y Tribunales de la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, renunciando desde ahora a cualquier fuero que por razón de sus domicilios actuales o futuros pudieran llegar a tener. -----

----- **GENERALES** -----

El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de esta ciudad, donde nació el día 18 dieciocho de Junio de 1983 mil novecientos ochenta y tres, casado, profesionista, con Registro Federal de Causante NIAR-830618, con Clave Única de Registro de Población NIAR830618HGTTRC13, y con domicilio en calle Máximo Pacheco número 127 ciento veintisiete de la Colonia Los Murales de esta Ciudad. -----

El señor **SALVADOR ALFONSO JACINTO**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el día 5 cinco de Agosto de 1980 mil novecientos ochenta, casado, empleado, y con domicilio en la Calle Salamanca número 808 ochocientos ocho, de la Colonia Industrial, de esta Ciudad, Código Postal 37340.- -----

La señora **MÍRIAM DEL ROCÍO MATA CORONA**, manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el día 20 veinte de Junio de 1977 mil novecientos setenta y siete, soltera, comerciante, y con domicilio en la Calle Parque Galápagos número 107 E ciento siete letra E Interior 47-5 cuarenta y siete guión cinco, del Fraccionamiento Parques de San Juan de esta Ciudad de León, Guanajuato, Código Postal 37295.-----

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

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE: -----

I.- De la certeza del acto. -----

II.- De no conocer a los comparecientes, quienes se me identifican con sus credenciales para votar con fotografía expedidas a su favor, documentos que en copia agrego al apéndice 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 les leí y les di a leer la presente escritura, explicándoles su valor y fuerza legal de la misma, advirtiéndoles de la necesidad de su registro y conforme con el contenido la ratificaron y firmaron el día de su fecha.- DOY FE.-----

En este acto se utilizaron los Folios del número 94631 noventa y cuatro mil seiscientos treinta y uno y 94632 noventa y cuatro mil seiscientos treinta y dos. 2 dos Firmas Ilegibles.- Firmado.- Firma y Sello del Suscrito Notario.- -----

----- **A U T O R I Z A C I O N** -----

En la misma fecha en que se actúa, autorizo definitivamente el instrumento que antecede, por no causar ningún impuesto y agrego copia del testimonio al Apéndice en curso, bajo el número que le corresponde.- DOY FE.- Firmado.- **LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA.- N.P.**

95.- Sello de Autorizar.- -----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, SACADO DE SU MATRIZ, CORREGIDO Y COTEJADO, CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN 489 CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE, VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE REQUISITADAS, SE EXPIDE PARA USO DE RICARDO PABLO NIETO ARAIZA, EN LA CIUDAD DE LEÓN, DEL ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 14 CATORCE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE.- DOY FE. -----

LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA
NOTARIO PÚBLICO No. 95