**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**54,804 CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO**

**VOLUMEN 497 CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 5 cinco días del mes de Junio del año 2020 dos mil veinte, **Yo, Licenciado JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 95 noventa y 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.-** La señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO,** como **DEUDORA y GARANTE HIPOTECARIO**.

**2.-** 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 la señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO,** que ha recibido préstamos de dinero de parte del señor **RICARDO PABLO NIETO**, por lo que a la fecha le adeuda la cantidad de **$707,200.00 (SETECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).**

**II.-** Sigue manifestando que es legítima propietaria de la Casa Habitación marcada con el número 129 ciento veintinueve de la calle Tlatelolco, construida sobre el Lote 2 dos, Manzana 11 once, de la Colonia Azteca de ésta ciudad, con una Superficie de **104.00 M2** ciento cuatro metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte**; 13.00 Mts., trece metros con Lote 3 tres;

**Al Sur;** 13.00 Mts., trece metros con Lote 1 uno;

**Al Este;** 8.00 Mts., ocho metros con Lote 15 quince; y

**Al Oeste**; 8.00 Mts., ocho metros con calle Tlatelolco;

**ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**

El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **Maria Guadalupe Luna Arredondo**, por compra que hizo al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado “Fovisste”, mediante Escritura Pública número 13,056 trece mil cincuenta y seis, de fecha 20 veinte de Agosto del año 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Notario público número 8 ocho, de este Partido Judicial, Licenciado Jesús Luis Vega Zepeda.

**SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **R20\*426399**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

**III.-** Declaran los comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Notario, y una vez que el suscrito notario les ha solicitado información acerca de que si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, que ellos mismos lo son, por ser quienes obtienen el beneficio derivado de los actos otorgados en este instrumento y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio; documentación oficial que permite identificarlos, ha quedado agregado al apéndice de este instrumento.

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

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

**PRIMERA.-** La señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO,** en su carácter de **“DEUDORA”**, reconoce deber la cantidad de **$707,200.00 (SETECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS 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 compromete a pagar, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes clausulas.

**SEGUNDA.- “EL ACREEDOR”** el señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA,** concede a la señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO**, en su carácter de **“DEUDORA”**, el plazo de3 tres años contado 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 5 cinco de Junio del año 2023 dos mil veintitrés**; la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, ni admitiendo prorroga de ningún tipo, en el domicilio de **EL ACREEDOR**, el ubicado en Boulevard José Maria Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho del Fraccionamiento Balcones del Campestre, de esta ciudad de León, Guanajuato.

**TERCERA.-** La señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO**, en su carácter de **“DEUDORA”**, se obliga con **“EL ACREEDOR”** a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días 5 cinco de cada mes a partir del día 5 cinco de Junio 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 **$10,200.00 (DIEZ MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. Ambas partes acuerdan expresamente en que a partir del cuarto mes 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 **$340,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones.

**1.-** La liquidacióndeberá 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, más el valor del Impuesto sobre el Valor Agregado.

**QUINTA**.- La señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO**, 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 **Segundo lugar y Grado** a favor de **EL ACREEDOR;** sobre el inmueble ubicado la Casa Habitación marcada con el número 129 ciento veintinueve de la calle Tlatelolco, construida sobre el Lote 2 dos, Manzana 11 once, de la Colonia Azteca de ésta ciudad, de esta ciudad **de León, 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 integra, 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 **$60,000.00 (SESENTA MIL 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 **LA DEUDORA**.

**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.

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

El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA,** manifestó ser mexicano, 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.

La señora **MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO**, manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de Guanajuato, Guanajuato, donde nació el 26 veintiséis de Septiembre de1948 mil novecientos cuarenta y ocho, CURP LUAG480926MGTNRD08, soltera, agente de viajes y con domicilio en Calle Tlatelolco número 129 ciento veintinueve, de la Colonia Azteca, de esta Ciudad.-

**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 96225 noventa y seis mil doscientos veinticinco y 96226 noventa y seis mil doscientos veintiséis.

**RICARDO PABLO NIETO ARAIZA MARIA GUADALUPE LUNA ARREDONDO**

**LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**

**NOTARIO PUBLICO No. 95**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS**

**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.‑

**EXPEDICIÓN DE TESTIMONIO**

Expedición del primer testimonio a los 5 cinco días del mes de Junio del año 2020 dos mil veinte.- Conste.

**DATOS REGISTRALES**

**Folio Real: R20\*426399,** del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.

En Fecha: