**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**62,286 SESENTA YD OS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS**

**VOLUMEN 590 QUINIENTOS NOVENTA**

En la ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 15 quince días del mes de Junio del año 2022 dos mil veintidós 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**

La **DACIÓN EN PAGO CON INMUEBLE,** que otorga la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ,** por su propio derechoa favor del señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA** al tenor de los siguientes antecedentes, capítulos y cláusulas:

**ANTECEDENTES**

**I.**- Manifiesta la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ,** que es legítima propietaria de la finca urbana en condominio marcada con el numero 211-A doscientos once letra “A” de la calle Circuito Bosques Brasileños, en fracción oriente del lote 29 veintinueve, manzana 3 tres, del Fraccionamiento Bosques de la Pradera I sección de esta ciudad de Leon, Guanajuato con una superficie de **75.00 M2.,** setenta y cinco metros cuadrados y una superficie construida de **61.60 M2** sesenta y un metros sesenta centímetros cuadrados,y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte,** en 5.00 cinco metros, con el lote numero 06 seis;

**Al Sur,** en 5.00 cinco metros, con la calle circuito bosques brasileños;

**Al Oriente,** en 15.00 quince metros, con vivienda numero 213 doscientos trece de la calle circuito bosques brasileños;

**Al Poniente,** en 15.00 quince metros, con vivienda numero 211 doscientos once de la calle circuito bosques brasileños.

**indiviso: 50.00%** cincuenta por ciento.

**ANTECEDENTE DE PROPIEDAD**.

El inmueble antes descrito lo adquirió mediante Escritura público 44,235 cuarenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, de fecha 19 diecinueve de septiembre del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del licenciado Jose Ciro Guerrero G., Notario Público numero 107 ciento siete de este partido judicial.

**SU REGISTRO**: Bajo elFolio Real **R20\*213360,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

**II.-** Que existe un Juicio Especial Hipotecario en contra de la señora MARTHA RAMIREZ LOPEZ, seguido en el **Juzgado Noveno Civil** de éste Partido Judicial, radicado bajo el número de expediente **0352/2022-C cero trescientos cincuenta y dos diagonal dos mil veintidós guion letra “C”**, el cual se encuentra en etapa de periodo probatorio, derivado de un contrato de contrato de mutuo con interés y constitución de la garantía real hipotecaria, celebrado en fecha 26 veintiséis de Noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, mediante el instrumento público número 18,103 dieciocho mil ciento tres, ante la fe del Lic. Alfonso Gutiérrez Pontón, titular de la Notaría número 25 veinticinco, de este partido judicial, en el cual se estipuló que, la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ** reconoció adeudar al señor Ricardo pablo Nieto Araiza, la cantidad de **$**248,900.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), 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.-** 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**

**DACION EN PAGO CON INMUEBLE**

**--- PRIMERA.-** La señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ**, reconoce adeudar al señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, la cantidad total de **$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional)** derivado del contrato de mutuo con interés y constitución de la garantía real hipotecaria, celebrado en fecha 26 veintiséis de Noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, mediante el instrumento público número 18,103 dieciocho mil ciento tres, ante la fe del Licenciado Alfonso Gutiérrez Pontón, titular de la Notaría 25 veinticinco, de este partido judicial, por lo que solo su firma indica el otorgamiento y el recibo más amplio y eficaz que corresponde conforme a derecho y trae consigo además la renuncia a la excepción de dinero no entregado, mismo importe que destinara para actividades personales.

**-- SEGUNDA.-** La señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ,** otorga en **DACION DE PAGO**, en favor del señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, quien adquiere la finca urbana en condominio marcada con el numero 211-A doscientos once letra “A” de la calle Circuito Bosques Brasileños, en fracción oriente del lote 29 veintinueve, manzana 3 tres, del Fraccionamiento Bosques de la Pradera I sección de esta ciudad de Leon, Guanajuato, la cual tiene una Superficie de 75.00 M2., setenta y cinco metros cuadrados y una superficie construida de 61.60 M2 sesenta y un metros sesenta centímetros 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.

**--- TERCERA.-** Manifiesta la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ** que el inmueble materia de esta operación, pasa al señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA** 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 **DACIÓN EN PAGO** es la cantidad de **$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional),** derivado de la operación descrita en el capítulo primero de la presente escritura celebrado entre la señora MARTHA RAMIREZ LOPEZy el señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA,** siendo esta cantidad mencionada la que servirá como base de la presente operación, se precisa que, MARTHA RAMIREZ LOPEZ**,** no se reserva acción alguna en contra del señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, 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 **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, acepta la **DACIÓN EN PAGO**  que hace en su favor la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ** a fin de cubrir el adeudo descrito en antecedentes así como en la clausula 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.-** La señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ** queda obligada a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley civil, debiendo entregar la posesión física, jurídica y material al señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, al momento de la firma del presente instrumento, 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 0352/2022-C cero trescientos cincuenta y dos diagonal dos mil veintidós 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**

La señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ,**manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de Culiacán, Sinaloa, donde nació el día 16 dieciséis de marzo de 1968 mil novecientos sesenta y ocho, soltera, psicóloga, con domicilio en la calle Circuito Bosques Brasileños numero 211-A doscientos once letra “A”, del Fraccionamiento Bosques de la Pradera, de esta ciudad, quien se identifica con su credencial para votar número **"IDMEX1407984311,** CURP RALM680316MSLMPR02, RFC RALM6803165U0**.**-------------------------------------------------.

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 Clave Única de Registro de Población NIAR830618HGTTRC13, y con domicilio en calle Provincias del Campestre y/o Boulevard José María Morelos número 1,828 mil ochocientos veintiocho de la colonia Balcones del Campestre, 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 770752 setecientos setenta mil setecientos cincuenta y dos y 770753 setecientos setenta mil setecientos cincuenta y tres.

**MARTHA RAMIREZ LOPEZ RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**

**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 2022 dos mil veintidós, 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 2022 dos mil veintidós.- Conste.-

**DATOS DE REGISTRO**

**Folio Real:** **R20\*213360**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

En fecha: