

***** TOMO CXLV CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO QUINTO *****
* ESCRITURA NUMERO 16,474 DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO **

--- En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 06 seis días del mes de Mayo del año 2020 dos mil veinte, Yo Licenciado **ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN**, Titular de la Notaria Pública número 25 veinticinco, ubicada en Calle Madero número 320-9 trescientos veinte, guion nueve, Zona Centro, en legal ejercicio de mi Profesión 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 **IRMA SERVIN CASASOLA**, como **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO**.-----
--- **2.-** El señor **RAMIRO CAMPOS SAINEZ**, como “**ACREEDOR**”.-----
--- De conformidad con los siguientes:-----

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

--- **I.-** Manifiesta la Señora **IRMA SERVIN CASASOLA**, que ha recibido préstamo de dinero de parte del señor **RAMIRO CAMPOS SAINEZ**, por lo que a la fecha le adeuda la cantidad de **\$2,912,000.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.-----
--- **II.-** Que la Señora **IRMA SERVIN CASASOLA** es legítima propietaria de los siguientes inmuebles: ----
I.- LOTE DE TERRENO NUMERO 24 VEINTICUATRO, MANZANA 01 UNO, ACTUALMENTE CASA HABITACION UBICADA EN LA CALLE CIRCUITO PUERTA DE SAN AUGUSTO NUMERO 226 DOSCIENTOS VEINTISEIS, FRACCIONAMIENTO EL CIELO, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 169.32 M2., CIENTO SESENTA Y NUEVE METROS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

SEGÚN ESCRITURAS: -----
AL NORESTE, EN 20.57 VEINTE METROS CINCUENTA Y SIETE METROS, CON LOTE 23 VEINTITRES.-
AL SURESTE, EN 8.00 OCHO METROS, CON PROPIEDAD PRIVADA.-----
AL NOROESTE, EN LINEA CURVA CON UNA LONGITUD DE 8.11 OCHO METROS ONCE CENTIMETROS, CON LA CALLE CIRCUITO PUERTA DE SAN AUGUSTO.-----
AL SUROESTE, EN 21.86 VEINTIUN METROS OCHENTA Y SEIS CENTIMETROS, CON EL LOTE NUMERO 25 VEINTICINCO.-----

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**-----
-- El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **IRMA SERVIN CASASOLA**, mediante Escritura Pública número 14,240 catorce mil doscientos cuarenta, de fecha 29 veintinueve de Noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús Luis Vega Zepeda, Notario Público número 08 ocho de León, Guanajuato.-----
--- **SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número “**R20*505164**”, de fecha 27 veintisiete de Abril del año 2018 dos mil dieciocho, Solicitud “**3310923**”, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.-----

II.- LOTE DE TERRENO NUMERO 30 TREINTA, MANZANA 38 TREINTA Y OCHO, ACTUALMENTE FINCA URBANA UBICADA EN EL BOULEVARD MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA NUMERO 8622 OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS ANTES CALLE ROBLE DE JEREZ, FRACCIONAMIENTO JARDINES DE JEREZ II Y III, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 153.00 M2., CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-

SEGÚN ESCRITURAS: -----
AL NORTE, EN 8.50 OCHO METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON AVENIDA DE SU UBICACION.-
AL SUR, EN 8.50 OCHO METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON EL LOTE 32 TREINTA Y DOS.--
AL ORIENTE, EN 18.00 DIECIOCHO METROS, CON EL LOTE 31 TREINTA Y UNO.-----
AL PONIENTE, EN 18.00 DIECIOCHO METROS, CON EL LOTE 29 VEINTINUEVE.-----

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**-----
-- El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **IRMA SERVIN CASASOLA**, mediante Escritura Pública número 15,972 quince mil novecientos setenta y dos, de fecha 19 diecinueve de Abril del año 2005 dos mil

cinco, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Durán Llamas, Notario Público número 44 cuarenta y cuatro de León, Guanajuato.-----

--- **SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número “**R20*126666**”, de fecha 27 veintisiete de Mayo del año 2005 dos mil cinco, Solicitud “**1194215**”, 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.-** La señora **IRMA SERVIN CASASOLA**, en su carácter de “**DEUDOR**”, reconoce deber la cantidad de **\$2,912,000.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** al señor **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, 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 cláusulas. -----

--- **SEGUNDA.- “EL ACREEDOR”** señor **RAMIRO CAMPOS SAINZ** concede a la Señora **IRMA SERVIN CASASOLA**, en su carácter de “**DEUDOR**”, el plazo de **3 tres años** contados a partir de la firma del presente contrato, para que le paguen la cantidad que se menciona en la cláusula que antecede, siendo la fecha de vencimiento **el día 06 seis de Mayo 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 Hernández Álvarez número 347-B trescientos cuarenta y siete letra “**B**”, interior 03 tres, de la Colonia San Juan de Dios, de esta ciudad de León, Guanajuato. -----

--- **TERCERA.-** La C. **IRMA SERVIN CASASOLA**, en su carácter de “**DEUDOR**”, se obliga con “**EL ACREEDOR**” a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días 06 seis de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 06 seis de Mayo 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 **\$42,000.00 (CURENTA Y DOS MIL 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 **\$1,400,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS 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.-** La señora **IRMA SERVIN CASASOLA**, 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 **Tercer lugar y Grado** a favor de **EL ACREEDOR**; sobre el **LOTE DE TERRENO NUMERO 24 VEINTICUATRO, MANZANA 01 UNO, ACTUALMENTE CASA HABITACION UBICADA EN LA CALLE CIRCUITO PUERTA DE SAN AUGUSTO NUMERO 226 DOSCIENTOS VEINTISEIS, FRACCIONAMIENTO EL CIELO, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO**, e hipoteca en **Segundo Lugar y grado** sobre el **LOTE DE TERRENO NUMERO 30 TREINTA, MANZANA 38 TREINTA Y OCHO, ACTUALMENTE FINCA URBANA UBICADA EN EL BOULEVARD MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA NUMERO 8622 OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS ANTES CALLE ROBLE DE JEREZ, FRACCIONAMIENTO JARDINES DE JEREZ II Y III, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO**, mismos que se describen en el capítulo de antecedentes de este contrato. Dichas Hipotecas se otorgan 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 los inmuebles hipotecados garantizarán la totalidad del crédito, para el caso que no sea suficiente el valor de los inmuebles para cubrir el

pago del adeudo generado hasta el día de la venta de los inmuebles dados en garantía, el ACREEDOR podrá ejecutar sobre bienes muebles e inmuebles presentes o futuros del DEUDOR el saldo faltante adeudado.-----

--- Las garantías constituidas subsistirán 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. -----

--- Las garantías constituidas mediante el presente instrumento, permanecerán vigentes y durarán 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, los inmuebles que garantizan esta operación sin previa autorización por escrito de **LA PARTE ACREEDORA** o sin apearse a las condiciones que ésta última fije. -

-- **c).- Si “LA DEUDORA” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO”** enajenara total o parcialmente los inmuebles hipotecados 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 las garantías aquí constituidas, 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 los bienes dados 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 los bienes materia de este contrato ni tampoco hipotecarlos ni gravarlos 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 de los inmuebles otorgados 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 las fincas 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 pena convencional la cantidad de **\$420,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTE 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 **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. -----

----- **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 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 y quienes por sus generales y bajo protesta de decir verdad manifiestan ser. -----

EL SEÑOR **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, MEXICANO, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE ENERO DE 1957 MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE, CASADO, EMPRESARIO DE INVERSIONES, CON DOMICILIO EN LA CALLE CAÑADA DEL CANTIL NUMERO 109 CIENTO NUEVE, FRACCIONAMIENTO CAÑADA DEL REFUGIO DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "**IDMEX1371783767**", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **CASR570128MWA**, **CURP CASR570128HJCMNM07**.-----

LA SEÑORA **IRMA SERVÍN CASASOLA**, MEXICANA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIA DE LA CIUDAD DE MEXICO Y VECINA DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 06 SEIS DE FEBRERO DE 1964 MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO, CASADA, COMERCIANTE INMOBILIARIO, CON DOMICILIO EN CALLE PUERTA DE SAN AGUSTO NUMERO 226 DOSCIENTOS VEINTISEIS, FRACCIONAMIENTO EL CIELO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "**1282050812199**", **CURP SECI640206MDFRSR09**, **RFC SECI6401067K0**.-----

--- **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.-----

----- **AVISO DE PRIVACIDAD** -----

--- Notifico a las partes que el Suscrito Notario está comprometido con la protección de los datos personales del cliente y ser responsable de su uso, manejo y confidencialidad y les informo que se han recabado y usado sus datos personales para el cumplimiento de lo siguiente:-----

--- Confirmar su identidad, entender sus necesidades de carácter legal, otorgar seguridad y certeza jurídica al hecho y/o acto y/o negocio jurídico que se celebra en el presente instrumento, redactar el instrumento público de su interés, llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias para la celebración y registro en su caso de la presente escritura, brindarle asesoría y plasmar su voluntad en el presente instrumento de conformidad con la Ley del Notariado del Estado de Guanajuato, cumplir con los requerimientos legales, reglamentarios o de cualquier otro que le sea aplicable, verificar la información que nos proporciona.-----

--- Para presentarle el servicio solicitado se requirieron de los datos y documentos que nos fueron proporcionados por las partes.-----

--- Sus datos personales se comparten para el cumplimiento de los requerimientos legales o la atención de una orden fundada y motivada de las autoridades competentes en ejercicio de sus funciones de notificación, vigilancia y fiscalización concretamente de manera enunciativa y no limitativa con autoridades administrativas, federales, estatales, municipales como pueden ser Secretaria de Finanzas, Estatal, Municipal. Departamentos de catastro, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Servicio de Administración Tributaria, así como autoridades judiciales o administrativas locales o federales en el marco de la legislación mexicana.-----

--- **V.-** Leído que fue a los comparecientes íntegramente el contenido del presente, explicado su valor y fuerza en derecho, se manifestaron conformes, ratificando y firmando ante Mí, **AUTORIZANDO DEFINITIVAMENTE** el presente instrumento con esta misma fecha en virtud de no causar impuesto alguno.- En el presente acto se utilizaron los Folios números 27,211 veintisiete mil doscientos once y 27,212 veintisiete mil doscientos doce.- **DOY FE.** -----

RAMIRO CAMPOS SAINZ

IRMA SERVÍN CASASOLA

LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON
NOTARIO PUBLICO 25

**SR.- RAMIRO CAMPOS SAINZ.- FIRMA.- SRA.- LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ.-
FIRMA.- SR. MIGUEL EDUARDO GUZMAN GOLDARACENA.- LIC. ALFONSO GUTIERREZ
PONTON.- SELLO Y FIRMA.-**-----
ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU MATRIZ Y NOTAS RESPECTIVAS QUE OBRAN EN EL
PROTOCOLO Y APÉNDICE A MI CARGO.- VA EN DOS FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS,
COTEJADAS Y CORREGIDAS.- SE COMPULSA A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA.- SE
EXPIDE PARA SER ENTREGADO AL SEÑOR **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, EN LA CIUDAD DE
LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 21 VEINTIUN DIAS DEL MES
DE AGOSTO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.- **DOY FE.**-----

LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN
NOTARIO PUBLICO No. 25

