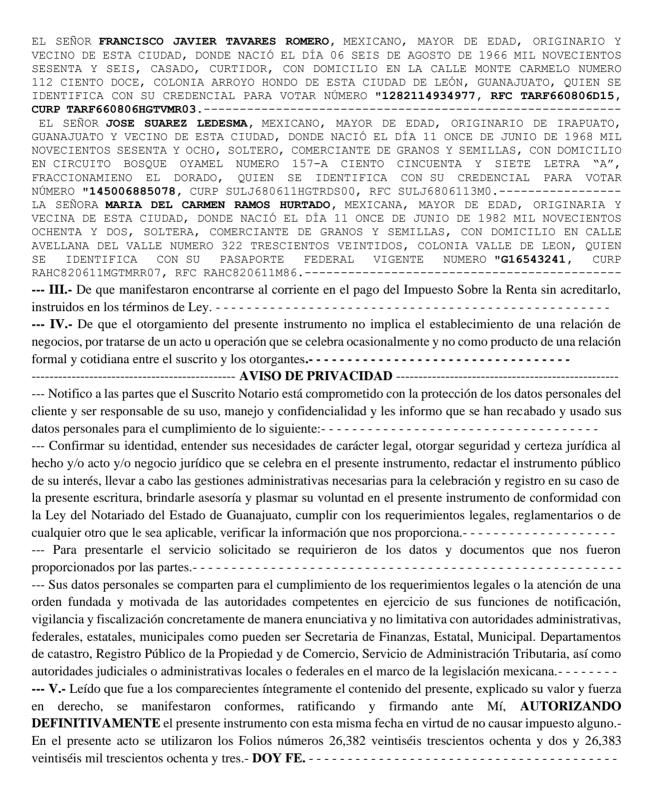


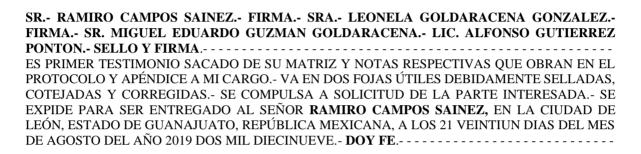
"DEUDORES", el plazo de 3 tres años contados a partir de la firma del presente contrato, para que le paguen la cantidad que se menciona en la cláusula que antecede, siendo la fecha de vencimiento el día 06 seis de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós; la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso
previo, ni admitiendo prorroga de ningún tipo, en el domicilio de <b>EL ACREEDOR</b> , el ubicado en Avenida Hernández Álvarez número 347-B trescientos cuarenta y siete letra "B", interior 01 uno, de la Colonia San Juan
de Dios, de esta ciudad de León, Guanajuato
consecutivos los días 06 seis de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 06 seis de Diciembre del 2019 dos
mil diecinueve, 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 \$13,260.00 (TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA 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 "LOS DEUDORES" deseen 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 \$442,000.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS 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 JOSE SUAREZ LEDESMA, 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 <b>Primer lugar y Grado</b>
a favor de EL ACREEDOR; sobre la FINCA URBANA MARCADA CON EL NUMERO 157-A CIENTO CINCUENTA Y SIETE LETRA "A", DE LA CALLE CIRCUITO BOSQUE OYAMEL, EN LOTE 10 DIEZ,
MANZANA 47 CUARENTA Y SIETE, FRACCIONAMIENTO EL DORADO, MUNICIPIO 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 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 <b>DEUDOR</b> 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 pena convencional la cantidad de \$ 132,600.00 (CIENTO
TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS 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
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.
CERTIFICACIONES
YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:
YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:
YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:
YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:



FRANCISCO JAVIER TAVARES ROMERO

JOSE SUAREZ LEDESMA



LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN NOTARIO PUBLICO No. 25