

***** TOMO CLV CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO QUINTO *****
** ESCRITURA NUMERO 17,243 DIECISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES **

=====

--- En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 18 dieciocho días del mes de Enero del año 2021 dos mil veintiuno, 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.- El señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, como **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO**.-----

--- 2.- El señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, como **“ACREEDOR”**.-----

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

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

--- **I.-** Manifiesta el señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, que ha recibido préstamos de dinero de parte del señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, por lo que a la fecha le adeuda la cantidad de **\$436,800.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

--- **II.-** Que es legítimo propietario del **DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO NUMERO 7 SIETE DE LA CALLE RAFAEL IRIARTE NUMERO 601 SEISCIENTOS UNO, INTERIOR 77 SETENTA Y SIETE, EN LOTE 01 UNO, MANZANA 109 CIENTO NUEVE, FRACCIONAMIENTO VILLA INSURGENTES DE ESTE MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO** CON UNA SUPERFICIE PRIVATIVA DE **46.00 M2., CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

--- **SEGÚN ESCRITURAS:**-----

AL NORTE, EN LINEA QUEBRADA QUE PARTIENDO DE PONIENTE A ORIENTE MIDE 0.80 OCHENTA CENTIMETROS, QUIEBRA AL NORTE EN 1.20 UN METRO VEINTE CENTIMETROS, LUEGO QUIEBRA AL ORIENTE EN 2.20 DOS METROS VEINTE CENTIMETROS, QUIEBRA AL SUR EN 1.20 UN METRO VEINTE CENTIMETROS, QUIEBRA AL ORIENTE EN 1.00 UN METRO, NUEVAMENTE AL NORTE EN 0.42 CUARENTA Y DOS CENTIMETROS Y POR ULTIMO HACIA EL ORIENTE EN 2.70 DOS METROS SETENTA CENTIMETROS, CON AREAS JARDINADAS.-----

AL SUR, EN LINEA QUEBRADA QUE PARTIENDO DE PONIENTE A ORIENTE MIDE 4.00 CUATRO METROS, LUEGO QUIEBRA AL NORTE EN 0.58 CINCUENTA Y OCHO CENTIMETROS Y NUEVAMENTE HACIA EL ORIENTE EN 2.70 DOS METROS SETENTA CENTIMETROS, CON AREA DE ESTACIONAMIENTO.-----

AL ORIENTE, EN 6.40 SEIS METROS CUARENTA CENTIMETROS, CON LOTE 10 DIEZ.-----

AL PONIENTE, EN 6.50 SEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON AREAS COMUNES Y ESCALERAS DE ACCESO.-----

PRO-INDIVISO: 12.50% DOCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO.-----

ARRIBA.- CON AZOTEA.-----

ABAJO.- CON DEPARTAMENTO NUMERO 75 SETENTA Y CINCO.-----

CAJON DE ESTACIONAMIENTO.- CAJON 7 SIETE.- SUPERFICIE DE 9.66 M2 NUEVE METROS SESENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS.- AL NORTE, EN 4.20 CUATRO METROS VEINTE CENTIMETROS, CON CAJON 8 OCHO.- AL SUR, EN 4.20 CUATRO METROS VEINTE CENTIMETROS, CON CAJON 6 SEIS.- AL ORIENTE, EN 2.30 DOS METROS TREINTA CENTIMETROS, CON COSTADO IZQUIERDO DE EDIFICIO.- AL PONIENTE, EN 2.30 DOS METROS TREINTA CENTIMETROS, CON CALLE EL LUCERO.-----

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

-- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, mediante Escritura Pública número 61,856 sesenta y un mil ochocientos cincuenta y seis, de fecha 12 doce de Agosto del año 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., Notario Público número 107 ciento siete, de la ciudad de León, Guanajuato.-----

--- **SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R20*131217”**, de fecha 27 veintisiete de Octubre del año 2016 dos mil dieciséis, Solicitud **“2946330”**, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.-----

--- **III.-** Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes: -----
--- **IV.** Declaran los comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaren 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. -----

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

PRIMERA.- El señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, en su carácter de **“DEUDOR”**, reconoce deber la cantidad de **\$436,800.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; al señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, con motivo de varios préstamos que se le realizaron con anterioridad al señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, . -----

SEGUNDA.- “EL ACREEDOR” el señor **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, concede al señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, en su carácter de **“DEUDOR”**, el plazo de 3 tres años contado 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 18 dieciocho de Enero del año 2024 dos mil veinticuatro**; 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 Boulevard José María Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho del Fraccionamiento Balcones del Campestre, de esta ciudad de León, Guanajuato.

TERCERA.- El señor **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, en su carácter de **“DEUDOR”**, se obliga con **“EL ACREEDOR”** a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días **18 dieciocho** de cada mes, a partir del día de hoy 18 dieciocho de Enero del 2021 dos mil veintiuno, 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 **\$6,300.00 (SEIS MIL TRESCIENTOS 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 aquí mencionada.-----

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 **\$210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ 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 ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, 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 de Preferencia** en favor de **EL ACREEDOR**; sobre el **DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO NUMERO 7 SIETE DE LA CALLE RAFAEL IRIARTE NUMERO 601 SEISCIENTOS UNO, INTERIOR 77 SETENTA Y SIETE, EN LOTE 01 UNO, MANZANA 109 CIENTO NUEVE, FRACCIONAMIENTO VILLA INSURGENTES DE ESTE 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 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 en conjunto y/o individualmente 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” y **“GARANTE HIPOTECARIA”**, dejara 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” vendiera, hipoteca 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 obliga 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” está de acuerdo en que no podrán vender la totalidad, ni ninguna parte, ni prometer en venta el bien inmueble 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” está 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” conservará 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. ----

DÉCIMA PRIMERA.- Si **EL ACREEDOR** tuviere que promover Juicio para obtener el pago del Capital y sus accesorios legales, como consecuencia de que “LA PARTE DEUDORA” y “**GARANTE HIPOTECARIA**” no realizó el pago del adeudo reconocido en el plazo estipulado, o bien, incurrió en incumplimiento y/o causal de rescisión, “LA PARTE DEUDORA” y “**GARANTE HIPOTECARIA**”, se obligan en conjunto y/o individualmente a pagarle a **EL ACREEDOR**, como indemnización la cantidad de **\$63,000.00 (SESENTA Y TRES 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. -----

DÉCIMA QUINTA.- Las partes designan expresamente como domicilio convencional para recibir cualquier tipo de aviso, y/o notificación, y/o interpelación, y/o emplazamiento judicial, que se derive del presente contrato, los siguientes: -----

A).- EL ACREEDOR, el ubicado en Boulevard José María Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho del Fraccionamiento Balcones del Campestre, de esta ciudad de León, Guanajuato.-----

B).- EL DEUDOR y EL GARANTE HIPOTECARIO, el ubicado en Boulevard José María Morelos número 1104 mil ciento cuatro, interior 111 ciento once, Fraccionamiento El Condado Plus; y/o la ubicación del inmueble otorgado en garantía hipotecaria, a elección de **EL ACREEDOR**. -----

----- - **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 INGENIERO **DANIEL TAVAREZ ROMERO**, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 25 VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DE 1964 MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO, CASADO, EMPRESARIO CURTIDOR, CON DOMICILIO EN LA CALLE RODRIGO GONZALEZ CALDERON NÚMERO 202 DOSCIENTOS DOS DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL SAN JORGE DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "**1282035952975**", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **TARD640925R32**.-----

--- EL SEÑOR **JOSE ANTONIO DANIEL DOMINGUEZ GONZALEZ**, MEXICANO, SOLTERO, ORIGINARIO Y VECINO DE ÉSTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 23 VEINTITRÉS DE ENERO DE 1982 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS, GERENTE DE VENTAS, CON DOMICILIO EN BOULEVARD JOSÉ MARÍA

MORELOS NÚMERO 1104 MIL CIENTO CUATRO, INTERIOR 111 CIENTO ONCE, FRACCIONAMIENTO EL CONDADO PLUS, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL NÚMERO " 1287088500996", CURP "DOGA820123HGTMMN00" RFC "DOGA82012313A". - - - - -

--- 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 29,207 veintinueve mil doscientos siete y 29,208 veintinueve mil doscientos ocho.- **DOY FE.** - - - - -

LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON
NOTARIO PUBLICO NUMERO 25

