

*Escritura Número 18,763 Dieciocho Mil Setecientos Sesenta y Tres
Volumen CXCI Centésimo Nonagésimo Primero*

En la Ciudad de León, Guanajuato, a los 3 Tres Días del Mes de Septiembre del Año 2018 Dieciocho Ante Mí, Licenciado JOSE MARIA SEPULVEDA MENDOZA Titular de la Notaria Pública número 26 veintiséis, en legal Ejercicio en este Partida Judicial y del Patrimonio Federal, con domicilio en Avenida León número 302 Trescientos Dos de la Colonia Jardines del Moral de esta Ciudad. HAGO CONSTAR: -----

EL CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran por una parte la Ciudadana MA. ELENA VALENZUELA HERRERA, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará LA PARTE DEUDORA y por la otra parte el Ciudadano ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO, igualmente por su propio derecho y en su carácter de ACREEDOR, mismo que sujetan a las siguientes: -----

DECLARACIONES

1.- Declara la Ciudadana MA. ELENA VALENZUELA HERRERA, bajo protesta de decir verdad, que es legítima Propietaria de la Casa Habitación ubicada en Calle Hacienda de Galindo número 151 ciento cincuenta y uno, construida sobre el lote 18 dieciocho de la manzana III tercera del Fraccionamiento Haciendas de León I sección de esta Ciudad, con una superficie de 466.79 M2 cuatrocientos sesenta y seis metros setenta y nueve centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: Al Norte: 22.47 m (veintidós 47/100 metros lineales) con lote 19 diecinueve, manzana III tercera; Al Sur: 24.98 m (veinticuatro 98/100 metros lineales) con lote 17 diecisiete, manzana III tercera; Al Oriente: 20.05 m (veinte 05/100 metros lineales) con la Calle Hacienda de Galindo; y Al Poniente: 19.39 m (diecinueve 39/100 metros lineales) con Barda Perimetral; la cual fue adquirida por compra que le hiciere a Enrique Cruz Rodríguez Flores a su favor, lo que se hizo constar mediante la Escritura Pública número 19,393 diecinueve mil trescientos noventa y tres de fecha 10 diez de Julio del 2012 dos mil doce, otorgada ante la Fe del Licenciado Xavier Tejada Valadez, Notario Público número 70 setenta de esta Ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real R20*40003 del Libro de Propiedad de fecha 16 dieciséis de Octubre del 2012 dos mil doce. -----

2.- Declaran "LAS PARTES" bajo protesta de decir verdad: a).- Que tienen celebrado un contrato de Reconocimiento de Adeudo respecto del inmueble descrito en el punto 1 uno de este apartado, mismo que desean formalizar a través de este instrumento público; b).- Que tienen pleno conocimiento de que el acto jurídico que aquí se formaliza se entiende como una actividad vulnerable y por tanto, es objeto de identificación en los términos del artículo 18 dieciocho de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; c).- Que se identifican ante el suscrito Notario con sus respectivas credenciales para votar con fotografía, expedida en su favor por el Registro Federal de Electores del Instituto Nacional Electoral, mismas que han sido verificadas vía electrónica, ante el sistema de consulta del propio Instituto; d).- Que el otorgamiento del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, ya que se trata de una operación accidental y no deriva de una relación formal y cotidiana entre los otorgantes y el suscrito Notario; e).- Ante la solicitud que el suscrito Notario realizó a los comparecientes, éstos declaran que los dueños beneficiarios de la actividad sujeta a supervisión son ellos mismos, pues en última instancia y a nombre propio, ejercerán el uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien en Garantía. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLAUSULAS

PRIMERA.- MONTO.- La Ciudadana MA. ELENA VALENZUELA HERRERA, reconoce deber la cantidad de \$250,000.00 (Dieciséis mil quinientos mil pesos 00/100 moneda Nacional), al señor ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO. -----

SEGUNDA.- PLAZO.- El señor ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO concede a la Ciudadana MA. ELENA VALENZUELA HERRERA un plazo de 18 dieciocho meses, contado a partir del día 4 cuatro del mes de Octubre del año 2018 dos mil dieciocho. -----

TERCERA.- INTERESES Las partes contratantes están de acuerdo en fijar un interés del 30% treinta por ciento anual, con pagos de acuerdo con la Tabla de Amortización que se adjunta como anexo al presente instrumento, así como al apéndice correspondiente; asimismo para el caso de no cubrir en el tiempo estipulado, se cobrará un interés moratorio del 3.5% tres punto cinco por ciento mensual sobre el pago mensual que establece la Tabla de Amortización mencionada. -----

CUARTA.- Las Partes están de acuerdo en dar por Anticipado el vencimiento del presente instrumento a los 2 dos meses de pagos incumplidos que se establece en la Cláusula Tercera que antecede.-

QUINTA.- **GARANTIA HIPOTECARIA.**- Para garantizar las obligaciones aquí establecidas por la parte DEUDORA, Ciudadana **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA**

GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre el inmueble que se describe en el punto 1 uno de Declaraciones, a favor del señor **ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO.**

SEXTA.- La Ciudadana **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA** se constituye en depositaria del Inmueble que se otorga en garantía mediante el presente instrumento.-

SEPTIMA.- Los gastos que se originen con motivo del presente contrato, serán por cargo de la Parte Deudora.-

OCTAVA.- 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 tener.-

YO, EL NOTARIO CERTIFICO: a).- De la certeza del acto; b).- De que conceptúo a los comparecientes capacitados legalmente para otorgar lo anterior, sin que nada en contrario me conste, quienes por sus generales manifestaron ser: La señora **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA** mexicana, mayor de edad, soltera, originaria de Pinos, Zacatecas y vecina de esta Ciudad, profesionista, nacida el 1 primero de Septiembre de 1961 mil novecientos sesenta y uno, con domicilio en Calle Hacienda Galindo número 151 ciento cincuenta y uno, fraccionamiento residencial La Hacienda código postal 37295 de esta Ciudad, quien se identifica con credencial de elector para votar con fotografía IFE, Clave: VLHRMA61090132M600, Curp: VAHE610901MZSLRL05; El señor **ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO:** mexicano, mayor de edad, soltero, originario y vecino de esta Ciudad, profesionista, nacido el 8 ocho de Abril de 1970 mil novecientos setenta, con domicilio en Calle Filósofos número 204 doscientos cuatro, Colonia Panorama código postal 37160 de esta Ciudad, se identificó con credencial de elector para votar con fotografía, INE clave BRMRAR70040811H900, Curp: BAMA7004081HGTRRR02; c).- De la necesidad de Inscribir su Primer Testimonio que de este instrumento en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; d).- Lo Ratifican y Firman en unión del Suscrito Notario, Mi Firma y Sello de Autorizar que dice: *Lic. José María Sepúlveda Mendoza, Notaria Pública No. 26.- León, Guanajuato, Un Escudo de la Nación que reza: Estados Unidos Mexicanos. Al Centro el Escudo Nacional.* El Presente Instrumento se pasó en el folio 31553 treinta y un mil quinientos cincuenta y tres, DOY FE:-

MA. ELENA VALENZUELA HERRERA, FIRMADO.- ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO, FIRMADO.- LIC. JOSE MARIA SEPULVEDA MENDOZA, FIRMA Y SELLO.- DOY FE:-

Autorización Definitiva. En la misma Fecha de su otorgamiento, Autorizo la presente Escritura, en virtud de no causar ningún Impuesto Federal, Estatal o Municipal.- DOY FE:-

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE. ESTA TOMADO DE SUS ORIGINALES QUE OBRAN EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, EL CUAL LE CORRESPONDE AL VOLUMEN CXCII CENTESIMO NONAGESIMO PRIMERO, VA EN 1 UNA FOJA UTIL DEBIDAMENTE FIRMADA, SELLADA Y COTEJADA, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, A LOS 03 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO, PARA LOS USOS LEGALES QUE CREA CONVENIENTE EL SEÑOR **ARTURO GUILLERMO BARROSO MERINO, DOY FE:-**

Lic. José María Sepúlveda Mendoza
LIC. JOSÉ MARÍA SEPÚLVEDA MENDOZA
NOTARIO PÚBLICO No. 26
SEMMA61026 AD0

Lic. Xavier Tejada Valadez

Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca Hernández

Notarias Asociadas 70 y 58

León, Gto



ESCRITURA NUMERO 19,393 DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES
TOMO 380 TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 10 diez días del mes de Julio del Año 2012 dos mil doce, Yo, **Licenciado XAVIER TEJADA VALADEZ**, titular de la Notaria Pública número 70 setenta, asociado con el **Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ**, titular de la Notaria Pública número 58 cincuenta y ocho, ambos con Adscripción en este Partido Judicial, conforme al convenio legalmente celebrado y actuando en mi protocolo, -----

HAGO CONSTAR

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una parte **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA**, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA" y por la otra parte el señor **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", -----

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Manifiesta el señor **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**, bajo protesta de decir verdad: -----

a).- Es legítimo propietario de la casa Habitación marcada con el numero 151 ciento cincuenta y uno, ubicado en la calle Circuito Hacienda Galindo, construida sobre el lote de terreno marcado con el número 18 dieciocho, de la manzana III tres, del Fraccionamiento Hacienda de León Primera Sección, de esta ciudad, de León, Guanajuato, con una superficie de 466.79 M2 (Cuatrocientos sesenta y seis metros con setenta y nueve centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORTE 22.47 m (veintidós 47/100 metros lineales) con lote 19 (diecinueve) de la manzana III -----

AL ORIENTE 20.05 m (veinte 5/100 metros lineales) con la calle Hacienda de Galindo -----

AL SUR 24.98 m (veinticuatro 98/100 metros lineales) con lote 17 (diecisiete) de la manzana III y -----

AL PONIENTE 19.39 m (diecinueve 39/100 metros lineales) con Barda Perimetral. -----

SU REGISTRO.- El inmueble materia de esta operación se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta ciudad bajo el Folio Real número R20.40003. -----

b).- Mediante Escritura Pública número 12,710 doce mil setecientos diez, de fecha 24 veintisiete días del mes de Julio del Año 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del **Licenciado XAVIER TEJADA VALADEZ**, titular de la Notaria Pública número 70 setenta, asociado con el **Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ**, titular de la Notaria Pública número 58 cincuenta y ocho, ambos con Adscripción en este Partido Judicial, hizo constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran, de una parte, el señor **JUAN PABLO TREJO FRANCO**, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", y por la otra, el señor **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**, en calidad de "COMPRADOR". -----

DATOS DE REGISTRO: Dicha Escritura Pública se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el Folio Real número R20*40003. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLÁUSULAS:

CAPÍTULO PRIMERO

DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- COMPRAVENTA.- Declara el señor **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen y responsabilidad, sin ninguna limitación de dominio a **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA**, quien adquiere para si la Casa Habitación marcada con el numero 151 ciento cincuenta y uno, ubicado en la calle Circuito Hacienda Galindo, construida sobre el lote de terreno marcado con el número 18 dieciocho, de la manzana III tres, del Fraccionamiento Hacienda de León Primera Sección, de esta ciudad, de León, Guanajuato, con la superficie, medidas, colindancias, antecedentes de propiedad y datos registrales, que se describen en el punto Primero del Capítulo de Antecedentes de esta escritura, los que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales procedentes. -----

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$2'637,984.05 (DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL), que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" -----

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos. -----

TERCERA.- El inmueble de referencia pasa a la parte compradora con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde. -----

CUARTA.- La parte vendedora responderá a la parte compradora del saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos en los términos legales. -----

QUINTA.- Manifiestan las partes contratantes que en el presente Contrato no sufren dolo, error, engaño, violencia o lesión, pero que sin embargo, para el caso de que alguno de los vicios citados apareciere con posterioridad, desde ahora renuncian a la acción, excepción y términos a que se refieren los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1734 mil setecientos treinta y cuatro y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato. -----

SÉXTA.- Los gastos que se originen con motivo de la presente Escritura son por cuenta de la parte compradora, con excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta, que será cubierto por la parte vendedora. -----

GENERALES

El señor **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**, mexicano por nacimiento, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio para efectos de esta escritura el ubicado en la Casa Habitación marcada con el número 703 setecientos tres, ubicado en la calle Vizcaya, del Fraccionamiento San Juan Bosco, de esta ciudad de León, Guanajuato. -----



COPY

2321448

La señora **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria y vecina de esta ciudad de León, Guanajuato, con domicilio para efectos de esta escritura el ubicado en calle Ceiba, numero 121 ciento veintiuno de la Colonia Jardines de Jerez II, de esta ciudad.

CERTIFICACIÓN

YO, EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:

I.- De la verdad del acto.

II.- De que lo relacionado e inserto concuerda realmente con sus originales que tengo a la vista y a los que me remito.

III.- El suscrito Notario hice saber al enajenante la obligación que impone la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 154 ciento cincuenta y cuatro TER explicando su valor y alcance legales, transcribiendo a continuación el texto del presente: "Artículo 154 Tercera. Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, deberán informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 diecisiete del mes inmediato posterior a aquél en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos. Las referidas reglas de carácter general podrán establecer supuestos en los que no sea necesario presentar la información a que se refiere este artículo.

La información anterior a que se refiere esta fracción estará a disposición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los términos del segundo párrafo del artículo 69 sesenta y nueve del Código Fiscal de la Federación."

IV.- De que considero a los comparecientes, con capacidad legal para la celebración del presente acto, por no observarse en ellos incapacidad física o mental que les impida discernir, y no tengo conocimiento de que estén sujetos a alguna incapacidad civil; el señor **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**, se identifico con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral bajo el folio número 77179100; La señora **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA**, se identifico con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, bajo el numero 1635069519599, el folio número "0000101938741".

V.- De que los comparecientes manifestaron estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin que me lo acrediten, por lo que les hice saber las penas en que incurre quien declara con falsedad.

VI.- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del "ACREDITADO" o "TRABAJADOR" que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el contrato de crédito simple consignado en este instrumento.

VII.- Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de "LA ACREDITANTE" y del "INFONAVIT" explicó al "ACREDITADO" o "TRABAJADOR", respectivamente, los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.

VIII.- Que, por las declaraciones del representante del "INFONAVIT" y el "ACREDITADO" o "TRABAJADOR", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del contrato de crédito simple consignado en el presente instrumento.

IX.- Que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y, especialmente, el derecho que tiene el Trabajador de leer las Condiciones Generales de Contratación, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, quienes así lo hicieron; que asimismo les expliqué su contenido; y que los ilustré acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, de las Condiciones Generales de Contratación, de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y de la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, por lo que, advertidos de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, la firman conjuntamente con el suscrito el día de su fecha.

X.- De que en la presente Escritura se utilizó el Folio número 63,274 sesenta y tres mil doscientos setenta y cuatro. Doy Fe.- **ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ FLORES**.- Firmado.- **MA. ELENA VALENZUELA HERRERA**.- Firmado.- Licenciado **XAVIER TEJADA VALADEZ**.- Firmado.- Sello de la Notaría.

AUTORIZACION: Habiéndose recibido en esta Notaría a mi cargo el aviso del pago del Impuesto de Traslación de Dominio debidamente tramitado en la Tesorería Municipal de esta ciudad, con fecha 17 diecisiete de Agosto del año 2012 dos mil doce; así como la declaración del pago del Impuesto Sobre la Renta, debidamente tramitado con fecha 21 veintiuno de Septiembre del año 2012 dos mil doce; anexo los documentos originales al apéndice para acompañar copia certificada de los mismos a los Testimonios que de la presente se expidan. Con Fundamento en los Artículos 45 cuarenta y cinco y 47 cuarenta y siete de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Guanajuato, conforme al convenio de Asociación de Notarías, autorizo definitivamente la presente Escritura el día 11 once de Octubre del año 2012 dos mil doce.- Doy Fe.- Licenciado **XAVIER TEJADA VALADEZ**.- Firmado.- Sello de Autorizar.

ES PRIMER TESTIMONIO, SACADO DEL TOMO 380 TRESCIENTOS OCHENTA DEL PROTOCOLO A MI CARGO, CORREGIDO, COTEJADO Y DEBIDAMENTE SELLADO, VA EN 1 UNA FOJA UTIL Y SE EXPIDE PARA USO DE PARTE INTERESADA.- EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 11 ONCE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE.- DOY FE.



EL TITULAR DE LA
NOTARIA PUBLICA NUMERO 70

Licenciado **XAVIER TEJADA VALADEZ**

