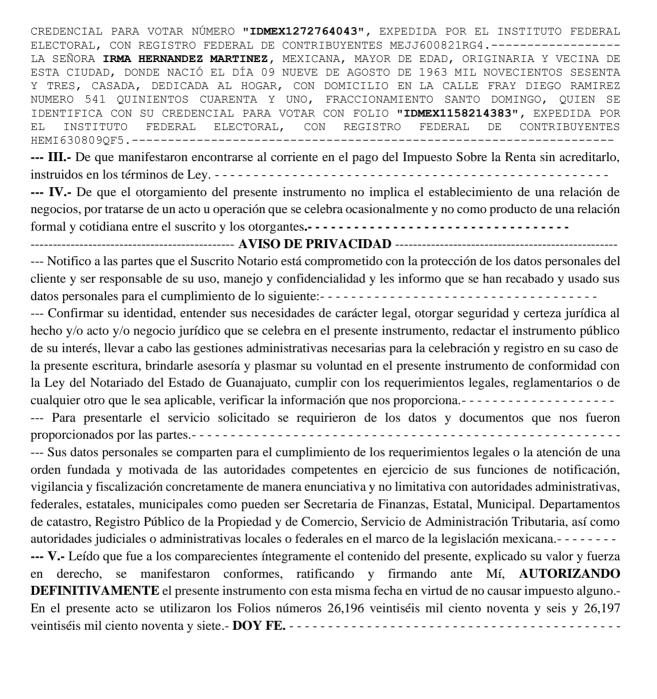


los días 05 cinco de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 05 cinco de Noviembre del 2019 dos mil diecinueve, en el domicilio de "EL ACREEDOR" descrito en la cláusula que antecede, los cuales no podrán ser, en ningún momento, menores a la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA
NACIONAL). 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
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 \$100,000.00 (CIEN 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 Los señores J. JESUS MEJIA JASSO e IRMA HERNANDEZ MARTINEZ, garantizan 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 Primer lugar y Grado a favor de EL ACREEDOR ; sobre la CASA HABITACION
MARCADA CON EL NUMERO 541 QUINIENTOS CUARENTA Y UNO DE LA CALLE FRAY DIEGO
RAMIREZ, EN LOTE 02 DOS, MANZANA 03 TRES, FRACCIONAMIENTO SANTO DOMINGO I SECCION,
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 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
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
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
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
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 \$ 30,000.00 (TREINTA 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.
CERTIFICACIONES
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
CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "1282035952975", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES TARD640925R32
CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "1282035952975", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL

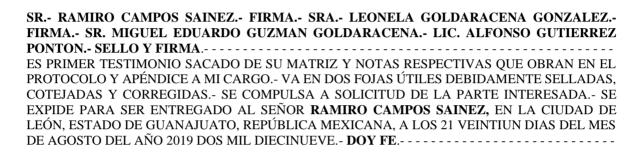


DANIEL TAVAREZ ROMERO

J. JESUS MEJIA JASSO

IRMA HERNANDEZ MARTINEZ

LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON NOTARIO PUBLICO 25



LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN NOTARIO PUBLICO No. 25