



**Jorge Humberto Carpio Mendoza**  
**NOTARIO PUBLICO**

AVENIDA PASEO DEL MORAL No. 506, COL. JARDINES DEL MORAL  
LEÓN, GTO. MÉXICO.

95



**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**51,671 CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO**  
**VOLUMEN 458 CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 2 dos días del mes de Mayo del año 2019 dos mil diecinueve, Yo, Licenciado **JORGE HÚMBERTO CARPIO MENDOZA**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 95 noventa y cinco, en legal ejercicio en este Partido Judicial.

**HAGO CONSTAR**

**EL CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** que ante mí otorgan:

1.- El señor **JUAN GABRIEL VELAZQUEZ ORTIZ**, como **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO**.

2.- La señora **PATRICIA FERNANDEZ DOMINGUEZ**, como **"ACREEDORA"**.

De conformidad con los siguientes:

**ANTECEDENTES**

I.- Manifiestan el señor **JUAN GABRIEL VELAZQUEZ ORTIZ**, bajo protesta de decir verdad, que, con fecha anterior a la celebración del presente instrumento, ha recibido en diversos eventos, préstamos de dinero por parte de la señora **PATRICIA FERNANDEZ DOMINGUEZ**, por lo que a la fecha le adeuda la cantidad de \$1'720,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional).

II.- Sigue manifestando el señor **JUAN GABRIEL VELAZQUEZ ORTIZ** que es legítimo propietario de la Finca urbana ubicada en Avenida Jerez Norte marcada con el número 407 cuatrocientos siete, lote 3 tres, manzana 10 diez, del fraccionamiento Residencial Punto Verde, de esta ciudad de León, Guanajuato, la que adquirió por donación que le hiciera el señor Juan José Velázquez Ortiz, mediante Escritura Pública número 62,113 sesenta y dos mil ciento trece, de fecha 11 once de Octubre del 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público número 107 ciento siete, en legal ejercicio de este Partido Judicial, Licenciado José Cirio Guerrero Guerrero.

III.- Continúa manifestando que el inmueble tiene una superficie de 160.00 M2 ciento sesenta metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte; 20.00 mts., veinte metros con lote 4 cuatro;

Al Sur; 20.00 mts., veinte metros con lote 2 dos;

Al Oriente; 8.00 mts., ocho metros con Avenida Jerez Norte; y

Al Poniente; 8.00 mts., ocho metros con los lotes 16 dieciséis y 17 diecisiete.

SU REGISTRO: Bajo el Folio Real número R20\*69303, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de León, Guanajuato.

IV.- Declaran los comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran 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.

V.- Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.-** El señor **JUAN GABRIEL VELAZQUEZ ORTIZ**, como **DEUDOR**, reconoce deber la cantidad de \$1'720,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional), a la señora **PATRICIA FERNANDEZ DOMINGUEZ** con motivo de varios préstamos de dinero realizados con anterioridad, las cuales se compromete a pagar, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes cláusulas.

**SEGUNDA.-** "LA ACREEDORA" concede a la parte **DEUDORA**, el plazo de 1 un año con 6 seis meses contados a partir de la firma del presente contrato, para que le pague la cantidad que se menciona en la cláusula que antecede, siendo la fecha de vencimiento el día 2 dos de Noviembre del año 2020 dos mil veinte; la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso previo en el domicilio de **EL ACREEDOR**, ubicado en Avenida Haciendas el Rosario número 102 ciento dos, interior 1 uno, esquina con Hermenegildo Bustos, de la Colonia Real del Bosque 2ª segunda



sección, de León, Guanajuato.

**TERCERA.-** La parte DEUDORA, se obliga con "EL ACREEDOR" a realizar pagos parciales mensuales por adelantado, los días 2 dos de cada mes, 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 \$40,000.00 (CUARENTA 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.

"EL ACREEDOR" desde estos momentos faculta expresamente a los señores **CARLOS ARTURO TORRES TORIJA FERNANDEZ y BERENICE GONZALEZ CASTRO**, para expedir los justificativos de pago mensuales correspondientes.

**CUARTA.-** "EL ACREEDOR" desde estos momentos otorga al "DEUDOR" 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 "EL DEUDOR" podrá finiquitar el adeudo reconocido, con la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLON DE 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, más el valor del Impuesto sobre el Valor Agregado.

**QUINTA.-** La parte DEUDORA, 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 a favor de EL ACREEDOR; sobre la Finca urbana ubicada en Avenida Jerez Norte marcada con el número 407 cuatrocientos siete, lote 3/tres, manzana 10 diez, del fraccionamiento Residencial Punto Verde, de esta ciudad de León, Guanajuato; misma 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.

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 1 un año con 6 seis meses 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 dos 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 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. -----

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. -----

**DECIMA 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 indemnización la cantidad que resulte de multiplicar el monto del adeudo por el 20% veinte por ciento por concepto de pena convencional, lo anterior con independencia de los intereses moratorios que se generen en caso de impago. -----

**DECIMA SEGUNDA.-** Ambas partes contratantes expresan que en caso de que la parte acreedora desee ceder los derechos de este contrato, lo podrá hacer sin necesidad de notificación a la parte deudora, debiendo hacer la cesión en escritura pública. -----

**DECIMA TERCERA.-** 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 CUARTA.-** Los gastos que se originen con motivo del presente contrato, serán por cuenta y a cargo de EL DEUDOR. -----

**DECIMA QUINTA.-** 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. -----

#### ----- GENERALES -----

La señora **PATRICIA FERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ**, manifestó ser mexicana, mayor de edad,



originaria de esta ciudad, nacida el 23 veintitrés de Noviembre del 1948 mil novecientos cuarenta y ocho, soltera, dedicada al hogar y con domicilio en Avenida Haciendas el Rosario número 102 ciento dos, interior 1 uno, esquina con Hermenegildo Bustos, de la Colonia Real del Bosque 2ª segunda sección, de esta ciudad.

El señor **JUAN GABRIEL VELAZQUEZ ORTIZ**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 13 trece de Abril de 1973 mil novecientos setenta y tres, casada, comerciante y con domicilio en Avenida Jerez Norte número 407 cuatrocientos siete, del fraccionamiento Residencial Punto Verde, de esta ciudad.

#### **CERTIFICACIONES**

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:**

I.- De la certeza del acto.

II.- De no conocer a los comparecientes, quienes se me 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.

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.

V.- De que les leí y les di a leer la presente escritura, explicándoles su valor y fuerza legal de la misma, advirtiéndoles de la necesidad de su registro y conforme con el contenido la ratificaron y firmaron el día de su fecha. - DOY FE.

En este acto se utilizaron los Folios del número 88531 ochenta y ocho mil quinientos treinta y uno y 88532 ochenta y ocho mil quinientos treinta y dos. 2 dos Firmas Ilegibles. - Firmado. - Firma y Sello del Suscrito Notario.

#### **AUTORIZACION**

En la misma fecha en que se actúa, autorizo definitivamente el instrumento que antecede, por no causar ningún impuesto y agrego copia del testimonio al Apéndice en curso, bajo el número que le corresponde. - DOY FE. - Firmado. - **LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**. - N.P.

95.- Sello de Autorizar.

**ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, SACADO DE SU MATRIZ, CORREGIDO Y COTEJADO, CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN 458 CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO, VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE REQUISITADAS, SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA PATRICIA FERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ, EN LA CIUDAD DE LEÓN, DEL ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 2 DOS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.** - DOY FE.

**LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**  
**NOTARIO PÚBLICO No. 95**



20

3494950

SEI 10

DIGITAL

Fecha de presentación

05 Mayo 2019 13:58:16

06/11/2019 13:58:16  
Escriba aquí

Fecha de expedición  
0000-0000-0000

08/Mayo/2019 12:30:17

### DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

## ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

### DATOS DE CALIFICACIÓN

MA. ELENA CARDONA UGALDE



AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE  
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

20\_3494950\_4c502b6aa77a172afeb98a20c2a8a108.pdf

0627835BAE8A6B0BA514AECD8D6B44A006C77ECE9A9A1586ECC29A49010E21FC

Usuario:  
Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO  
Número de serie: 5881  
Validez: Activo  
Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: MA. ELENA CARDONA UGALDE Número de serie: 5F3B Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 08/05/2019 12:48:12(UTC:20190508174812Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 08/05/2019 12:48:19(UTC:20190508174819Z) URL: <a href="http://ocsp.cachecore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.cachecore.com/OCSPACGTO</a> Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 5F3B	TSP: Fecha: 08/05/2019 12:48:19(UTC:20190508174819.6244Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo I Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raíz Segunda de Secretaría de Economía Secuencia: 636929164996244202 Datos estampillados: ekNuQUhNbnRIZFVNQ21BSGIIWHp5YWI5Z3ZzPQ==

**GTO**  
Grandeza de México