

***** TOMO CXL CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO *****
*** ESCRITURA NUMERO 16,074 DIECISEIS MIL SETENTA Y CUATRO ***

=====

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 12 doce días del mes de Noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, 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.-** La señorita **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, como **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO**.-----

-- **2.-** El señor **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, como “**ACREEDOR**”.-----

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

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

--- **I.-** Manifiesta la señora **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, que ha recibido préstamos de dinero de parte del señor **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, por lo que a la fecha le adeuda la cantidad de \$ **457,600.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

--- **II.-** Que es legítima propietaria de la casa habitación marcada con el numero **112** ciento doce, de la calle **Circuito Los Arriates**, en Lote **24** veinticuatro, Manzana **10** diez, del Fraccionamiento **Portón del Valle**, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de **105.00 M2.**, ciento cinco metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:-----

--- **SEGÚN ESCRITURAS:**-----

--- **AL NORESTE.-** **6.00** seis metros, con los Lotes **13** trece y **14** catorce de la Manzana **10** diez.-----

--- **AL NOROESTE.-** **17.50** diecisiete metros cincuenta centímetros, con el Lote **25** veinticinco, de la Manzana **10** diez.-----

--- **AL SURESTE.-** **17.50** diecisiete metros cincuenta centímetros, con el Lote **23** veintitrés, de la Manzana **10** diez.-----

--- **AL SUROESTE.-** **6.00** seis metros, con la calle **Circuito los Arriates**.-----

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

-- El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, mediante Escritura Pública número **94,437** noventa y cuatro mil cuatrocientos treinta y siete, de fecha **23** veintitrés de Marzo del año **2018** dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado **Mario Alberto Cortes Rodríguez**, Notario Público número **106** ciento seis, de la ciudad de León, Guanajuato.-----

--- **SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número “**R20*468924**”, de fecha **4** cuatro de Junio del año **2018** dos mil dieciocho, Solicitud “**3340758**”, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.

--- **III.-** Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:-----

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

--- **PRIMERA.-** La señora **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, en su carácter de “**DEUDOR**”, reconoce deber la cantidad de \$ **457,600.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, al señor **RAMIRO CAMPOS SAINZ** con motivo de varios préstamos que se le realizaron con anterioridad, los cuales se compromete a pagar, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes clausulas.-----

--- **SEGUNDA.-** “**EL ACREEDOR**” señor **RAMIRO CAMPOS SAINZ** concede a la señora **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, en su carácter de “**DEUDOR**”, el plazo de **3** tres años 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 12 doce de Noviembre 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 **EL ACREEDOR**, 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.-----

--- **TERCERA.-** La señora **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, en su carácter de “**DEUDOR**”, se obliga con “**EL ACREEDOR**” a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días 12 doce de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 12 doce 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 **\$6,600.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS 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 “**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 **\$ 220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE 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.-** La señora **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, 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 **Cuarto lugar y Grado** a favor de **EL ACREEDOR**; sobre el inmueble ubicado en **calle Circuito Los Arriates numero 112 ciento doce, del Fraccionamiento Portón del Valle, de esta ciudad de León, 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.-

--- 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 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.-----

--- **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 \$ **66,000.00 (SESENTA Y SEIS 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. -----

----- **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 **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, mexicano, casado, originario de Lagos de Moreno, Jalisco y vecino de ésta ciudad, con domicilio en Calle Cañada del Cantil número 109 ciento nueve, Fraccionamiento Cañada del Refugio, nacido el 28 veintiocho de Enero de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, empresario de inversiones, quien se identifica con credencial de elector con número de Folio IDMEX1371783767, con Registro Federal de Contribuyentes **“CASR570128MWA”**, CURP **“CASR570128HJCMNM07”**.-----

--- La señorita **BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ**, mexicana, mayor de edad, soltera, originaria y vecina de esta ciudad, donde nació el día 18 dieciocho de Marzo de 1992 mil novecientos noventa y dos, docente, con domicilio en Circuito los Arriates numero 112 ciento doce, Fraccionamiento Portón del Valle, quien se identifica con su Credencial para Votar número **"1392121486477"**, expedida por el Instituto Federal

Electoral, con Registro Federal de Contribuyentes “NORB9203182G3”, CURP “NORB920318MGTRML02”.-----

--- **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 26,231 veintiséis mil doscientos treinta y uno y 26,232 veintiséis mil doscientos treinta y dos.- **DOY FE.** -----

RAMIRO CAMPOS SAINZ

BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ

LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN
NOTARIO PUBLICO No. 25

**SR.- RAMIRO CAMPOS SAINZ.- FIRMA.- SRITA.- BLANCA IVETTE NORIEGA RAMIREZ.-
FIRMA.- LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON.- SELLO Y FIRMA.- -----**
ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU MATRIZ Y NOTAS RESPECTIVAS QUE OBRAN EN EL
PROTOCOLO Y APÉNDICE A MI CARGO.- VA EN DOS FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS,
COTEJADAS Y CORREGIDAS.- SE COMPULSA A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA.- SE
EXPIDE PARA SER ENTREGADO AL SEÑOR **RAMIRO CAMPOS SAINZ**, EN LA CIUDAD DE
LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 8 OCHO DÍAS DEL MES DE
AGOSTO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.- **DOY FE.**- -----

LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN
NOTARIO PUBLICO No. 25