



LIC. JESUS CESAR SANTOS DEL MURO AMADOR
NOTARIA PUBLICA No. 15



===== TOMO 223 DOSCIENTOS VEINTITRÉS =====

===== ESCRITURA NÚMERO 9,929 NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 8 ocho días del mes de abril de 2015 dos mil quince, Yo, JESÚS CÉSAR SANTOS DEL MURO AMADOR, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 15 quince, en legal ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en Avenida Paseo del Moral número 315 trescientos quince, de la colonia "Jardines del Moral", hago constar: -----

El CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte, como ACREEDOR, el señor BALTAZAR JUÁREZ HERNÁNDEZ y por otra parte, como DEUDORES, los señores VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ, JOSÉ DANIEL CARRILLO RANGEL y AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ, mismo que sujetan a las siguientes declaraciones y posteriores cláusulas: -----

===== DECLARACIONES =====

DECLARAN LOS DEUDORES: -----

a).- Que son personas físicas, de nacionalidad mexicana, con plena capacidad de goce y ejercicio, identificándose ante el suscrito Notario con sus credenciales para votar con fotografía, expedidas en su favor por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral. -----

b).- Que no existen juicios, procesos, demandas o reclamaciones en su contra, cualquiera que sea su naturaleza, en trámite, de los cuales tenga conocimiento o su inicio sea inminente, cuya resolución adversa pueda afectar la situación financiera, operaciones o posibilidad de cumplir las obligaciones a su cargo que se deriven de la celebración del presente contrato. -----

c).- Que la celebración del presente contrato y el cumplimiento de las obligaciones que del mismo derivan a su cargo, no son contrarias a ninguna ley, decreto, reglamento u otra disposición legal aplicable, ni ocasionarán que estén en conflicto o incumplimiento con cualquier contrato del cual sean parte o al que estén sujetos cualesquiera de sus bienes o derechos. -----

d).- Mediante escritura número 23,810 veintitrés mil ochocientos diez, de fecha 15 quince de julio del 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Ramón Ramírez Martínez, entonces Notario Público Titular de la Notaría Pública número 30 treinta, de este Partido Judicial, se hizo constar un contrato de compraventa en virtud del cual Amalia Hernandez Méndez y Jose Daniel Carrillo Rangel, adquirieron el 50% cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad, en mancomún, pro-indiviso y por partes iguales, respecto del siguiente inmueble: -----

Casa habitación marcada con el número 226 doscientos veintiséis de la calle Del Criollo, de la colonia "La Raza", de esta ciudad con superficie de 120.00 M2, ciento veinte metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 15.00 quince metros con el lote número 12 doce; AL SUR, en 15.00 quince metros, con el lote número 14 catorce; AL ORIENTE, en 8.00 ocho metros, con calle Del Criollo; y AL PONIENTE, en 8.00 ocho metros, con el lote número 27 veintisiete. -----

ANTECEDENTE REGISTRAL.- El primer testimonio de dicha escritura fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 13 trece de agosto del 2004 dos mil cuatro, al amparo de la solicitud 1°106,221 un millón ciento seis mil doscientos veintiuno, bajo el folio real R20°41103. -----

e).- Mediante escritura número 14,231 catorce mil doscientos treinta y uno, de fecha 11 once de febrero del 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Jose Antonio Garcia Retana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 28 veintiocho, de este Partido Judicial, se hizo constar un contrato de donación, en virtud del cual, la señora Virginia Barrón Jiménez, adquirió el 50% cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad respecto del inmueble relacionado en el inciso anterior. -----

ANTECEDENTE REGISTRAL.- El primer testimonio de dicha escritura fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 1° primero de agosto del 2008 dos mil ocho, al



amparo de la solicitud 1'672,608 un millón seiscientos setenta y dos mil seiscientos ocho, bajo el folio real R20'41103.

f).- En virtud de lo establecido en los incisos d) y e) que anteceden se consolidó a favor de los señores VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ, JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL y AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ, los derechos de propiedad vinculados con el inmueble ya identificado en los siguientes porcentajes de copropiedad:

La señora VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ.....	50%
El señor JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL	25%
Y la señora AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ.....	25%

g).- Que el inmueble identificado en el punto que precede se encuentra libre de gravámenes, afectaciones y limitaciones de dominio, lo que declaran bajo protesta de decir verdad y conocedores de las penas a las que se hacen acreedores las personas que declaran con falsedad ante un Fedatario en el ejercicio de sus funciones.

h).- Que con anterioridad a la firma de este instrumento, el señor BALTAZAR JUÁREZ HERNÁNDEZ, les prestó la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y le han solicitado plazo para su pago.

DECLARAN LAS PARTES:

ÚNICO.- Que por las razones expresadas en el inciso h) del apartado anterior, los señores VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ, JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL y AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ, adeudan al señor BALTAZAR JUÁREZ HERNÁNDEZ, la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por lo cual, mediante este instrumento público se formaliza un contrato de Reconocimiento de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria, mismo que sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Los señores VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ, JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL y AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ, reconocen adeudar al señor BALTAZAR JUÁREZ HERNÁNDEZ cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

SEGUNDA.- Los DEUDORES, se obligan a pagar la cantidad adeudada al ACREEDOR, en un plazo que no deberá exceder de 60 sesenta meses contados a partir de la fecha de firma de este instrumento, cantidad que deberán pagar en el domicilio de este último, ubicado en calle San Blas número 228 doscientos veintiocho, de la colonia "Nueva Candelaria", de esta ciudad.

Los DEUDORES quedan facultados para realizar abonos al capital con la condición de estar al corriente en el pago de los intereses del mes en el que pretenda en su caso, realizar el abono al capital.

TERCERA.- INTERESES.

INTERESES ORDINARIOS.- Durante la vigencia del plazo señalado en la cláusula que antecede, los DEUDORES se obligan a pagar a favor del ACREEDOR, intereses ordinarios por la cantidad que reconoce adeudar, equivalentes al 5.00% cinco por ciento mensual sobre saldos insolutos.

Los pagos de los Intereses pactados en la presente cláusula, deberán ser realizados en moneda nacional, de manera mensual vencida precisamente en el domicilio del ACREEDOR, los días 8 ocho de cada mes, mientras permanezca vigente en todo o en parte el adeudo, en el entendido de que el primer pago de intereses deberá realizarse el día 8 ocho de mayo del 2016 dos mil quince y el último pago, el día 8 ocho de abril del 2020 dos mil veinte.

INTERESES MORATORIOS.- En el supuesto de que venciera el plazo señalado en la cláusula segunda que antecede sin que los DEUDORES hayan restituido al ACREEDOR, el capital o los intereses ordinarios generados conforme a este contrato, se obligan a pagar a favor del ACREEDOR, intereses moratorios equivalentes al 6.00% seis por ciento mensual sobre saldos insolutos, durante





LIC. JESUS CESAR SANTOS DEL MURO AMADOR
NOTARIA PUBLICA No. 15



todo el tiempo que dure la mora y hasta que realicen en su totalidad el pago del adeudo.

CUARTA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.- Para garantizar el puntual y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago a su cargo derivadas del presente contrato, incluidos el importe total del adeudo reconocido, de sus intereses ordinarios y moratorios, así como los gastos y costas de juicio que en su caso se generaren, en este acto, por ser esa su libre voluntad y así convenir a sus intereses, los señores VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ, JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL y AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ, constituyen hipoteca en primer lugar y grado de preferencia en favor del ACREEDOR, quien acepta en garantía, el inmueble que ha quedado identificado en el capítulo de declaraciones de este instrumento, cuya ubicación, superficie, medidas, linderos y antecedentes registrales se dan por reproducidos en esta cláusula como si a la letra se insertaren.

La hipoteca se extenderá a las acciones naturales del inmueble, a las mejoras hechas por los propietarios en el referido inmueble, a los objetos muebles incorporados permanentemente a las construcciones que no puedan separarse sin menoscabo de éstas o en deterioro de esos objetos, a los nuevos edificios que los propietarios construyan sobre el inmueble hipotecado y a los nuevos pisos que se levanten sobre el edificio gravado, a los frutos del inmueble hipotecado siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el ACREEDOR exija el pago del adeudo, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, así como a todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble mencionado, sin reserva ni limitación alguna, de acuerdo con los artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil Federal y sus correlativos los artículos 2391 dos mil trescientos noventa y uno y 2398 dos mil trescientos noventa y ocho del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

La hipoteca se amplía a los intereses caldos aun cuando excedan de 3 tres años por todo el tiempo de prescripción de estos, de lo cual deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

La hipoteca constituida en los términos de la presente cláusula, durará mientras permanezcan insolutos en todo o en parte el capital, sus intereses y demás prestaciones derivadas del presente Contrato.

QUINTA.- El inmueble sobre el que se constituye la garantía hipotecaria, queda en posesión de los DEUDORES, quienes aceptan el cargo de depositarios y protestan su fiel y leal desempeño sin derecho de cobrar honorarios y se les considerará para los fines de su responsabilidad civil y penal como depositarios judiciales y sólo podrán usarlo para los fines propios del inmueble.

SEXTA.- Sin el consentimiento previo y por escrito del ACREEDOR, los DEUDORES no podrán dar en arrendamiento, ni en explotación el bien inmueble sujeto a la garantía hipotecaria, ni podrán gravarlo en favor de terceros, haciéndose esto extensivo a las demás construcciones que se edifiquen sobre el inmueble hipotecado.

SÉPTIMA.- Convienen las partes que en caso de que así lo soliciten los DEUDORES, el ACREEDOR dará su consentimiento expreso y por escrito, para que los primeros puedan vender el inmueble hipotecado y con el producto de la venta se le haga el pago del adeudo.

OCTAVA.- Será causal de vencimiento anticipado del plazo establecido en la cláusula segunda y el ACREEDOR quedará facultado para denunciar ante las Autoridades Judiciales competentes la ejecución del presente contrato, el hecho de que los DEUDORES, dejen de pagar con puntualidad 2 dos o más mensualidades consecutivas de intereses ordinarios en los términos de lo pactado en la cláusula tercera de este contrato, sin perjuicio de la facultad del ACREEDOR de exigir el pago de los intereses ordinarios y moratorios que en su caso se generen hasta el pago total del adeudo.

Asimismo, en el supuesto de que vencido el plazo los DEUDORES no hayan cumplido con las obligaciones a su cargo derivadas de este instrumento, el ACREEDOR queda facultado para denunciar

ante las Autoridades Judiciales competentes, la ejecución del presente contrato en la vía y forma que mejor le convenga.

NOVENA.- Los honorarios que se causen con motivo de este contrato, así como los derechos por su inscripción y cancelación en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, serán a cargo de los DEUDORES.

DECIMA.- Las partes ratifican que en la celebración de este contrato de reconocimiento de adeudo no sufren de lesión, error, dolo, violencia ni engaño, por lo que renuncian de manera recíproca a la acción, excepción y términos derivadas de lo dispuesto por los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.

DECIMA PRIMERA.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato las partes señalan como sus domicilios:

El **ACREEDOR.**- En calle San Blas número 228 doscientos veintiocho, de la colonia "Nueva Candelaria", de esta ciudad.

Los **DEUDORES:** En calle Del Criollo número 226 doscientos veintiséis, de la colonia "La Raza", de esta ciudad.

Mientras los **DEUDORES** no notifiquen por escrito al **ACREEDOR** el cambio de su domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en el domicilio señalado en la presente cláusula.

DECIMA SEGUNDA.- En caso de interpretación de lo pactado en este contrato las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de este Partido Judicial, renunciando a cualquier otro que por razón de fuero o domicilio les pudiera llegar a corresponder en lo futuro.

CERTIFICACIONES

YO EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:

1.- De la certeza de este acto.

2.- De que al efecto de dar cumplimiento a lo que disponen los artículos 75 setenta y cinco fracción VIII octava, 76 setenta y seis y 77 setenta y siete de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Guanajuato hago constar:

a).- Que la identidad de los otorgantes quedó acreditada pues se identifican ante el suscrito Notario con sus credenciales para votar con fotografía, expedidas en su favor por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, mismas que tengo a la vista y de las cuales una copia fotostática agrego al apéndice en curso bajo el número que les corresponde.

b).- Que los otorgantes tienen capacidad legal para contratar y obligarse pues en ellos no observo manifestaciones de incapacidad física o mental que les impidan discernir y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.

3.- De que los otorgantes por sus generales me dicen ser mexicanos por nacimiento, originarios y vecinos de esta ciudad, los **DEUDORES**, señores **VIRGINIA BARRÓN JIMENEZ**, **JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL** y **AMALIA HERNANDEZ MÉNDEZ**, la primera, nacida el día 1º. primero de mayo de 1944 mil novecientos cuarenta y cuatro, casada, dedicada a las labores del hogar, con domicilio en calle Pedro Velazquez número 409 cuatrocientos nueve, del Conjunto Habitacional Coecillo, Código Postal 37219; el segundo, nacido el día 25 veinticinco de septiembre de 1975 mil novecientos setenta y cinco, casado, comerciante, con domicilio en Boulevard Vasco de Quiroga número 815 ochocientos quince, de la colonia "Killian 2", Código Postal 37268; la tercera, nacida el día 10 diez de julio de 1976 mil novecientos setenta y seis, casada, dedicada a las labores del hogar, con domicilio en calle Yunque número 101 ciento uno, de la colonia "Palomares", Código Postal 37000; el **ACREEDOR**, señor **BALTAZAR JUÁREZ HERNÁNDEZ**, originario y vecino de esta ciudad, nacido el día 6 seis de enero de 1953 mil novecientos cincuenta y tres, casado, comerciante, con domicilio en





LIC. JESUS CESAR SANTOS DEL MURO AMADOR
NOTARIA PUBLICA No. 15



calle San Blas número 228 doscientos veintiocho, de la colonia "Nueva Candelaria", Código Postal 37260. -----

4.- Que agregaré al apéndice de este instrumento copia fotostática certificada de los documentos a los que se hizo referencia en el cuerpo de esta escritura. -----

5.- De que en atención a lo dispuesto en los artículos 8 ocho y 17 diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan haber leído el aviso de privacidad que les ha entregado y que además se exhibe tanto en las instalaciones de mi domicilio profesional, como en la página de internet "www.notaria15leon.com" en la sección "Aviso de Privacidad", manifestando su consentimiento expreso con el tratamiento que se dará a sus datos personales obtenidos en virtud del otorgamiento de la presente escritura. -----

6.- De que en la impresión del acto jurídico que se consigna en éste instrumento fueron utilizados los folios del número 045385 y 045386. -----

7.- Que leí a los comparecientes el texto y contenido de la presente escritura, les expliqué su valor y consecuencias legales, advirtiéndolos de la necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el primer testimonio que de la misma en su oportunidad sea autorizado y expedido, manifestándose conformes y firman al calce en señal de aceptación en unión y en presencia del suscrito Notario el día de su otorgamiento.- DOY FE. -----

VIRGINIA BARRÓN JIMÉNEZ.- FIRMADO.- JOSÉ DANIEL CARRILLO RANGEL.- FIRMADO.-
AMALIA HERNÁNDEZ MÉNDEZ.- DEUDORES.- FIRMADO.- BALTAZAR JUÁREZ MÉNDEZ.-
ACREEDOR.- FIRMADO.- LICENCIADO JESÚS CÉSAR SANTOS DEL MURO AMADOR.-
FIRMADO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.-----

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA

En esta misma fecha se autoriza definitivamente la presente escritura en virtud de no causar impuesto alguno, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 85 ochenta y seis de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.- DOY FE. -----

LICENCIADO JESUS CESAR SANTOS DEL MURO AMADOR.- FIRMADO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO. -----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICION, QUE CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL Y MATRIZ RESPECTIVO, CORRESPONDIENTE AL TOMO NÚMERO 223 DOSCIENTOS VEINTITRÉS, VA EN 3 TRES FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y ABRAZADAS, COMO LO DISPONE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, AL MARGEN DE LAS CUALES SE HAN ADHERIDO HOLOGRAMAS QUE PUEDEN SER O NO DE NUMERACION CONSECUTIVA, PARA SER ENTREGADAS A FAVOR DEL SEÑOR BALTAZAR JUÁREZ HERNÁNDEZ, EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 8 OCHO DIAS DEL MES DE ABRIL DE 2015 DOS MIL QUINCE.- DOY FE. ---



LIC. JESÚS CÉSAR SANTOS DEL MURO AMADOR
Titular de la Notaría Pública No. 15

escritura 15/0014/2015 de la Notaría Pública No. 15, Estado de Guanajuato, con el escudo nacional en el centro



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

2704086

SELLO

DIGITAL

Fecha de presentación

09/Abril/2015 15:27:33

Fecha de recepción

15/Abril/2015 11:58:41

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 15 DE ABRIL DE 2015 EL SUSCRITO LIC. JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2486 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 36 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA.

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante BALTAZAR JUAREZ HERNANDEZ

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*41103].

Folios electrónicos

1.- R20*41103.

FINCA URBANA EN CALLE DEL CRIOLLO NUMERO 226 (DOSCIENTOS VEINTISEIS), COLONIA LA RAZA EN LOTE 13 (TRECE) MANZANA 3 (TRES) CON SUPERFICIE 120 M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS), CUENTA CATASTRAL 12-34-003-013 CUENTA PREDIAL 01-A-B08776-001.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	G18 - RECONOCIMIENTO DE ADEUDO E HIPOTECA	\$ 70,000.00	1,091.00	9929	08/04/15	20*15*1
	Emisor: 15 (QUINCE) LICENCIADO SANTOS DEL MUÑO AMADOR, JESUS CESAR CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

SELLO
DIGITAL

PARTES

Titular(es) anterior(es): VIRGINIA BARRON JIMENEZ, JOSE DANIEL CARRILLO RANGEL, AMALIA HERNANDEZ MENDEZ.

Titular(es) nuevo(s): BALTAZAR JUAREZ HERNANDEZ.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 15/Abril/2015

—SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA

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

20_2704086_d747751f9fc9a499a1f04741855f25df.pdf

CFB61BAD43CCC06E50CFE7F60700952A79A94691

Usuario:
Nombre: ROGELIO LINO MEDEL
Número de serie: 4991
Validez: Activo
Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA Número de serie: 31078 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 16/04/2015 09:23:27(UTC:20150416142327Z) Status: Satisfactorio Algoritmo: SHA1withRSA
OCSP: Fecha: 16/04/2015 09:23:27(UTC:20150416142327Z) URL: http://201.159.133.146:1520/OCSP Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SPA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 31078	TSP: Fecha: 16/04/2015 09:23:28(UTC:20150416142328.4833Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo Emisor del respondedor: Advantage Security CA Secuencia: 635647730084833082 Datos estampados: E9991887ADB6E0E93BBA14804C1D3F3D19A46DAEF

