



Jorge Humberto Carpio Mendoza
NOTARIO PUBLICO
AVENIDA PASEO DEL MORAL No. 506, COL. JARDINES DEL MORAL
LEÓN, GTO. MÉXICO.

95



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO
54,074 CINCUENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y CUATRO
VOLUMEN 488 CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 7 siete días del mes de Febrero del año 2020 dos mil veinte, Yo, Licenciado **JORGE HUMBERTO CARRIO 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.- La señora **ALICIA RAMIREZ** como "DEUDOR Y GARANTE HIPOTECARIO".
- 2.- El señor **JUAN CARLOS QUEZADA ASCENCIO**, como "ACREEDOR".

De conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Manifiesta la señora **ALICIA RAMIREZ** que con anterioridad a este contrato, han recibido préstamos de dinero del señor **JUAN CARLOS QUEZADA ASCENCIO**, y que a esta fecha le adeudan la cantidad de **\$244,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional)**.

II.- Sigue manifestando la señora **ALICIA RAMIREZ** que es legítima propietaria de la Casa habitación ubicada en calle Jerez de Escalia número 104 ciento cuatro, lote número 2 dos, de la Manzana 3 tres, de la Colonia Valle de Jerez, tercera sección en de esta ciudad de León, Guanajuato, con una Superficie de **90.00 M2** noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL Norte; en 6.00 Mts., seis metros lineales con la calle jerez de escalia;

AL Sur; en 6.00 Mts., seis metros lineales con lote 16 dieciséis;

AL Este; en 15.00 Mts., quince metros lineales con lote 3 tres;

AL Oeste; en 15.00 Mts., quince metros lineales con lote 1 uno.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO.

El inmueble mencionado lo adquirió por compra que hizo al señor Jorge Torres Monjaraz mediante Escritura Pública número 13,212 trece mil doscientos doce, de fecha 11 once de Agosto del 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Notario Público número 61 sesenta y uno, de ese entonces en legal ejercicio de este Partido Judicial, Licenciado Félix Vilches Ríos.

SU REGISTRO: Bajo el Folio Real número **R20*55047**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

III.- Declaran los comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante Notario, y una vez que el suscrito notario les ha solicitado información acerca de que si tienen 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.- La señora **ALICIA RAMIREZ** como "DEUDORA", reconocen deber la cantidad de **244,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional)**, al señor **JUAN CARLOS QUEZADA ASCENCIO**, con motivo de varios préstamos de dinero recibidos con anterioridad, que se comprometen a pagar, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes clausulas.

SEGUNDA.- "EL ACREEDOR" concede a la parte "DEUDORA", 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 7 siete de febrero del año 2023 dos mil veintitrés; 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 7 siete 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 **\$4,000.00 (CUATRO 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 **LUIS IVAN MORALES MEDINA, BERENICE GONZALEZ CASTRO y CARLOS ARTURO TORRES TORIJA FERNANDEZ**, 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 **\$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, 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 Casa habitación ubicada en calle Jerez de Escalía número 104 ciento cuatro, lote número 2 dos, de la Manzana 3 tres, de la Colonia Valle de Jerez, tercera sección en 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 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 apearse a las condiciones que ésta última fije.
- c).- Si "LA DEUDORA" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" enajenará total o parcialmente el inmueble hipotecado o transmitiere su posesión sin sujetarse a las condiciones fijadas por la parte



Jorge Humberto Carpio Mendoza
NOTARIO PUBLICO

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

95

SELLO DE
NOTARIO

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. -----

SÉPTIMA.- "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 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. -----

DÉCIMA 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. -----

DÉCIMA 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 **ALICIA RAMIREZ**, manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el 16 dieciséis de Junio de 1963 mil novecientos sesenta y tres, soltera, empleada y con domicilio en calle Jerez de Escalía número 104 ciento cuatro de la Colonia Valle de Jerez, de esta ciudad. -----

El señor **JUAN CARLOS QUEZADA ASCENCIO**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, -----

nacido el 4 cuatro de diciembre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, casado, empresario, con Registro Federal de Contribuyentes QUAJ781204MR2, 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 León, Guanajuato.

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 94502 noventa y cuatro mil cuatrocientos quinientos dos y 94503 noventa y cuatro mil quinientos tres. 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.- LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA.- Firmado.- Sello de la Notaría.-
ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, SACADO DE SU MATRIZ, CORREGIDO Y COTEJADO, CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN 488 CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO, VA EN 2 DOS FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE REQUISITADAS, SE EXPIDE PARA USO DE JUAN CARLOS QUEZADA ASCENCIO, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 7 SIETE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2020 DOS MIL VEINTE.- DOY FE.

LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA
NOTARIO PÚBLICO No. 95





BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio Solicitud

20 3637075

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación
28/02/2020 13:13:38
Fecha de resolución
10/03/2020 14:21:30

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 10 DE MARZO DE 2020 EL SUSCRITO LIC. ROSA MARIA PEREDO FONSECA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 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 LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA
Municipio LEON, GUANAJUATO
Antecedentes en folios
[R20*55047].

Folios electrónicos

1.- R20*55047.

CASA HABITACION EN CALLE JEREZ DE ESCALIA NUMERO 104 (CIENTO CUATRO) , COLONIA VALLE DE JEREZ, TERCERA SECCION EN LOTE 2 (DOS) MANZANA 3 (TRES) CON SUPERFICIE 90 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS). CUENTA CATASTRAL 12-13-017-002 CUENTA PREDIAL 01-A-B26268-001.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	G18 - RECONOCIMIENTO DE ADEUDO E HIPOTECA Emisor: 95 (NOVENTA Y CINCO) LICENCIADO CARPIO MENDOZA, JORGE HUMBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.	\$ 244,000.00	1,552.00	54074	07/02/20	20*95*0

PARTES

Titular(es) anterior(es): ALICIA RAMIREZ

Titular(es) nuevo(s): JUAN CARLOS QUEZADA ASCENCIO

DATOS DE CALIFICACIÓN

DE CONFORMIDAD CON EL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 2536-A DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, LA PRESENTE INSCRIPCION CADUCARA EN UN TERMINO DE 3 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE EXTINGUE EL PLAZO CONCEDIDO AL DEUDOR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION QUE ES DE 3 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ESCRITURA (07 DE FEBRERO DE 2020), POR LO QUE LA FECHA DE CADUCIDAD DE LA INSCRIPCION SERA EL 07 DE FEBRERO DE 2026. PARA CONSERVAR LA PRELACION REGISTRAL, PODRA SOLICITARSE LA PRORROGA DE LA INSCRIPCION, ANTES DE QUE CADUQUE LA EXISTENTE, POR UN PLAZO DE TRES AÑOS CADA VEZ QUE SE REQUIERA. LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CRITERIO REGISTRAL PARA HOMOLOGAR LA PRESTACION DEL SERVICIO REGISTRAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, MARCADO CON EL NUMERO 22, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO NUMERO 192 EN FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucion: 10/03/2020

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

ROSA MARIA PEREDO FONSECA

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

20_3637075_2c212a372d4f87f19c8d2e3ddda23496.pdf

9285096363E7C2C1222129F3E175396ED741B54A50FEA9EFE8824A1BE7A2CE55

Usuario: Nombre: ROSA MARIA PEREDO FONSECA Número de serie: 5F3C Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 10/03/2020 14:42:49(UTC:20200310204249Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 10/03/2020 14:42:52(UTC:20200310204252Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 5F3C	TSP: Fecha: 10/03/2020 14:42:52(UTC20200310204252.8966Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo I Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 637194481728966381 Datos estampillados: MW9VSC9odzdQNmpaSlorTXdUWXlEbEtNdEZZPQ==

