

***** TOMO CXLI CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO PRIMERO *****
*** ESCRITURA NUMERO 16,191 DIECISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y UNO *****

--- En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 18 dieciocho días del mes de Diciembre 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.-** El señor **RAFAEL LEMUS VEGA**, como **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO**.-----
--- **2.-** La señora **FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ**.-----
--- **3.-** El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, como **“ACREEDOR”**.-----
--- De conformidad con los siguientes:-----

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

--- **I.-** Manifiestan los CC. **RAFAEL LEMUS VEGA y FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ**, que han recibido préstamos de dinero de parte del señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, por lo que a la fecha le adeudan la cantidad de **\$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.-----
--- **II.-** Que el Señor **RAFAEL LEMUS VEGA** es legítimo propietario de la **FINCA URBANA EN CONDOMINIO UBICADA EN LA CALLE REINA DE LOS ANGELES NUMERO 121-A CIENTO VEINTIUNO LETRA “A”, FRACCION DEL LOTE 11 ONCE, MANZANA 02 DOS, FRACCIONAMIENTO ARBOLEDAS DE LA LUZ, MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 67.50 M2., SESENTA Y SIETE METROS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:--**

SEGÚN ESCRITURAS:-----
AL NORTE, EN 15.00 QUINCE METROS, CON FRACCION DEL LOTE 12 DOCE.-----
AL SUR, EN 15.00 QUINCE METROS, CON EL LOTE NUMERO 11 ONCE.-----
AL ORIENTE, EN 4.50 CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON CALLE DE SU UBICACION.-
AL PONIENTE, EN 4.50 CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON PROPIEDAD PRIVADA.-
PROINDIVISO: 50.00% CINCUENTA POR CIENTO.-----

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**-----
-- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **RAFAEL LEMUS VEGA**, mediante Escritura Pública número 24,781 veinticuatro mil setecientos ochenta y uno, de fecha 22 veintidós de Octubre del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, Notario Público número 100 cien de León, Guanajuato.-----
--- **SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R20*207105”**, de fecha 16 dieciséis de Febrero del año 2005 dos mil cinco, Solicitud **“1166113”**, 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.-** El señor **RAFAEL LEMUS VEGA**, en su carácter de **“DEUDOR”**, y la señora **FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ** como **DEUDOR, AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO**, reconocen deber la cantidad de **\$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** al señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, con motivo de varios préstamos que se le realizaron con anterioridad, los cuales se comprometen a pagar, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes clausulas. -
--- **SEGUNDA.- “EL ACREEDOR”** señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA** concede a los CC. **RAFAEL LEMUS VEGA y FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ**, en su carácter de **“DEUDORES”**, el plazo de **3 tres años** contados a partir de la firma del presente contrato, para que le paguen la cantidad que se menciona en la cláusula que antecede, siendo la fecha de vencimiento **el día 18 dieciocho de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós**; la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, ni admitiendo prórroga 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.-** Los CC. **RAFAEL LEMUS VEGA y FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ**, en su carácter de “**DEUDORES**”, se obligan con “**EL ACREEDOR**” a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días 18 dieciocho de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 18 dieciocho de Diciembre 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 **\$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS 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 “**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 **\$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA 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.-** El señor **RAFAEL LEMUS VEGA**, 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 **Primer lugar y Grado** a favor de **EL ACREEDOR**; sobre la **FINCA URBANA EN CONDOMINIO UBICADA EN LA CALLE REINA DE LOS ANGELES NUMERO 121-A CIENTO VEINTIUNO LETRA “A”, FRACCION DEL LOTE 11 ONCE, MANZANA 02 DOS, FRACCIONAMIENTO ARBOLEDAS DE LA LUZ, 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 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 **\$ 75,000.00 (SETENTA Y CINCO 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 **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 18 DIECIOCHO DE JUNIO DE 1983 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES, SOLTERO, LICENCIADO EN DERECHO, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA TEPEYAC NÚMERO 218 DOSCIENTOS DIECIOCHO, INTERIOR 105 CIENTO CINCO DE LA COLONIA LEON MODERNO DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "**1278128525829**", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CURP NIAR830618HGTTRC13, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **NIAR830618AH6**. - -

EL SEÑOR **RAFAEL LEMUS VEGA**, MEXICANO, ORIGINARIO DE LA CIUDAD DE NEXICO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 03 TRES DE MAYO DE 1952 MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS, CASADO, INGENIERO QUIMICO, CON DOMICILIO EN LA CALLE REINA DE LOS ANGELES NUMERO 121-A CIENTO VEINTIUNO LETRA "A", COLONIA ARBOLEDAS DE LA LUZ, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "**IDMEX1919249333**", EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES LEVR520503710, CURP LEVR520503HDFMGF08.-----

LA SEÑORA **FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ**, MEXICANA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIA DE LA CIUDAD DE MEXICO Y VECINA DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 17 DIECISIETE DE NOVIEMBRE DE 1954 MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, CASADA, DEDICADA AL HOGAR, CON DOMICILIO EN CALLE REINA DE LOS ANGELES NUMERO 121-A CIENTO VEINTIUNO LETRA "A", COLONIA ARBOLEDAS DE LA LUZ, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO "**1274049173788**" CURP ROHF541117MDFDRB09, RFC ROHF541117D38.-----

--- **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 26,540 veintiséis mil quinientos cuarenta y 26,541 veintiséis quinientos cuarenta y uno.- **DOY FE.** -----

RICARDO PABLO NIETO ARAIZA

RAFAEL LEMUS VEGA

FABIOLA RODRIGUEZ HERNANDEZ

LIC. ALFONSO GUTIERREZ PONTON
NOTARIO PUBLICO 25

**SR.- RAMIRO CAMPOS SAINZ.- FIRMA.- SRA.- LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ.-
FIRMA.- SR. MIGUEL EDUARDO GUZMAN GOLDARACENA.- 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 21 VEINTIUN DIAS DEL MES
DE AGOSTO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.- **DOY FE.**-----

LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN
NOTARIO PUBLICO No. 25