**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* TOMO CXXXVIII CENTÉSIMO TRIGÉSIMO OCTAVO \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \***

**\* \* \* \* \* \* ESCRITURA NUMERO 15,925 QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO \* \* \* \* \* \***

**======================================**

--- En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 27 veintisiete días del mes de Septiembre 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 **CIPRIANO PACHECO ESCALERA,** como **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO**. -

**--- 2.-** La señora **MA. NATIVIDAD PAZ LUGO**, como **DEUDOR, AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO**.

**--- 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 señores **CIPRIANO PACHECO ESCALERA y MA. NATIVIDAD PAZ LUGO,** que ha recibido préstamos de dinero de parte del señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, por lo que a la fecha le adeudan la cantidad de **$2,080,000.00 (DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). --------------------------------------------------------------------------------------------------**

**--- II.-** Que el Señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA** es legítimo propietario de los siguientes inmuebles: ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.- **FINCA URBANA UBICADA EN BOULEVARD EMILIANO ZAPATA NUMERO 46 CUARENTA Y SEIS, COLONIA SOPEÑA, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 203.00 M2., DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-------------**

**SEGÚN ESCRITURAS:**

**AL NORTE, EN 20.20 VEINTE METROS VEINTE CENTIMETROS, CON PROPIEDAD DE DANIEL MIRANDA RODRIGUEZ.-----------------------------------------------------------------------**

**AL SUR, EN 20.20 VEINTE METROS VEINTE CENTIMETROS, CON LA CALLE VENUSTIANO CARRANZA.------------------------------------------------------------------------**

**AL ORIENTE, EN 9.90 NUEVE METROS NOVENTA CENTIMETROS, CON PROPIEDAD DE FIDELIA GASCA RIVERA.-------------------------------------------------------------------**

**AL PONIENTE, EN 10.20 DIEZ METROS VEINTE CENTIMETROS, CON BOULEVARD EMILIANO ZAPATA.--------------------------------------------------------------------------**

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - --- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA**, mediante Escritura Pública número 9,350 nueve mil trescientos cincuenta, de fecha 23 veintitrés de Marzo del año 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Castañeda Gutiérrez, Notario Público número 06 seis, de la ciudad de Silao, Guanajuato.-------------------------------------------------------------------------------------------------

**--- SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R37\*11573”,** de fecha14 catorce de Abril del año 2010 dos mil diez,Solicitud **“126305”,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Silao, Guanajuato.--------

2.- **LOTE DE TERRENO NUMERO 06 SEIS, DIVISION DE LA PARCELA NUMERO 49 Z-1 P1/1 CUARENTA Y NUEVE, LETRA ZETA GUION UNO, LETRA “PE” UNO DIAGONAL UNO, DEL EJIDO FRANCO, ACTUALMENTE FINCA UBICADA EN CAMINO A BAJIO DE BONILLAS S/N, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 164.54 M2., CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-**

**SEGÚN ESCRITURAS:**

**AL NORTE, EN 6.50 SEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON AFECTACIÓN POR CARRETERA SILAO-BAJIO DE BONILLAS.----------------------------------------------------------**

**AL SUR, EN 7.99 SIETE METROS NOVENTA Y NUEVE CENTIMETROS, CON ASOCIACION DE COLONOS Y OBREROS DE SILAO ASOCIACION CIVIL.----------------------------------------------**

**AL ORIENTE, EN 23.00 VEINTITRES METROS, CON EL LOTE NUMERO 07 SIETE.--------------**

**AL PONIENTE, EN 22.48 VEINTIDOS METROS CUARENTA Y OCHO CENTIMETROS, CON SERVIDUMBRE DE PASO.--------------------------------------------------------------------------**

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - --- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA**, mediante Escritura Pública número 13,254 trece mil doscientos cincuenta y cuatro, de fecha 23 veintitrés de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo Azuela Espinoza, Notario Público número 13 trece, de la ciudad de Silao, Guanajuato.--------------------------------------------------------------------------------

**--- SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R37\*42207”,** de fecha02 dos de Diciembre del año 2016 dos mil dieciséis,Solicitud **“233410”,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Silao, Guanajuato.-

3.- **LOTE DE TERRENO NUMERO 07 SIETE, DIVISION DE LA PARCELA NUMERO 49 Z-1 P1/1 CUARENTA Y NUEVE, LETRA ZETA GUION UNO, LETRA “PE” UNO DIAGONAL UNO, DEL EJIDO FRANCO, ACTUALMENTE FINCA UBICADA EN CAMINO A BAJIO DE BONILLAS S/N, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 151.00 M2., CIENTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-------------------------------------------------**

**SEGÚN ESCRITURAS:**

**AL NORTE, EN 6.50 SEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON AFECTACIÓN POR CARRETERA.-**

**AL SUR, EN 6.52 SEIS METROS CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS, CON ASOCIACION DE COLONOS Y OBREROS DE SILAO ASOCIACION CIVIL.----------------------------------------------**

**AL ORIENTE, EN 23.46 VEINTITRES METROS CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS, CON EL LOTE NUMERO 08 OCHO.-------------------------------------------------------------------**

**AL PONIENTE, EN 23.00 VEINTITRES METROS, CON EL LOTE NUMERO 06 SEIS.--------------**

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - --- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA**, mediante Escritura Pública número 13,255 trece mil doscientos cincuenta y cinco, de fecha 23 veintitrés de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo Azuela Espinoza, Notario Público número 13 trece, de la ciudad de Silao, Guanajuato.--------------------------------------------------------------------------------

**--- SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R37\*42208”,** de fecha01 primero de Diciembre del año 2016 dos mil dieciséis,Solicitud **“233413”,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Silao, Guanajuato.-

4.- **LOTE DE TERRENO NUMERO 08 OCHO, DIVISION DE LA PARCELA NUMERO 49 Z-1 P1/1 CUARENTA Y NUEVE, LETRA ZETA GUION UNO, LETRA “PE” UNO DIAGONAL UNO, DEL EJIDO FRANCO, ACTUALMENTE FINCA UBICADA EN CAMINO A BAJIO DE BONILLAS S/N, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 154.04 M2., CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS DOS CENTIMETROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:----------------------------**

**SEGÚN ESCRITURAS:**

**AL NORTE, EN 6.50 SEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON AFECTACIÓN POR CARRETERA.-**

**AL SUR, EN 6.52 SEIS METROS CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS, CON ASOCIACION DE COLONOS Y OBREROS DE SILAO ASOCIACION CIVIL.----------------------------------------------**

**AL ORIENTE, EN 23.93 VEINTITRES METROS NOVENTA Y TRES CENTIMETROS, CON EL LOTE NUMERO 09 NUEVE.------------------------------------------------------------------**

**AL PONIENTE, EN 23.46 VEINTITRES METROS CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS,, CON EL LOTE NUMERO 07 SIETE.------------------------------------------------------------------**

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - --- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA**, mediante Escritura Pública número 13,256 trece mil doscientos cincuenta y seis, de fecha 23 veintitrés de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo Azuela Espinoza, Notario Público número 13 trece, de la ciudad de Silao, Guanajuato.------------------------------------------------------------------------------------------

**--- SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R37\*42209”,** de fecha01 primero de Diciembre del año 2016 dos mil dieciséis,Solicitud **“233350”,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Silao, Guanajuato.-

5.- **LOTE DE TERRENO NUMERO 09 NUEVE, DIVISION DE LA PARCELA NUMERO 49 Z-1 P1/1 CUARENTA Y NUEVE, LETRA ZETA GUION UNO, LETRA “PE” UNO DIAGONAL UNO, DEL EJIDO FRANCO, ACTUALMENTE FINCA UBICADA EN CAMINO A BAJIO DE BONILLAS S/N, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 158.03 M2., CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS TRES CENTIMETROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----------------------**

**SEGÚN ESCRITURAS:**

**AL NORTE, EN 6.50 SEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON AFECTACIÓN POR CARRETERA.-**

**AL SUR, EN 6.00 SEIS METROS, CON ASOCIACION DE COLONOS Y OBREROS DE SILAO ASOCIACION CIVIL.---------------------------------------------------------------------------**

**AL ORIENTE, EN 24.39 VEINTICUATRO METROS TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS, CON EL LOTE NUMERO 10 DIEZ.-------------------------------------------------------------------**

**AL PONIENTE, EN 23.93 VEINTITRES METROS NOVENTA Y TRES CENTIMETROS,, CON EL LOTE NUMERO 08 OCHO.------------------------------------------------------------------**

--- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - --- El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA**, mediante Escritura Pública número 13,257 trece mil doscientos cincuenta y siete, de fecha 23 veintitrés de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo Azuela Espinoza, Notario Público número 13 trece, de la ciudad de Silao, Guanajuato.------------------------------------------------------------------------------------------

**--- SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **“R37\*42210”,** de fecha02 dos de Diciembre del año 2016 dos mil dieciséis,Solicitud **“233414”,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Silao, Guanajuato.-

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

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

**--- PRIMERA.-** El señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA,** en su carácter de **“DEUDOR”**, y la señora **MA. NATIVIDAD PAZ LUGO** como DEUDOR, AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO, reconocen deber la cantidad de **$2,080,000.00 (DOS MILLONES OCHENTA 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 señores **CIPRIANO PACHECO ESCALERA y MA. NATIVIDAD PAZ LUGO**, 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 27 veintisiete de Septiembre 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.-** Los señores **CIPRIANO PACHECO ESCALERA y MA. NATIVIDAD PAZ LUGO**, en su carácter de **“DEUDORES”**, se obliga con **“EL ACREEDOR”** a realizar pagos parciales mensuales y consecutivos los días 27 veintisiete de cada mes, iniciando el primero el día de hoy 27 veintisiete de Septiembre 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 **$ 30,000.00 (TREINTA 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.- - - - - -

**---** **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 **$ 1,000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

**--- 1.-** La liquidacióndeberá 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**.- El señor **CIPRIANO PACHECO ESCALERA**, 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 los inmuebles descritos como **FINCA URBANA UBICADA EN BOULEVARD EMILIANO ZAPATA NUMERO 46 CUARENTA Y SEIS, COLONIA SOPEÑA, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO, ASI COMO LOS LOTES DE TERRENO NUMEROS 06 SEIS, 07 SIETE, 08 OCHO Y 09 NUEVE, DIVISIONES DE LA PARCELA NUMERO 49 Z-1 P1/1 CUARENTA Y NUEVE, LETRA ZETA GUION UNO, LETRA “PE” UNO DIAGONAL UNO, DEL EJIDO FRANCO, ACTUALMENTE FINCAS UBICADAS EN CAMINO A BAJIO DE BONILLAS S/N, MUNICIPIO DE SILAO, GUANAJUATO**, mismos que se describe en el capítulo de antecedentes de este contrato. Dichas Hipotecas se otorgan 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 los inmuebles hipotecados garantizarán la totalidad del crédito, para el caso que no sea suficiente el valor de los inmuebles para cubrir el pago del adeudo generado hasta el día de la venta de los inmuebles dados en garantía, el ACREEDOR podrá ejecutar sobre bienes muebles e inmuebles presentes o futuros del DEUDOR el saldo faltante adeudado.- - - - - - - - - - **- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -**

--- Las garantías constituidas subsistirás integras, 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. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

--- Las garantías constituidas mediante el presente instrumento, permanecerán vigentes y durarán 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, los inmuebles que garantizan 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 los inmuebles hipotecados 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 las garantías aquí constituidas, 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 los bienes dados 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 los bienes materia de este contrato ni tampoco hipotecarlos ni gravarlos 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 de los inmuebles otorgados 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 gravamenes de los inmuebles 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 de **$ 300,000.00 (TRESCIENTOS 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 **CIPRIANO PACHECO ESCALERA,** MEXICANO, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO Y VECINO SILAO, GUANAJUATO, DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 26 VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DE 1970 MIL NOVECIENTOS SETENTA, CASADO, CONTRATISTA, CON DOMICILIO EN LA CALLE SANTA CLARA NUMERO 01 UNO, COLONIA SANTA CLARA, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO **"IDMEX1958934520,** CURP PAEC700926HGTCSP05, RFC PAEC700926QB3. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

--- La señora **MA. NATIVIDAD PAZ LUGO,**MEXICANA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIA Y VECINA DE SILAO, GUANAJUATO, DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 25 VEINTICINCO DE DICIEMBRE DE 1972 MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS, CASADA, DEDICADA AL HOGAR, CON DOMICILIO EN LA CALLE SANTA CLARA NUMERO 01 UNO, COLONIA SANTA CLARA, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO **"IDMEX1951375638,** CURP PALN721225MGTZGT06, RFC PALN7212252Q4. - - - - - - - - - **- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -**

**--- 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 25,982 veinticinco mil novecientos ochenta y dos al 25,984 veinticinco mil novecientos ochenta y cuatro.- **DOY FE.** - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

**RICARDO PABLO NIETO ARAIZA, FIRMA.- CIPRIANO PACHECO ESCALERA, FIRMA.- MA. NATIVIDAD PAZ LUGO, 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 **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA,** EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 27 VEINTISIETE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.- **DOY FE**.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

**LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN**

**NOTARIO PUBLICO No. 25**