

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO  
67,511 SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS ONCE  
VOLUMEN 651 SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, al día 4 cuatro del mes de Agosto del año 2023 dos mil veintitrés, en el domicilio de la Notaría Pública a mi cargo, ubicada en Paseo del Moral 506 quinientos seis, en Jardines del Moral, Yo, **Licenciado JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número **95 noventa y cinco**, en legal ejercicio en este Partido Judicial.-----

**H A G O   C O N S T A R**

**EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** que ante mí otorgan:-----

1.- La señora **JULISSA PEREZ GIL**, en su carácter de “**MUTUATARIA** y “**GARANTE HIPOTECARIO**” y el señor **CARLOS SALDAÑA PEREZ**, en su carácter de “**DEUDOR**” y/o “**AVAL**” y/o “**OBLIGADO SOLIDARIO**” de la “**MUTUATARIA** y “**GARANTE HIPOTECARIO**”.-----

2.- La Sociedad Mercantil denominada “**PTMO ABIERTO**”, **SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por Administrador el señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, en su carácter de “**EL MUTUANTE**”.-----

De conformidad con los siguientes:-----

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

**I.-** Manifiesta la señora **JULISSA PEREZ GIL**, que es legítima propietaria de la Finca Urbana en Condominio ubicada del lado izquierdo, marcada con el número 201 dos cientos uno, de la calle “Bosques de la Presa”, construida sobre la fracción suroeste del Lote de Terreno número 7 siete de la manzana 5 cinco, del Fraccionamiento “Bosques de la Presa”, segunda sección, de esta Ciudad de León, Guanajuato, con las superficie de **104.57 M2** ciento cuatro metros cincuenta y siete centímetros con las siguientes medidas y colindancias:-----

**Al noreste:** 18.00 Mts., dieciocho metros con vivienda derecha del mismo lote número 7 siete, muro medianero de por medio en el área construida.-----

**Al sureste:** 2.00 Mts., dos metros con calle bosques de la presa.-----

**Al Sur:** Tiene un Pan cupé de 6.28 Mts., seis metros veintiocho centímetros.-----

**Al Suroeste:** 14.00 Mts., catorce metros con calle Bonsái.-----

**Al Noroeste:** 6.00 Mts., seis metros con lote número 8 ocho.-----

**Indiviso:** 50% cincuenta por ciento.-----

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

El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **JULISSA PEREZ GIL**, mediante Escritura número 27,861 veintisiete mil ochocientos sesenta y uno, de fecha 13 trece días del mes de noviembre de 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del Notario Público número 47 cuarenta y siete de este partido Judicial, Licenciado Enrique Macías Chávez.-----

**SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **R20\*120705**, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.-----

**II.-** La señora **JULISSA PEREZ GIL**, “**MUTUATARIA Y GARANTE HIPOTECARIO**” declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de “**EL MUTUANTE**” la cantidad de **\$396,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, de la siguiente manera: la cantidad de \$153,900.00 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECINETOS PESOS 00/100 Moneda Nacional), mediante cheque número 323 trescientos veintitrés de Banco BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, y la cantidad de \$242,100.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) en efectivo, en términos de lo dispuesto en el artículo 1880 mil ochocientos ochenta del código civil para el estado de Guanajuato, y a la firma del presente contrato el señor **CARLOS SALDAÑA PEREZ**, es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndose en su carácter de “**DEUDOR**” y/o “**AVAL**” y/o “**OBLIGADO SOLIDARIO**” del “**MUTUATARIA** y “**GARANTE HIPOTECARIO**”, los cuales se comprometen a pagar, en conjunto y/o individualmente la cantidad anteriormente mencionada, invocando el **MUTUANTE** el artículo 1477 del código civil del estado de Guanajuato.-----

**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 tiene 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.-----

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

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

**PRIMERA.- DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA:** La señora **JULISSA PEREZ GIL**, “**MUTUATARIA Y GARANTE HIPOTECARIO**” declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de “**EL MUTUANTE**” la cantidad de **\$396,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL**

**PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**), en la forma antes descrita a la firma del presente Instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 1880 mil ochocientos ochenta del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y a la firma del presente contrato, el señor **CARLOS SALDAÑA PEREZ**, es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndose en su carácter de **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** del **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, los cuales se comprometen a pagar, en conjunto y/o individualmente la cantidad anteriormente mencionada, invocando el **MUTUANTE** el artículo 1477 del Código Civil del Estado de Guanajuato, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes cláusulas del presente contrato, por lo que solo sus firmas indican el otorgamiento y el recibo más amplio y eficaz que corresponde conforme a derecho y trae consigo además la renuncia a la excepción de dinero no entregado, mismo importe que destinara para actividades personales.-----

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ACCESORIOS AL IMPORTE MUTUADO Y RECONOCIDO:** **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y el **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** reconocen y aceptan que en la cantidad mencionada en la cláusula anterior no quedan incluidos los gastos e intereses, que devolverán y/o pagaran en conjunto y/o individualmente a favor de **“EL MUTUANTE”**.-----

**TERCERA.- DEL PLAZO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO MENCIONADO EN ESTE CONTRATO:** **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y el **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”**, se comprometen a devolver y/o pagar en conjunto y/o individualmente la cantidad señalada en la cláusula primera a **“EL MUTUANTE”**, en un plazo que no exceda de **3 tres años** contados a partir de la firma del presente contrato, es decir, a más tardar el día **4 cuatro agosto del año 2026 dos mil veintiséis**, la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, ni admitiendo prorroga de ningún tipo en el domicilio de **“EL MUTUANTE”**, que es el ubicado en calle Provincias del Campestre y/o Boulevard José María Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la colonia Balcones del Campestre, de la ciudad de León, Guanajuato. -----

**CUARTA.- DE LOS INTERESES:** **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y el **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** Se comprometen y aceptan expresamente a pagar en conjunto y/o individualmente a **“EL MUTUANTE”** en su domicilio señalado en el párrafo anterior, al pago de intereses ordinarios, los cuales serán parciales, mensuales y consecutivos los días **4 cuatro** de cada mes, a partir del día de hoy 4 cuatro de Agosto del año 2023 dos mil veintitrés, a razón del **1.36364% mensual**, multiplicado por la cantidad de \$396,000.00 (TRESCIENBTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), es decir, la cantidad de **\$5,400.00 (CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, siendo sobre saldos insolutos hasta el pago total del adeudo.-----

**QUINTA.- DE LOS PAGOS ANTICIPADOS:** **“EL MUTUANTE”**, Expresa su total conformidad en que **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, pueda realizar pagos anticipados posteriores al tercer mes a capital, con la condición de que se encuentre al corriente en el pago de los intereses, sin penalización alguna, pudiendo inclusive pagar en su totalidad el capital mutuado y reconocido en ese plazo.-----

**SEXTA.- “EL MUTUANTE”** bajo su responsabilidad desde estos momentos otorga a la parte **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y/o al **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** un beneficio económico en caso de que la **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y/o **AL DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO”** deseen realizar el pago de la cantidad mutuada y reconocida de forma previa al término expresamente pactado. -----

Dicho beneficio consistirá en que la parte **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO” y/o “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** podrán finiquitar la cantidad mutuada y reconocida, con la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA 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 ningún interés mensual convenido dentro de la Cláusula CUARTA de este contrato. -----
- 4.- Los Intereses previamente pagados, no serán tomadas en cuenta para el pago en caso de adherirse a este beneficio. -----

**SEPTIMA.- DE LOS INTERESES MORATORIOS:** En caso de mora **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y el **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** se obliga a pagar en conjunto y/o individualmente los intereses moratorios a razón del **2.5% DOS PUNTO CINCO POR CIENTO** mensual sobre la cantidad mutuada y reconocida, concediéndoles a la **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”** y al **“DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO”** un periodo de gracia de **1 UN** día natural para que realice el pago de intereses ordinarios. Asimismo, **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y el **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** se obligan a pagar en conjunto y/o individualmente los intereses moratorios a



partir del incumplimiento de cualquiera de los pagos pactados clausula cuarta del presente contrato, subsistiendo el derecho de cobro de intereses moratorios en conjunto con el interés ordinario, **Época: Décima Época. Registro: 2022017. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 77, Agosto de 2020, Tomo III. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 6/2020 (10a.). Página: 3034.**-----

**OCTAVA.- DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA: "LA MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO",** la señora **JULISSA PEREZ GIL**, garantiza el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del presente contrato tanto en lo que se refiere a la suerte principal, como a los intereses ordinarios, moratorios, gastos y costas de juicio, en su caso, constituyendo hipoteca en **Primer Lugar y Grado de Preferencia** en favor de **"EL MUTUANTE"**; sobre la **Finca Urbana en Condominio ubicada del lado izquierdo, marcada con el número 201 dos cientos uno, de la calle "Bosques de la Presa", construida sobre la fracción suroeste del Lote de Terreno número 7 siete de la manzana 5 cinco, del Fraccionamiento "Bosques de la Presa", segunda sección, de esta Ciudad de León, Guanajuato**, misma 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 Federal, conviniendo las partes contratantes que el inmueble hipotecado garantizará la totalidad de la cantidad mutuada y reconocida, 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 MUTUANTE podrá ejecutar sobre bienes muebles e inmuebles presentes o futuros de "MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO" y de los(as) "DEUDOR" y/o "AVAL" y/o "OBLIGADO SOLIDARIO" el saldo faltante adeudado. -----

**NOVENA.- DURACION DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que aquí se constituye subsistirá y seguirá vigente hasta que a **"EL MUTUANTE"**, le haya sido devuelta la cantidad entregada en este acto al **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"**, así como los respectivos intereses ordinarios, moratorios y gastos, aun cuando exceda de 05 cinco años pero menos de diez, en perjuicio de terceros, de lo que especialmente se tomará razón en el registro público de la propiedad, en los términos del artículo 2410 dos mil cuatrocientos diez del código civil para el estado de Guanajuato y sus correlativos en el código civil federal. así también las partes convienen que no habrá disminución de garantía por la reducción del mutuo a cuyo efecto **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"**, renuncia al beneficio que le concede el artículo 2890 dos mil ochocientos noventa del código civil federal y sus correlativos del código civil para el estado de Guanajuato, comprendiendo todas aquellas disposiciones que se obtengan de los recursos directos que ministre **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** A **"EL MUTUANTE"**. --

**DECIMA.- DEL DEPOSITARIO JUDICIAL A TÍTULO GRATUITO:** **"LA MUTUATARIA"** acepta desde este momento el cargo de depositario judicial a título gratuito, según lo dispuesto en el artículo 2025 dos mil veinticinco del código civil de Guanajuato 329 trescientos veintinueve de la ley general de títulos y operaciones de crédito, sin embargo, en caso de controversia judicial, **"EL MUTUANTE"** y/o **"LA MUTUATARIA"** conservarán el derecho que les otorga el artículo 704-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado. ----

**DECIMA PRIMERA.-** En caso de incumplimiento **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"**, manifiesta expresamente en que el inmueble dado en garantía se adjudicará a favor de **"EL MUTUANTE"** en la cantidad que alcance el adeudo mutuo y reconocido. ----

**DECIMA SEGUNDA.- "MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Está de acuerdo en que no podrá vender la totalidad, ni ninguna parte, ni prometer en venta el bien inmueble materia de este contrato ni tampoco hipotecarlo, ni gravarlo sin consentimiento dado por escrito de **"EL MUTUANTE"**, siendo también el incumplimiento de lo anterior, causa para exigir el pago total de la cantidad adeudada a la fecha, así también, en términos del artículo 2409 dos mil cuatrocientos nueve del Código Civil de Guanajuato, el propietario del bien hipotecado no podrá sin consentimiento del mutuante por escrito, dar en arrendamiento el mismo, ni pactar pagos anticipados de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo pena de nulidad de dicho contrato. -----

**DECIMA TERCERA.- DE LAS FACULTADES DEL MUTUANTE: "EL MUTUANTE"** quedará facultado para endosar, transmitir, ceder o cualquier otra forma de negociar aun antes del vencimiento el presente contrato de mutuo con garantía hipotecaria. -----

**DECIMA CUARTA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- "EL MUTUANTE"** en caso de incumplimiento por parte de **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** y/o **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** podrá dar por vencido anticipadamente el presente contrato sin necesidad de aviso previo a la **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** y el **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** en los siguientes casos:-----

a).- Si la **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** y el **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** dejaran de cubrir puntualmente una o más mensualidades de intereses, parciales consecutivos, o bien, si dichos pagos son inferiores a la cantidad descrita en la Cláusula Cuarta de este Instrumento. -----

b).- Si la **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** vendiera, hipoteca, gravare o ingresara a la masa de un juicio denominado concurso mercantil, el inmueble que garantiza esta operación sin previa autorización por escrito por parte de **"EL MUTUANTE"** o sin apegarse a las condiciones que ésta última fije. -----

c).- Si la **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** enajenara total o parcialmente el inmueble que deja en garantía dentro del presente contrato o transmitiere su posesión sin sujetarse a las condiciones fijadas por parte de **"EL MUTUATANTE"**, inclusive en el caso de que constituyera Usufructo Temporal o Vitalicio a favor de persona alguna, siendo sabedor **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** 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).- Si la **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** no realiza el pago anual del predial del bien inmueble dado en garantía dentro del presente contrato. -----

g).- 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 y proceder judicialmente reclamando el pago de la cantidad mutuada y prestaciones aquí contratadas, por cualquiera de las causas mencionadas, se podrá optar por **"EL MUTUANTE"** de acuerdo con lo siguiente: -----

En caso de no cubrirse el total del adeudo en el plazo estipulado, e incurrir en una causa de vencimiento anticipado, 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. -----

**DECIMA QUINTA.- PENA CONVENCIONAL.** Si él **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Y **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** incurren en conjunto y/o individualmente en cualquier de las hipótesis contempladas por la cláusula DECIMA CUARTA, que provoque el vencimiento anticipado de este contrato, **declarado por autoridad judicial;** se obligan a cubrir en conjunto y/o individualmente a favor de **"EL MUTUANTE"** el equivalente al 30% treinta por ciento de la cantidad reconocida y adeudada que se precisa en la cláusula PRIMERA del presente contrato, en los términos del artículo 1328 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, siendo esta cantidad independiente de los intereses que se generen. -----

**DECIMA SEXTA.- INDEMNIZACION.-** Convienen las partes para el caso de que si se tuviese que promover juicio para el cumplimiento de lo pactado en el presente contrato, **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Y **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** se obligan a pagar en conjunto y/o individualmente a **"EL MUTUANTE"** el equivalente al 30% treinta por ciento de la cantidad reconocida y adeudada que se precisa en la cláusula PRIMERA del presente contrato, por concepto de indemnización. -----

Las partes acuerdan expresamente en que las penalidades descritas dentro del presente contrato, en especial la cláusula DECIMA QUINTA Y DECIMA SEXTA, sin excluir a las demás, serán obligatorias para el **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Y **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"**, aún en el caso de que **"EL MUTUANTE"** ejercite la acción jurisdiccional de **"cumplimiento de contrato"**, ya que las penalidades se establecen como sanción por el simple retardo en el cumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 1334 del Código Civil del Estado de Guanajuato. -----

**DECIMA SÉPTIMA.-** **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble materia de este contrato no lo tiene prometido en venta, no ha realizado ningún contrato de promesa de compraventa, ni de compraventa, anteriormente a la firma del presente contrato y acepta que actúan fraudulentamente en caso de estarse conduciendo con falsedad y será premiado con una denuncia en su contra. -----

**DECIMA OCTAVA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO:** el pago y/o pagos que deberá hacer **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Y **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** a **"EL MUTUANTE"** con motivo de este contrato deberán efectuarse en el domicilio ubicado en calle Provincias del Campestre y/o Boulevard José María Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la colonia Balcones del Campestre, de la ciudad de León, Guanajuato, el día establecido y en un horario de 10:00 horas a 13:00 horas y de 16:30 horas a 19:30 horas de lunes a viernes, en caso que el día de pago de **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Y/O **"DEUDOR"** y/o **"AVAL"** y/o **"OBLIGADO SOLIDARIO"** sea en sábado, domingo o un día festivo, podrá realizarlo el primer día siguiente hábil sin necesidad requerimiento o cobro previo o aviso previo. -----

**DÉCIMA NOVENA.- DOMICILIOS:** las partes designan como domicilios para todo lo relativo al presente contrato los siguientes: **"EL MUTUANTE"** calle Provincias del Campestre y/o Boulevard José María Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la colonia Balcones del Campestre, de la ciudad de León, Guanajuato; **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** Calle Bosques de la Presa número 201 doscientos uno, Colonia Bosques de la Presa de esta Ciudad de León, Guanajuato y el **DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO**



**SOLIDARIO** en Calle Bosques de la Presa número 201 doscientos uno, Colonia Bosques de la Presa, de esta Ciudad de León, Guanajuato.-----

**VIGÉSIMA.- DE LOS GASTOS:** Los gastos que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato serán por cuenta de **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO" Y/O "DEUDOR" y/o "AVAL" y/o "OBLIGADO SOLIDARIO"**.-----

**VIGÉSIMA PRIMERA.- DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** En caso de juicio, las partes convienen:-----

- a) En que el mutuante podrá optar por cualquiera de los procedimientos establecidos por la ley.
- b) En que el emplazamiento o notificación, que se le haga, se efectúe en los domicilios que las partes designen para todos los efectos de este contrato o el que se señale en el momento de la diligencia.-----

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas y pactadas en este instrumento, por parte de **"MUTUATARIA" y "GARANTE HIPOTECARIO" Y/O "DEUDOR" y/o "AVAL" y/o "OBLIGADO SOLIDARIO"**, y/o también en caso de que se tenga que demandar a **"MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO" Y "DEUDOR" y/o "AVAL" y/o "OBLIGADO SOLIDARIO"**, quedará sin efectos la CLAUSULA SEXTA del presente contrato, es decir no se le otorgará el beneficio de la quita y/o beneficio a **"LA MUTUATARIA y "GARANTE HIPOTECARIO"** ni a la **"DEUDOR" y/o "AVAL" y/o "OBLIGADO SOLIDARIO"**.-----

**VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** en todo lo no previsto por el presente contrato se estará a lo dispuesto por las leyes aplicables del estado de Guanajuato.-----

**VIGÉSIMA CUARTA.-** Las partes reconocen que en el presente contrato no existe lesión, error, dolo engaño ni ningún otro vicio de la voluntad que pudiera invalidarlo o anularlo, que ninguna de ellas se aprovechó de la suma ignorancia o miseria de su contraparte, no existiendo violencia física o moral y no acusa lesión alguna, por lo que renuncian al beneficio reciproco de las acciones de nulidad que pudieran derivarse de las mismas, siendo 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, para todos los efectos legales a que hubiere lugar.-----

**VIGÉSIMA QUINTA.- DE LA JURISDICCIÓN.-** Para el objeto de interpretación y cumplimiento de lo establecido en el presente contrato, así como para el conocimiento de cualquier controversia que se susciten con motivo de su interpretación o ejecución, las partes se someten a los tribunales federales o de orden común de esta ciudad de León, Guanajuato.-----

**VIGESIMA SEXTA.-** De manera expresa acuerdan las partes que el **"EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"** y la **"DEUDOR" y/o "AVAL" y/o "OBLIGADO SOLIDARIO"** no ejercitaran el derecho de división y reparto del gravamen a que se refiere el artículo 2401 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y su correlativo artículo 2913 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República.-----

#### PERSONALIDAD

El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, me acredita la legal existencia de su representada, así como la personalidad con la que comparece, la cual bajo protesta de decir verdad no le ha sido revocada, modificada ni limitada en forma alguna, mediante la exhibición del Acto Constitutivo de Sociedad por Acciones Simplificada bajo el folio de constitución **SAS2021429796**, de la denominación **PTMO ABIERTO**, de fecha 19 diecinueve de Agosto del 2021 dos mil veintiuno, expedida por Secretaría de Economía, a través del portal [tuempresaenlinea.gob.mx/tuempresa](http://tuempresaenlinea.gob.mx/tuempresa), la cual en su parte conducente dice: "Acto Constitutivo de Sociedad por Acciones Simplificada.- Acto constitutivo de Sociedad por Acciones Simplificada que celebra **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, por su propio derecho y en pleno ejercicio de sus facultades legales al tenor de las siguientes: **Declaraciones y Cláusulas.- Primera. Denominación.** La sociedad se denominará **PTMO ABIERTO**, siempre seguida por las palabras "Sociedad por Acciones Simplificada" de Capital Variable o de su abreviatura de "C.V." **Segunda. Accionista. Nombre:** **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA.- Domicilio:** **CALLE BLVD JOSE MARIA MORELOS NÚMERO EXTERIOR 1828 NÚMERO INTERIOR COLONIA BALCONES DEL CAMPESTRE LOCALIDAD LEON DE LOS ALDAMA MUNICIPIO LEON ENTIDAD FEDERATIVA GUANAJUATO.- Registro Federal de Contribuyentes:** **NIAR830618AH6.- Clave Única de Registro de Población:** **NIAR830618HGTTRC05.- Correo electrónico:** [despacho\\_valdivino@hotmail.com](mailto:despacho_valdivino@hotmail.com).- **Nacionalidad:** **MEXICANO.-** Manifiestan los accionistas que no tiene participación en ningún otro tipo de sociedad mercantil a las que se refieren las fracciones I a VII del artículo 1 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en adelante la "Ley", que le permita tener el control sobre dicha sociedad o de su administración, en términos del artículo 2, fracción III de la Ley del Mercado de Valores. **Tercera. Domicilio.** El domicilio de la sociedad será el ubicado en **CALLE BLVD JOSE MARIA MORELOS NÚMERO EXTERIOR 1828 ENTRE CALLE BLVD CAMINO A COMANJA Y CALLE HACIENDA DE ARROYOS COLONIA BALCONES DEL CAMPESTRE LOCALIDAD LEON DE LOS ALDAMA MUNICIPIO LEON ENTIDAD FEDERATIVA GUANAJUATO**, pudiendo establecer oficinas, sucursales y agencias en cualquier otra parte de la República Mexicana o en el extranjero, así como estipular domicilios convencionales en los contratos que celebre. **Cuarta. Duración.** La duración de la sociedad será **Indefinida**, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio. **Quinta. Capital social** De conformidad con el artículo 265 de la "Ley" todas las acciones quedan suscritas y pagadas al momento de la firma del presente contrato. El capital social fijo es la cantidad de 50000 pesos, Moneda Nacional y estará representada por 50 acciones nominativas, con valor nominal de 1000 pesos, Moneda Nacional cada una. La porción variable del capital social es la cantidad de 100000 pesos, Moneda Nacional y será ilimitada y estará representada por 100 acciones nominativas con valor nominal de 1000 pesos, Moneda Nacional cada una. Cuando se haya suscrito y pagado la totalidad del capital social, la sociedad publicará un aviso en el Sistema Electrónico de Publicaciones de Sociedades Mercantiles, establecido por la Secretaría de Economía en términos de lo dispuesto en el artículo 50 Bis del Código de Comercio. **Sexta. Estructura accionaria. .... Séptima. Objeto.** La sociedad podrá realizar toda clase de actos, convenios, contratos, operaciones y en general todas las actividades necesarias para el cumplimiento de su objeto social, ya sean civiles, mercantiles o de cualquier otra naturaleza, aceptando u otorgando toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante; contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales o delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto, salvo lo expresamente prohibido por las leyes, el presente acto constitutivo y lo establecido en la Ley de Inversión Extranjera.



La sociedad tiene como actividad principal **Otras instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil**. De forma enunciativa más no limitativa el objeto además de lo señalado anteriormente, incluye: a) Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías, así como la prestación de toda clase de servicios. b) Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones. c) Recibir pagos, intentar y desistirse de todo tipo de demandas, procesos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo, otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, inclusive convenios de mediación referidos por las leyes de mediación o justicia alternativa, hacer manifestaciones, renunciaciones, protestas aún las establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para articular, y absolver posiciones en juicio y fuera de él, para recusar, para transigir, para tachar testigos, para comprometerse en árbitros, para presentar demandas, quejas, querellas y denuncias, ratificarlas y ampliarlas desistirse de las mismas y constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdón judicial en su caso, aportar pruebas, solicitar quiebras, concursos mercantiles, y en general para iniciar, proseguir y dar término en cualquier forma, a toda clase de demandas, recursos, arbitrajes, mediaciones, procesos y procedimientos de cualquier orden y designar a una o más personas en los términos dispuestos por el artículo 1069 del Código de Comercio. d) Realizar contratos y operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero en los términos previstos y autorizados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y demás disposiciones legales aplicables. e) Emitir, otorgar, suscribir, aceptar, girar, librar, endosar, avalar y ceder toda clase de títulos de crédito, en los términos referidos por el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sin limitación alguna, así como abrir y cancelar cuentas de banco de forma individual y suscripción de toda clase de títulos de crédito. f) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante. g) Adquirir, transmitir, enajenar o gravar por cualquier título, inclusive hipoteca, así como poseer y explotar toda clase de bienes muebles e inmuebles, constituir, transmitir, modificar o extinguir derechos reales y personales, respecto de los mismos. h) Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales o delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto. i) Otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías a favor de terceros. j) Suscribir y celebrar toda clase de actos, convenios, contratos y documentos, hacer renunciaciones, contraer obligaciones, otorgar fianzas, y gravámenes. k) Concurrir y participar en toda clase de concursos y licitaciones públicas o privadas de cualquier clase, convocadas por particulares o por los Gobiernos Federal, Estatales, de la Ciudad de México, Municipales, sus dependencias, entidades y órganos u organismos desconcentrados, descentralizados, empresas de participación estatal, fideicomisos públicos y en general cualquier dependencia o entidad ya sea de la Administración Pública Federal, de la Ciudad de México, de las Entidades Federativas de la República Mexicana, o de sus Municipios, con todas las facultades necesarias para que entre otros actos pueda firmar ofertas, cartas de garantías, presentar y firmar ofertas técnicas o económicas, asistir y participar en los actos de apertura de ofertas y firmar las actas correspondientes y los pedidos en su caso y cobrar todo tipo de adeudos, asistir a los actos de evaluación o discusión técnica de las ofertas que presente, asistir al acto de fallo y firma de actas correspondientes, adjudicarse contratos que resulten de los fallos conferidos a su favor, así como realizar cualquier trámite o gestión necesarios, convenientes o conducentes ante las dependencias o entidades u organismos de cualquier instancia, sean Federales, Estatales, de la Ciudad de México, o Municipales. l) Participar en el capital de cualquier tipo de sociedad, ya sea mercantil, civil o de cualquier otra índole. m) Participar y recibir apoyos y subsidios de los programas de los Gobiernos Municipales, Estatales y Federal. Queda prohibido a la sociedad dedicarse a todas aquellas actividades reservadas al estado, así como realizar actividades que requieran de permiso, autorización o concesión, salvo que previamente las obtenga de conformidad con las disposiciones legales aplicables. **Octava. Forma de Administración.** En términos del artículo 266 de la "Ley" el accionista único **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA** será el órgano supremo de la sociedad ejerciendo las atribuciones de representación, teniendo el cargo de administrador de conformidad con lo establecido en el artículo 267 de la "Ley" y sus decisiones deberán constar por escrito y ser firmadas en el libro de actas. El accionista único, contará con las más amplias facultades generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio con todas las facultades generales y las que requieran cláusula especial. De una manera enunciativa y no limitativa, se mencionan las siguientes facultades: a) Pleitos y cobranzas: Recibir pagos, intentar y desistirse de todo tipo de demandas, procesos y procedimientos, inclusive del juicio de amparo, otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, hacer manifestaciones, renunciaciones, protestas aún las establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para articular y absolver posiciones en juicio y fuera de él, para recusar, para transigir, para tachar testigos, para comprometerse en árbitros, para presentar demandas, quejas, querellas y denuncias, ratificarlas y ampliarlas desistirse de las mismas y constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdón judicial en su caso, aportar pruebas, solicitar quiebras y en general para iniciar, proseguir y dar término en cualquier forma, a toda clase de demandas, recursos, arbitrajes, procesos y procedimientos de cualquier orden. b) Actos de administración: Por lo que tendrá toda clase de facultades administrativas, pudiendo en consecuencia, de forma enunciativa y no limitativa celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de documentos, convenios y contratos públicos o privados que se relacionen directamente con el objeto social, o que en su caso sean tendientes a incrementar o conservar de alguna u otra forma el patrimonio social, sea cual fuere su naturaleza, clase, denominación, origen o calidad. Comparecer y realizar actos y gestiones a nombre de la sociedad ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, y cualquier otra autoridad de carácter fiscal o tributario, ya sean de jurisdicción Municipal, Estatal o Federal, para todo tipo de trámites, incluyendo la firma electrónica avanzada, presentación de declaraciones y solicitud de devoluciones, entre otros, con los alcances a que se refieren los artículos 19 y 19A del Código Fiscal de la Federación y sus correlativos de los ordenamientos fiscales y administrativos ya sean Federales, Estatales, Locales o Municipales. c) Actos de administración en materia laboral: Actuar como funcionario representante legal, responsable de los actos de administración en lo relativo a las relaciones obrero-patronales, comparecer con la representación legal patronal de la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales de las juntas de conciliación o de conciliación y arbitraje, tanto federales como locales, las autoridades de Amparo, en todos los conflictos laborales, conforme y para los efectos de los artículos 11, 46, 47, 134, fracción III, 523, 692, fracciones I, II y III, 686, 678, 880, 883 y 884 de la Ley Federal del Trabajo, con las siguientes facultades que se enumeran simplemente como enunciativas y no como limitativas: Podrá actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y, para todos los efectos de conflictos colectivos; podrá actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales; en general, para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo 523 de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo comparecer ante las juntas de conciliación y arbitraje, ya sean locales o federales; en consecuencia llevarán la representación patronal para los efectos de los artículos 11, 46 y 47, también la representación legal de la empresa para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos en los términos del artículo 692 fracciones II y III; podrá comparecer al desahogo de pruebas confesionales en términos de los artículos 787 y 788 de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar las pruebas confesionales en todas sus partes, podrán señalar domicilios convencionales para oír y recibir notificaciones en los términos del artículo 876; podrá comparecer con toda la representación legal bastante y suficiente, para acudir a las audiencias a que se refiere el artículo 873 en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones, y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos 875, 876, fracciones I y VI, 877 y 880; también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en términos de los artículos 873 y 884, todos de la Ley Federal del Trabajo; podrá hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; al mismo tiempo podrá actuar como representante de la empresa como director, respecto y para toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades; d) Para actos de dominio: Por lo que tendrá todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. De forma enunciativa mas no limitativa, podrán celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de documentos, convenios y contratos públicos o privados tendientes a la enajenación, transmisión, disminución, compromiso, gravamen, creación, modificación, transmisión o extinción del patrimonio social, sea cual fuere su



denominación, naturaleza, calidad u origen; e) Para otorgar o suscribir títulos de crédito: De conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sin limitación alguna. Dentro de sus facultades, tendrá poder general para emitir, otorgar, suscribir, aceptar, girar, librar, endosar, avalar y ceder toda clase de títulos de crédito. Podrá abrir y cancelar cuentas bancarias y designar a las personas que estén autorizadas para usar la firma social, así como para firmar cheques para retirar fondos de las cuentas bancarias o de inversiones de la sociedad; f) Facultades para delegar y revocar poderes: De conformidad con el artículo 149 de la "Ley", quedan facultados expresamente para que, dentro de sus facultades, puedan otorgar poderes generales o especiales por delegación total o parcial, reservándose siempre su ejercicio y conservando siempre su obligación de rendir cuentas a la asamblea respecto del ejercicio de los poderes que deleguen. Igualmente quedan facultados para revocar total o parcialmente los poderes que se otorguen por delegación. Todas las facultades contenidas en la presente cláusula se ejercitarán ante toda clase de personas físicas o morales, notarios, corredores públicos, y ante todo tipo de autoridades ya sean judiciales, civiles, mercantiles, penales, del trabajo, fiscales o administrativas, de conciliación o de conciliación y arbitraje, ya sean Federales, Locales, Estatales o Municipales. **Novena. Nacionalidad de la sociedad.** La sociedad será de nacionalidad mexicana, y ninguna persona física extranjera podrá tener participación social alguna o ser propietaria de las acciones de la sociedad. Si por algún motivo o por cualquier evento una persona extranjera llegará a adquirir una participación o acción, o a ser propietaria de una o más acciones contraviniendo así lo establecido anteriormente, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y esas acciones serán canceladas, teniéndose por reducido en su caso el capital social. **Décima. Obligaciones.** El accionista único solamente está obligado al pago de sus aportaciones representadas en acciones, además de lo establecido en el presente acto constitutivo, tendrá las siguientes obligaciones: a) De conformidad con el artículo 264 de la "Ley", el accionista único será subsidiariamente o solidariamente responsable, según corresponda, con la sociedad, por la comisión de conductas sancionadas como delitos. b) En ningún caso, el accionista único podrá ser simultáneamente accionista de otro tipo de sociedad mercantil a las que se refieren las fracciones I a VII del artículo 1 de la "Ley", si su participación le permita tener el control sobre dicha sociedad o de su administración, en términos del artículo 2 fracción III de la Ley del Mercado de Valores. c) Los contratos celebrados entre el accionista único y la sociedad deberán inscribirse por la sociedad en el Sistema Electrónico de Publicaciones de Sociedades Mercantiles establecido por la Secretaría de Economía conforme a lo dispuesto en el artículo 50 Bis del Código de Comercio. d) Conforme a lo señalado en el artículo 263 de la "Ley" el accionista único será responsable de la existencia y veracidad de la información proporcionada en el sistema electrónico de constitución mediante el cual se generó el presente acto constitutivo. De lo contrario responderá por los daños y perjuicios que se pudieran originar, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que hubiere lugar. e) Observar lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento para la autorización de uso de denominaciones y razones sociales. **Décima Primera. Ingresos totales anuales** Los ingresos totales anuales de la sociedad no podrán rebasar de 5 millones de pesos. En caso de rebasar el monto respectivo, la sociedad deberá transformarse en otro régimen societario contemplado en la "Ley", en los términos en que se establezca en las reglas de carácter general para el funcionamiento y operación del sistema electrónico de sociedades por acciones simplificadas emitidas por la Secretaría de Economía de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 263 de la "Ley". La falta de presentación de la situación financiera durante dos ejercicios consecutivos dará lugar a la disolución de la sociedad, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el accionista. Para efectos de lo dispuesto en esta Cláusula, de conformidad con el artículo 8-A de la "Ley" el ejercicio social de la sociedad coincidirá con el año calendario, con excepción del primero que correrá a partir de que la fecha de la constitución y concluirá el 31 de diciembre del mismo año. **Décima Tercera. Modificaciones.** De conformidad con el artículo 269 de la "Ley", en cualquier momento el accionista único podrá acordar formas de organización y administración distintas a la contemplada en este acto constitutivo; siempre y cuando el accionista celebre ante fedatario público la transformación de la sociedad a cualquier otro tipo de sociedad mercantil, conforme a las disposiciones de la "Ley". Cualquier otra modificación distinta a la estipulada en el párrafo anterior, la podrá realizar el administrador conforme a las reglas de carácter general para el funcionamiento y operación del sistema electrónico de sociedades por acciones simplificadas emitidas por la Secretaría de Economía de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 263 de la "Ley". **Décima Cuarta. Solución de controversias.** Salvo pacto en contrario, en caso de controversias con terceros, se privilegiarán los mecanismos alternativos de solución de controversias previstos en las disposiciones jurídicas aplicables. Si no es factible agotar los mecanismos alternativos de solución de controversias, el accionista se someterá a las Leyes y Tribunales competentes en el domicilio de la sociedad, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro. **Décima Quinta. Disposiciones aplicables.** De conformidad con el artículo 273 de la "Ley", en lo que no se contravenga al Capítulo XIV de la "Ley" y a lo establecido en el presente acto constitutivo, le es aplicable las disposiciones que regulan a las sociedades anónimas, así como lo relativo a la fusión, transformación, escisión, disolución y liquidación de sociedades. De conformidad con lo establecido en el Capítulo XIV de la "Ley", el 2021-08-19 20:18:35.34 el accionista único manifiesta su consentimiento para constituir la sociedad por acciones simplificada bajo el presente acto constitutivo por medio de su certificado de firma electrónica avanzada válido y vigente, reconocido conforme a lo establecido en las reglas de carácter general para el funcionamiento y operación del sistema electrónico de sociedades por acciones simplificadas emitidas por la Secretaría de Economía de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 263 de la "Ley". **Firmas de accionistas.... SU REGISTRO:** Bajo el Folio Mercantil número N-2021058157, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

## ----- G E N E R A L E S -----

El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, donde nació el día 18 dieciocho de junio de 1983 mil novecientos ochenta y tres, casado, profesionista, con Clave Única de Registro de Población NIAR830618HGTTRC13, y con domicilio en calle Máximo Pacheco número 127 ciento veintisiete de la Colonia Los Murales de esta Ciudad.

La señora **JULISSA PEREZ GIL**, manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de Zacapu, Michoacán, nacida el día 30 treinta de Julio de 1969 mil novecientos sesenta y nueve, casada, comerciante y con domicilio en Calle Bosques de la Presa número 201 doscientos uno, Colonia Bosques de la Presa de esta Ciudad de León, Guanajuato, CURP PEGJ690730MMNRL00, RFC PEGJ6907302Q7.

El señor **CARLOS SALDAÑA PEREZ**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de Zacapu, Michoacán, nacido el día 21 veintiuno de Julio de 1993 mil novecientos noventa y tres, soltero, comerciante, y con domicilio Calle Bosques de la Presa número 201 doscientos uno,

Colonia Bosques de la Presa de esta Ciudad de León, Guanajuato, CURP  
SAPC930721HMNLRR02, RFC SAPC930721RU0. -----

**CERTIFICACIONES** -----

**I.-** De la certeza del acto. -----

**II.-** De no conocer a los comparecientes, quienes se identifican con su credencial para votar vigente expedida a su favor, de las cuales se agregan copias al apéndice de este instrumento, 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 las transcripciones hechas en esta escritura, fueron tomadas de los documentos originales que tuve a la vista y a los que me remito para todos los efectos legales a que haya lugar.

**VI.-** De que les leí, les di a leer y les explique el presente instrumento a los comparecientes, quienes manifiestan entender y comprender los alcances de las cláusulas contenidas en el presente instrumento y enterados de su contenido, valor, fuerza legal, y advertidos de la necesidad de su registro, lo ratificaron y firmaron en unión del Suscrito Notario el día de su fecha.- DOY FE. ---

En este acto se utilizaron los Folios del número 941072 novecientos cuarenta y un mil setenta y dos al 941075 novecientos cuarenta y un mil setenta y cinco.-----

**JULISSA PEREZ GIL**

**CARLOS SALDAÑA PEREZ**

**PTMO ABIERTO, S.A.S, de C.V.**  
representada por Administrador  
**RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**

**LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA**  
**NOTARIO PUBLICO No. 95**

-----**NOTAS COMPLEMENTARIAS**-----

-----**A U T O R I Z A C I O N**-----

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.- -----

-----**EXPEDICIÓN DE TESTIMONIO**-----

Expedición del primer testimonio el día 4 cuatro del mes de Agosto del año 2023 dos mil veintitrés.- Conste.-----

-----**DATOS REGISTRALES**-----

**Folio Real: R20\*120705**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.  
En fecha: