

**Jorge Humberto Carpio Mendoza**

**NOTARIO PUBLICO**



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

**P R I M E R**  
**TESTIMONIO**

**ESCRITURA No. 58,569 QUE CONTIENE EL CONTRATO DE MUTUO CON  
INTERÉS Y CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA QUE  
OTORGA LA SRA. SANJUANA TORRES GARCIA Y EL SR. RICARDO PABLO  
NIETO ARAIZA**

**TOMO: 540.**

**FECHA: 13 DE JULIO DEL AÑO 2021.**



PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO

**Jorge Humberto Carpio Mendoza**  
**NOTARIO PUBLICO**

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

95



**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**58,569 CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE**  
**VOLUMEN 540 QUINIENTOS CUARENTA**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 13 trece días del mes de Julio del año 2021 dos mil veintiuno, en el domicilio de la Notaria 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 Notaria Pública número **95 noventa y cinco**, en legal ejercicio en este Partido Judicial.

**HAGO CONSTAR**

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

**1.-** La señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, en su carácter de **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**.

**2.-** El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, en su carácter de **"EL MUTUANTE"**.  
De conformidad con los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**I.-** Manifiesta la señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, que es legítima propietaria de la casa habitación marcada con el número 109 ciento nueve de la calle Jardines de la Estancia, construida en zona urbana sobre el lote de terreno número 64 sesenta y cuatro, manzana 05 cinco, del Fraccionamiento Jardines de Providencia, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de **192.63 M2.**, ciento noventa y dos metros sesenta y tres decímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte**, en 9.63 nueve metros sesenta y tres centímetros, con lote 63 sesenta y tres;

**Al Sur**, en 9.63 nueve metros sesenta y tres centímetros, con calle de su ubicación;

**Al Oriente**, en 20.27 veinte metros veintisiete centímetros, con privada los laureles; y

**Al Poniente**, en 20.27 veinte metros veintisiete centímetros, con lote 65 sesenta y cinco.

**ANTECEDENTE DE PROPIEDAD:**

El inmueble antes descrito lo adquirió la señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, mediante Escritura Pública número 987 novecientos ochenta y siete, de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 1994 mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Angel Alfonso Chico Gonzalez, Notario Público número 05 cinco, del partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato.

**SU REGISTRO:** Bajo el número 340 trescientos cuarenta del Tomo 413 cuatrocientos trece del Libro de Propiedad, actualmente Folio Real número **R20\*52569**, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.

**II.-** La señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, **"MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO"** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **"EL MUTUANTE"** la cantidad de **\$624,000.00 (SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL 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.

**III.-** Declaran los comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren 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.

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

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA:** La señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, **"MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO"** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **"EL MUTUANTE"** la cantidad de **\$624,000.00 (SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, en la forma descrita en antecedentes de este Instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 1880 mil ochocientos ochenta del Código Civil para el Estado de Guanajuato, la cual se compromete a pagar, 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.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ACCESORIOS AL IMPORTE MUTUADO Y RECONOCIDO:** **"EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**, reconoce y acepta 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"**.

COTEJADO





**TERCERA.- DEL PLAZO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO MENCIONADO EN ESTE CONTRATO:** "EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", se compromete a devolver y/o pagar 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 **13 trece de Julio del 2024 dos mil veinticuatro**, la cual deberá ser cubierta sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, ni admitiendo prórroga 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:** "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", Se compromete y acepta expresamente a pagar 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 **13 trece** de cada mes, a partir del día de hoy **13 trece de julio del año 2021**, a razón del **1.442308% mensual**, multiplicado por la cantidad de \$624,000.00 (SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), es decir, la cantidad de **\$9,000.00 (NUEVE MIL 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 "EL MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", un beneficio económico en caso de que el "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", desee realizar el pago de la cantidad mutuada y reconocida de forma previa al término expresamente pactado. -----

Dicho beneficio consistirá en que la parte "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" podrá finiquitar la cantidad mutuada y reconocida, con la cantidad de **\$300,000.00 (TRESCIENTOS 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 segundo 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 "EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", se obliga a pagar los intereses moratorios a razón del **2.5% DOS PUNTO CINCO POR CIENTO** mensual sobre la cantidad mutuada y reconocida, concediéndoles a el "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" un periodo de gracia de **1 UN** día natural para que realice el pago de intereses ordinarios. Asimismo, "EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", se obliga a pagar 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:** "EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO", la señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, 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 **Segundo Lugar y Grado de Preferencia** en favor de "EL MUTUANTE"; sobre la **casa habitación marcada con el numero 109 ciento nueve de la calle Jardines de la Estancia, construida en zona urbana sobre el lote de terreno numero 64 sesenta y cuatro, manzana 05 cinco, del Fraccionamiento Jardines de Providencia, de esta ciudad de Leon, 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



PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO

**Jorge Humberto Carpio Mendoza**  
**NOTARIO PUBLICO**

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

95



futuros de "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" 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 "MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" A "EL MUTUANTE". --

**DECIMA.- DEL DEPOSITARIO JUDICIAL A TÍTULO GRATUITO:** "EL MUTUATARIO" 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 "EL MUTUATARIO" conservarán el derecho que les otorga el artículo 704-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado. -----

**DECIMA PRIMERA.-** En caso de incumplimiento "MUTUATARIO 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 mutuado y reconocido. -----

**DECIMA SEGUNDA.-** "MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" podrá dar por vencido anticipadamente el presente contrato sin necesidad de aviso previo a "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" en los siguientes casos: -----

a).- Si "MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO" dejara de cubrir puntualmente una o más mensuales de intereses, parciales consecutivos, o bien, si dichos pagos son inferiores a la cantidad descrita en la Cláusula Cuarta de este Instrumento. -----

b).- Si "MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO 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 "MUTUATARIO 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

COTEJADO





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 **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"** incurre 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 conjunta 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. -----

**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, **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"** se obliga a pagar 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 **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**, 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.- "MUTUATARIO 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 **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"** 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 **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"** 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; **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"** en calle jardines de la estancia numero 109 ciento nueve, de la colonia jardines de providencia, 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 **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**. ---

**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 **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**, y/o también en caso de que se tenga que demandar a **"MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**, quedará sin efectos la CLAUSULA SEXTA del presente contrato, es decir no se le otorgará el beneficio de la quita y/o beneficio a **"EL MUTUATARIO y "GARANTE HIPOTECARIO"**. -----

**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. -----



PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO

**Jorge Humberto Carpio Mendoza**  
**NOTARIO PUBLICO**

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

95



**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.-** Ambas partes reconocen a la firma del presente contrato que el acto jurídico que en este momento se firma es un contrato de mutuo con interés y garantía real hipotecaria entre particulares, más NO se considerara como un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.

**GENERALES**

El señor **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA**, manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 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 Boulevard José Maria Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la colonia Balcones del Campestre, de esta Ciudad.

La señora **SANJUANA TORRES GARCIA**, manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el 18 dieciocho de mayo de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, soltera, comerciante, con domicilio ubicado en la calle jardines de la estancia numero 109 ciento nueve, de la colonia jardines de providencia, CURP TOGS570518MGTRRN07, CON registro federal de contribuyentes **TOGS5705189E7**.

**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 104941 ciento cuatro mil novecientos cuarenta y uno al 104943 ciento cuatro mil novecientos cuarenta y tres. 2 dos Firmas Ilegibles.- Firmado.- Firma y Sello del Suscrito Notario.-

**AUTORIZACION**

En la misma fecha en que se actúa, autorizo definitivamente el instrumento que antecede, por no causar ningún impuesto y agrego copia del testimonio al Apéndice en curso, bajo el número que le corresponde.- DOY FE.- Firmado.- **LIC. JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA.- N.P. 95.-** Sello de Autorizar.-

**ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, SACADO DE SU MATRIZ, CORREGIDO Y COTEJADO, CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN 540 QUINIENTOS CUARENTA, VA EN 3 TRES FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE REQUISITADAS, SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR RICARDO PABLO NIETO ARAIZA, EN LA CIUDAD DE LEÓN, DEL ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 13 TRECE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.- DOY FE.**

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

COTEJADO







BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

20

Solicitud

3856151

SELO

DIGITAL

Fecha de presentación

16/07/2021 13:35:53

Fecha de resolución

02/08/2021 14:46:13

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 02 DE AGOSTO DE 2021 EL SUSCRITO LIC. BERTHA ELIZABETH CIENEGA RODRIGUEZ REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA  
Municipio LEON, GUANAJUATO  
Antecedentes en folios [R20\*52569].

Folios electrónicos

1.- R20\*52569.

CASA HABITACION EN CALLE JARDINES DE LA ESTANCIA NUMERO 109 (CIENTO NUEVE) , FRACCIONAMIENTO JARDINES DE PROVIDENCIA EN ZONA URBANA EN LOTE 64 (SESENTA Y CUATRO) MANZANA 5 (CINCO) CON SUPERFICIE 192.63 M2 (CIENTO NOVENTA Y DOS 63/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	G01 - MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA	\$ 624,000.00	1,606.00	58569	13/07/21	20*95*0
Emisor: 95 (NOVENTA Y CINCO) LICENCIADO CARPIO MENDOZA, JORGE HUMBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.						

PARTES

Titular(es) anterior(es): SANJUANA TORRES GARCIA  
Titular(es) nuevo(s): RICARDO PABLO NIETO ARAIZA

DATOS DE CALIFICACIÓN

DE CONFORMIDAD CON EL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 2536-A DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, LA PRESENTE INSCRIPCION CADUCARA EN UN TERMINO DE 3 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE EXTINGUE EL PLAZO CONCEDIDO AL DEUDOR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION, LA FECHA DE CUMPLIMIENTO LO ES EL 13 DE JULIO DE 2024 Y LA FECHA DE CADUCIDAD DE LA INSCRIPCION EL 13 DE JULIO DE 2027. PARA CONSERVAR LA PRELACION REGISTRAL, PODRA SOLICITARSE LA PRORROGA DE LA INSCRIPCION, ANTES DE QUE CADUQUE LA EXISTENTE, POR UN PLAZO DE TRES AÑOS CADA VEZ QUE SE REQUIERA. LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CRITERIO REGISTRAL PARA HOMOLOGAR LA PRESTACION DEL SERVICIO REGISTRAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, MARCADO CON EL NUMERO 22, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO NUMERO 192 EN FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucio: 02/08/2021

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

BERTHA ELIZABETH CIENEGA RODRIGUEZ

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

20\_3856151\_b6adf9d9f12dfacd68f51a3e5d32fd82.pdf

709FA927E02180E5CAB81B695F7F5CDE0E9ED0C899A9AEE6DE9DCF4285696140

<b>Usuario:</b> Nombre: BERTHA ELIZABETH CIENEGA RODRIGUEZ Número de serie: 717F Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 02/08/2021 14:49:40(UTC:20210802194940Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 02/08/2021 14:49:43(UTC:20210802194943Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 717F	<b>TSP:</b> Fecha: 02/08/2021 14:49:43(UTC20210802194943.2538Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 637635125832538067 Datos estampillados: VnM0bjVoS09jR3F4ZTZUemZPeTgyN2xGSkV3PQ==

