**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**57,176 CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS**

**VOLUMEN 522 QUINIENTOS VEINTIDÓS**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 15 quince días del mes de Febrero 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.

**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.**- El señor **JAIME TELLEZ PEREZ,** en su carácter de “**MUTUATARIO”** y “**GARANTE HIPOTECARIO**"yla señora **MARIA TRINIDAD RUEDA RIOS,** en su carácter de “**DEUDOR”** y/o **“AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO"**.

**2.**- El señor **IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNANDEZ**, en su carácter de **"EL MUTUANTE"**.

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

**I.-** Manifiesta el señor **JAIME TELLEZ PEREZ**, que es legítimo propietario del Lote de terreno número 16 dieciséis de la Manzana 2 dos, actualmente casa habitación marcada con el número 119 ciento diecinueve, ubicada en calle Bosque de los Encinos, del Fraccionamiento Los Encinos, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual cuenta con una superficie de **966.22 M2** novecientos sesenta y seis metros veintidós decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte; en 20.00 Mts., veinte metros con propiedad Privada;

Al Sur: en 20.00 Mts., veinte metros con calle Bosque de los Encinos;

Al Oriente: en 48.32 Mts., cuarenta y ocho metros treinta y dos centímetros con lote número 17 diecisiete; y

Al Poniente: en 48.30 Mts., cuarenta y ocho metros treinta centímetros con lote número 15 quince.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.**

El inmueble antes descrito lo adquirió por compra que hizo a la Sociedad Mercantil denominada Golden Land Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante Escritura Pública número 85,808 ochenta y cinco mil ochocientos ocho, de fecha 21 veintiuno de Octubre del 2019 dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público número 32 treinta y dos, de este Partido Judicial, Licenciado José Francisco Fernández Regal¿ado.

**SU REGISTRO**: Bajo el Folio Real número **R20\*483783,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de León, Guanajuato.

**II.** La señora **JAIME TELLEZ PEREZ, “EL MUTUATARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$650,000.00 (SEISCIENTOS CINCUENTA 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, y a la firma del presente contrato la señora **MARIA TRINIDAD RUEDA RIOS,** es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndoseen su carácter de “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”, 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 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.

**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:** El señor **JAIME TELLEZ PEREZ, “EL MUTUATARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$650,000.00 (SEISCIENTOS CINCUENTA 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, y a la firma del presente contrato, la señora **MARIA TRINIDAD RUEDA RIOS,** es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada, constituyéndoseen su carácter de “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO” 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.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ACCESORIOS AL IMPORTE MUTUADO Y RECONOCIDO: “EL MUTUATARIO”** 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: “EL MUTUATARIO” 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 **03 TRES AÑOS** contados a partir de la firma del presente contrato es decir a más tardar el día 15 quince de febrero del 2024 dos mil veinticuatro,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 Maria Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad de León, Guanajuato.

**CUARTA.- DE LOS INTERESES: “EL MUTUATARIO” 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 15 quince de cada mes, a partir del día de hoy 15 quince de febrero del año 2021, a razón del **2 % dos por ciento** **mensual**, multiplicado por la cantidad de $650,000.00 (SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), es decir, la cantidad de **$13,000.00 (TRECE 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”** 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 y perjuicio desde estos momentos otorga a la parte **“EL MUTUATARIO” y/o los “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** un beneficio económico en caso de que **“EL MUTUATARIO y/o DEUDOR Y 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 **“EL MUTUATARIO” Y/O el “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** podrán finiquitar la cantidad mutuada y reconocida, con la cantidad de $640,000.00 (SEISCIENTOS CUARENTA 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 **“EL MUTUATARIO” 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% DOS POR CIENTO** mensual sobre la cantidad mutuada y reconocida, concediéndoles a **“EL MUTUATARIO Y/O DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO”** un periodo de gracia de **03 tres** días naturales para que realice el pago de intereses ordinarios. asimismo, **“EL MUTUATARIO” y el “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** se obligan a pagar en conjunta 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:**“EL MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”**, el señor **JAIME TELLEZ PEREZ**, 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 Tercer Lugar y Grado de Preferencia** en favor de **“EL MUTUANTE”;** sobre el Lote de terreno número 16 dieciséis de la Manzana 2 dos, actualmente casa habitación marcada con el número 119 ciento diecinueve, ubicada en calle Bosque de los Encinos, del Fraccionamiento Los Encinos, de esta ciudad de León, Guanajuato, mismo que se describe en el capítulo de antecedentes de este contrato. Dicha Hipoteca se otorga en los términos del Artículo 2387 dos mil trescientos ochenta y siete, del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato y se comprenden todos los bienes y derechos a que se refieren los Artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil 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 del MUTUATARIO 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”**, 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 **“EL MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”**, renuncia al beneficio que le concede el articulo 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 **“EL MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** A **“ELYMUTUANTE”**.

**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 **“EL 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.- “EL 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 articulo 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 **“EL MUTUATARIO” y/o “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** podrá dar por vencido anticipadamente el presente contrato sin necesidad de aviso previo a **“EL MUTUATARIO” y el “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** en los siguientes casos:

a).- Si **“EL MUTUATARIO” y el “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** dejaran 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 **“EL 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 **“EL 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 **“EL 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 **“EL 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, i incurrir 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:** Las partes manifiestan expresamente que en caso de incumplimiento, retardo en el pago, o realizarlo en forma diversa a lo contratado por parte de **“EL MUTUATARIO” Y/O “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** estos se obligan a pagar en forma conjunta y/o individualmente a **“EL**  **MUTUANTE”** la cantidad de **$195,000.00 (CIENTO NOEVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, como pena convencional.

**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, **“EL MUTUATARIO” Y/O “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** se obligan a pagar en conjunta y/o individualmente a **“EL MUTUANTE”** la cantidad de **$195,000.00 (CIENTO NOEVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**), por concepto de indemnización.

**DECIMA SÉPTIMA.- “EL MUTUATARIO”**, manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble materia de este contrato no lo tiene prometido en venta, no ha a 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 **“EL MUTUATARIO Y/O “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 **“EL MUTUATARIO” Y/O “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** sea en sábado, domingo o un día festivo, podrá realizarlo el primer día siguientehábil sin necesidad requerimiento o cobro 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 Maria Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la Colonia Balcones Del Campestre, de la ciudad de León Guanajuato; **“EL MUTUATARIO”** Calle Rosas Moreno número 520-1 quinientos veinte interior “uno” de la Colonia San Juan de Dios, Código postal 37330 treinta y siete mil trescientos treinta, de esta Ciudad de León Guanajuato, **y el DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO** en calle Colina del Fresno número 207 doscientos siete de la Colonia Colinas de Santa Julia, Código Postal 37530 treinta y siete mil quinientos treinta, 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 **“EL MUTUATARIO” 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 **“EL MUTUATARIO” Y/O “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”**, y/o también en caso de que se tenga que demandar a **“EL MUTUATARIO” 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 **“EL MUTUATARIO”** ni al **“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 aplícales 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**.- 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, mas no se considerara como un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.

**G E N E R A L E S**

El señor **IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNÁNDEZ,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta Ciudad, nacido el 26 veintiséis de Julio de 1951 mil novecientos cincuenta y uno, soltero, pensionado, y con domicilio en calle Valle de Señora número 701 setecientos uno de la colonia Valle del Campestre, Código Postal 37150 treinta y siete mil ciento cincuenta, de esta Ciudad.

La señora **MARIA TRINIDAD RUEDA RIOS,** manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria del Distrito Federal actualmente Ciudad de México, nacida el 6 seis de Agosto de 1966 mil novecientos sesenta y seis, soltera, comerciante, y con domicilio en calle Colina del Fresno número 207 doscientos siete de la Colonia Colinas de Santa Julia, Código Postal 37530 treinta y siete mil quinientos treinta, de esta Ciudad.

El señor **JAIME TELLEZ PEREZ,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de Tecamachalco, Puebla, nacido el 17 diecisiete de Noviembre de 1973 mil novecientos setenta y tres, soltero, consultor, y con domicilio en calle Rosas Moreno número 520-1 quinientos veinte interior “uno” de la Colonia San Juan de Dios, Código postal 37330 treinta y siete mil trescientos treinta, de esta Ciudad.

**C E R T I F I C A C I O N E S**

**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 la cual 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 y les di a leer el presente instrumento a los comparecientes 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 101254 ciento un mil doscientos cincuenta y cuatro al 101256 ciento un mil doscientos cincuenta y seis.

**JAIME TELLEZ PEREZ MARIA TRINIDAD RUEDA RIOS**

**IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNÁNDEZ**

**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 a los 15 quince días del mes de Febrero del año 2021 dos mil veintiuno.- Conste.

**DATOS REGISTRALES**

**Folio Real: R20\*483783,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad León, Guanajuato.