**\* \* \* \* \* \* \* \* TOMO CLXV CENTÉSIMO SEXAGÉSIMO QUINTO \* \* \* \* \* \* \* \***

**ESCRITURA NUMERO 18,103 DIECIOCHO MIL CIENTO TRES**

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

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 26 veintiséis días del mes de Noviembre del año 2021 dos mil veintiuno, Yo Licenciado **ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN**, Titular de la Notaria Pública número 25 veinticinco, ubicada en Calle Beethoven número 302 trescientos dos, Colonia León Moderno, en legal ejercicio de mi Profesión 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 **MARTHA RAMIREZ LOPEZ,** 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: -

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

**I.-** MANIFIESTA LA SEÑORA **MARTHA RAMIREZ LOPEZ**, QUE ES LEGÍTIMA PROPIETARIA DE LA **FINCA URBANA EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO 211-A DOSCIENTOS ONCE LETRA “A” DE LA CALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS, EN FRACCION ORIENTE DEL LOTE 29 VEINTINUEVE, MANZANA 03 TRES, DEL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LA PRADERA I SECCION DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 75.00 M2., SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 61.60 M2 SESENTA Y UN METROS SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS**: ------------------------------------------------

**AL NORTE, EN 5.00 CINCO METROS, CON EL LOTE NUMERO 06 SEIS.----------------------------**

**AL SUR, EN 5.00 CINCO METROS, CON LA CALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS.----------------**

**AL ORIENTE, EN 15.00 QUINCE METROS, CON VIVIENDA NUMERO 213 DOSCIENTOS TRECE DE LA CALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS.-----------------------------------------------------------**

**AL PONIENTE, EN 15.00 QUINCE METROS, CON VIVIENDA NUMERO 211 DOSCIENTOS ONCE DE LA CALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS.----------------------------------------------------------**

**INDIVISO: 50.00% CINCUENTA POR CIENTO.-----------------------------------------------**

**ANTECEDENTE DE PROPIEDAD**

**FOLIO REAL: INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO, BAJO EL FOLIO REAL R20\*213360, CUENTA PREDIAL 01AC38188002.---------------------------------**

**DICHO INMUEBLE LO ADQUIRIO “EL MUTUATARIO” MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA NUMERO 44,235 CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO, DE FECHA 19 DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSE CIRO GUERRERO G., NOTARIO PUBLICO NUMERO 107 CIENTO SIETE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO, BAJO EL FOLIO REAL SEÑALADO, SOLICITUD 1266890, DE FECHA 09 NUEVE DE DICIEMBRE DEL 2005 DOS MIL CINCO. -------------**

**II.-** LA SEÑORA **MARTHA RAMIREZ LOPEZ, “MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** DECLARA QUE RECIBE A LA FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO POR PARTE DE **“EL** **MUTUANTE”** LA CANTIDAD DE **$248,900.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS 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 MANIFIESTA QUE ES SU DESEO RECONOCER Y DEBER LA CANTIDAD ANTERIORMENTE MENCIONADA, LOS CUALES SE COMPROMETE A PAGAR, LA CANTIDAD ANTERIORMENTE MENCIONADA, INVOCANDO EL MUTUANTE EL ARTÍCULO 1477 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUANAJUATO. ------------------------

**III.-** DECLARA LA COMPARECIENTE, DE MANERA EXPRESA Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y ADVERTIDA DE LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN FALSAMENTE ANTE NOTARIO, Y UNA VEZ QUE EL SUSCRITO NOTARIO LE HA SOLICITADO INFORMACIÓN ACERCA DE QUE SI TIENE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DEL DUEÑO BENEFICIARIO, QUE ELLA MISMA LO ES, POR SER QUIEN OBTIENE EL BENEFICIO DERIVADO DE LOS ACTOS OTORGADOS EN ESTE INSTRUMENTO Y SER, EN ÚLTIMA INSTANCIA, QUIEN EJERCE LOS DERECHOS DE USO, GOCE, DISFRUTE, APROVECHAMIENTO O DISPOSICIÓN DEL BIEN O SERVICIO; DOCUMENTACIÓN OFICIAL QUE PERMITE IDENTIFICARLA, 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 **MARTHA RAMIREZ LOPEZ, “MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** DECLARA QUE RECIBE A LA FIRMA DE ESTE INSTRUMENTO POR PARTE DE **“EL** **MUTUANTE”** LA CANTIDAD DE **$248,900.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS 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, MANIFIESTA QUE ES SU DESEO RECONOCER Y DEBER LA CANTIDAD ANTERIORMENTE MENCIONADA, LOS CUALES 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 DEVOLVERÁ Y/O PAGARA A FAVOR DE **“EL MUTUANTE”**.

**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 26 VEINTISEIS DE NOVIEMBRE 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 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 **26 VEINTISEIS** DE CADA MES, A PARTIR DEL DÍA DE HOY 26 VEINTISEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2021, A RAZÓN DEL **1.3157895% UNO PUNTO TRES UNO CINCO SIETE OCHO NUEVE CINCO POR CIENTO MENSUAL**, MULTIPLICADO POR LA CANTIDAD DE $248,900.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), ES DECIR, LA CANTIDAD DE **$3,275.00 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO 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 **“MUTUATARA 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 **“MUTUATARIA Y “GARANTE HIPOTECARIO”** PODRÁ FINIQUITAR LA CANTIDAD MUTUADA Y RECONOCIDA, CON LA CANTIDAD DE **$131,000.00 (CIENTO TREINTA Y UN 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 “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 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”**, LA SEÑORA **MARTHA RAMIREZ LOPEZ**, 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 LA **FINCA URBANA EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO 211-A DOSCIENTOS ONCE LETRA “A” DE LA CALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS, EN FRACCION ORIENTE DEL LOTE 29 VEINTINUEVE, MANZANA 03 TRES, DEL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LA PRADERA I SECCION 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 FUTUROS DE “MUTUATARIO Y “GARANTE HIPOTECARIO” Y DE LOS(AS) “DEUDOR” Y/O “AVAL” Y/O “OBLIGADA SOLIDARIA” 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 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 **“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 **“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 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,** SIÉL **“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 OBLIGA A CUBRIR 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 MUTUENTE”** 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 ARTICULO 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 MARIA 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 09:00 HORAS A 14:00 HORAS Y DE 16:00 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 SIGUIENTEHÁBIL SIN NECESIDAD REQUERIMIENTO, COBRO 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 MARIA MORELOS NÚMERO 1828 MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO DE LA COLONIA BALCONES DEL CAMPESTRE, DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO; **“MUTUATARIO Y “GARANTE HIPOTECARIO”** ENCALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS NUMERO 211-A DOSCIENTOS ONCE LETRA “A”, FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LA PRADERA, 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 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.

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

**YO, EL NOTARIO QUE AUTORIZA, CERTIFICO Y DOY FE DE LO SIGUIENTE**.-----------------------

**I.-** DE LA CERTEZA DEL ACTO.------------------------------------------------------------

**II.- QUE LOS COMPARECIENTES POR SUS GENERALES ME DIJERON SER:--------------------------**

EL SEÑOR **RICARDO PABLO NIETO ARAIZA,**MEXICANO, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIO Y VECINO DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 18 DIECIOCHO DE JUNIO DE 1983 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES, CASADO, LICENCIADO EN DERECHO, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA JOSE MARIA MORELOS Y/O PROVINCIAS DEL CAMPESTRE NUMERO 1828 MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO, COLONIA BALCONES DEL CAMPESTRE DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO **"IDMEX1652277888",**EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, CURP NIAR830618HGTTRC13, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **NIAR830618AH6.**—------------

LA SEÑORA **MARTHA RAMIREZ LOPEZ,**MEXICANA, MAYOR DE EDAD, ORIGINARIA DE CULIACAN, SINALOA

Y VECINA DE ESTA CIUDAD, DONDE NACIÓ EL DÍA 16 DIECISEIS DE MARZO DE 1968 MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO, SOLTERA, PSICOLOGA, CON DOMICILIO EN LA CALLE CIRCUITO BOSQUES BRASILEÑOS NUMERO 211-A DOSCIENTOS ONCE LETRA “A”, FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LA PRADERA, QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR NÚMERO **"IDMEX1407984311,** CURP RALM680316MSLMPR02, RFC RALM6803165U0**.**-------------------------------------------------

--- Advertidos por el suscrito de las penas en que incurren los que se conducen con falsedad.- ----------------------------------------------------------------------------

---III.- **Que el otorgamiento del presente instrumento, no implica el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse** de un acto y operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y el otorgante. -----------------------------------------------------------------------

----------------------------------AVISO DE PRIVACIDAD ---------------------------------

Notifico a las partes que el Suscrito Notario está comprometido con la protección de los datos personales del cliente y ser responsable de su uso, manejo y confidencialidad y les informo que se han recabado y usad sus datos personales para el cumplimiento de lo siguiente.--------------------------------------------------------------------------

Confirmar su identidad, entender sus necesidades de carácter legal, otorgar seguridad y certeza jurídica al hecho y/o acto y/o negocio jurídica que se celebra en el presente instrumento, redactar el instrumento público de su interés, llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias para la elaboración y registro en su caso de la presente escritura, brindarle asesoría y plasmar su voluntad en el presente instrumento de conformidad con la Ley del Notariado del Estado de Guanajuato, cumplir con los requerimientos legales, reglamentarios o de cualquier otro que le sea aplicable, verificar la información que nos proporciona.------------------------------------------

Para prestarle el servicio solicitado se requirieron de los datos y documentos que nos fueron proporcionados por las partes.----------------------------------------------

Sus datos personales se comparten para el cumplimiento de los requerimientos legales o la atención de una orden fundada y motivada de las autoridades competentes en ejercicio de sus funciones de notificación, vigilancia y fiscalización concretamente de manera enunciativa y no limitativa con autoridades administrativas, federales estatales, municipales como pueden ser Secretaria de Finanzas, estatal, municipal. Departamentos de catastro, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Servicio de Administración Tributaria, así como autoridades judiciales o administrativas locales o federales en el marco de la legislación mexicana.---------------------------------------------------

IV.- EN ESTE PRESENTE ACTO SE UTILIZARON LOS FOLIOS NOTARIALES DE RESERVA NÚMEROS 0668097 SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y SIETE AL 0668099 SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE.------------------------------------------------------------

V.- Que habiendo sido leído por las partes de acuerdo al Artículo 76 sesenta y seis, Fracciones I primera, II segunda, III tercera y IV cuarta de la Ley del Notariado y debidamente explicado el presente instrumento a los comparecientes, manifestaron su conformidad y entendimiento con todas y cada una de las Cláusulas referidas y enterados de su valor, fuerza y efectos legales, así como de la necesidad de su Registro de acuerdo al Artículo 96 noventa y seis de la Ley del Notariado, muestran su conformidad con él, lo ratifican y firman, en unión y en presencia del suscrito Notario, quien autoriza en definitiva el presente instrumento en virtud de no causar impuesto alguno.- DOY FE.---

RICARDO PABLO NIETO ARAIZA, FIRMA.- MARTHA RAMIREZ LOPEZ, FIRMA.- FERNANDO MENCHACA RAMIREZ, FIRMA.- ANTE MI: UNA FIRMA ILEGIBLE.- EL SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU MATRIZ Y NOTAS RESPECTIVAS QUE OBRAN EN EL PROTOCOLO Y APÉNDICE A MI CARGO.- VA EN DOS FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS.- SE COMPULSA A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA.- SE EXPIDE PARA RICARDO PABLO NIETO ARAIZA, EN LA CIUDAD DE LEÓN, DEL ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A 26 VEINTISEIS DE NOVIEMBRE DEL 2021 DOS MIL VEINTIUNO.- **DOY FE**.-

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

### LIC. ALFONSO GUTIÉRREZ PONTÓN

**NOTARIO PUBLICO Nº. 25**