**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**57,364 CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO**

**VOLUMEN 524 QUINIENTOS VEINTICUATRO**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 3 tres días del mes de Marzo 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.**- La señora **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ,** en su carácter de “**MUTUATARIA** y “**GARANTE HIPOTECARIO**"yel señor **JOSE ARTURO TORRES VEGA,** en su carácter de “**DEUDOR”** y/o **“AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO"** del **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**.

**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 la señora **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ**, que es legítima propietaria de la Finca ubicada en la carretera León-Lagos de la Colonia Pro Cerro Gordo actualmente Prolongación Insurgentes marcada con el número 2726-A dos mil setecientos veintiséis letra A de la Colonia El Refugio Campestre, que formo parte del predio rústico denominado San José de las piletas de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de 406.00 M2 cuatrocientos seis, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste;** 16.40 Mts., dieciséis metros cuarenta centímetros con resto del predio;

**Al Sureste**; 24.50 Mts., veinticuatro cincuenta centímetros con propiedad privada;

**Al Suroeste**; 21.80 Mts., veintiún metros ochenta centímetros con Prolongación insurgentes antes Carretera León-Lagos; y

**Al** **Noroeste;** 18.20 Mts., dieciocho metros veinte centímetros con resto del predio.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO:**

Dicho inmueble lo adquirió “el mutuatario” mediante escritura número 7,386 siete mil trescientos ochenta y seis, de fecha 11 once de Junio del 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 uno, de este Partido Judicial, Licenciado Mariano González Leal.

**SU REGISTRO:** Bajo elFolio Real **R20\*485097, Solicitud 2717802,** del Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, bajo el folio real **cuenta predial 01L002200001**.

**II.** La señora **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ, “MUTUATARIA Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que se obliga a realizar y presentar el Alineamiento y número oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de esta ciudad, en un término no mayor a 6 seis meses contados a partir de la firma del presente instrumento.

**III.-** La señora **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ, “MUTUATARIA Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$1´425,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS VENTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** de la siguiente manera: la cantidad de **$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** mediante cheque número 128 ciento veintiocho; la cantidad de **$60,357.00 (SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante cheque número 129 ciento veintinueve, la cantidad de **$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante cheque número 130 ciento treinta; la cantidad de **$339,643.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CURENTA Y TRES PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante cheque número 131 ciento treinta y uno, todos ellos de Banco Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, y la cantidad de **$675,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO 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 el señor **JOSE ARTURO TORRES VEGA,** es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndoseen 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.

**IV.-** 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.

**V.-** 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 **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ, “LA MUTUATARIA Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$1´425,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS VENTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** en la forma descrita en el antecedente III tercero 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 **JOSE ARTURO TORRES VEGA,** es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndoseen su carácter de “**DEUDOR”** y/o **“AVAL”** y/o **“OBLIGADO SOLIDARIO"** de la **“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.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ACCESORIOS AL IMPORTE MUTUADO Y RECONOCIDO: “MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y el **“DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** reconoce 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: “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 3 tres de Marzo 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: “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 **3 tres** de cada mes, a partir del día de hoy 3 tres de Marzo del año 2021, a razón del **1.3157895% mensual**, multiplicado por la cantidad de $1´425,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS VENTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), es decir, la cantidad de **$18,750.00 (DIECIOCHO MIL SETEIENTOS CINCUENTA 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 **“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 y perjuicio desde estos momentos otorga a la parte **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y/o los “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** un beneficio económico en caso de que del **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **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 **“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 **$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA 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 **“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 del **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”** y “**DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO”** un periodo de gracia de **01 UN** día natural para que realice el pago de intereses ordinarios. Asimismo, **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y “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:**”MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, la señora **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO 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 Primero Lugar y Grado de Preferencia** en favor de **“EL MUTUANTE”;** sobre **la Finca ubicada en la carretera León-Lagos de la Colonia Pro Cerro Gordo actualmente Prolongación Insurgentes marcada con el número 2726-A dos mil setecientos veintiséis letra A de la Colonia El Refugio Campestre, que formo parte del predio rústico denominado San José de las piletas 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 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 **“MUTUATARIA 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 **“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 mutuado 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, debiendo realizar la notificación correspondiente a la **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO” y/o “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”,** en un plazo no mayor a 30 treinta días hábiles sobre la misma, así como del cambio de domicilio de los pagos correspondientes en su caso.

**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 **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO” y el “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** en los siguientes casos:

a).- Si **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO” 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 **“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 **“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 **“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, 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 **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO” Y “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 $225,000.00 (DOSCIENTOS VEINTICINCO 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, **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO” Y “DEUDOR” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADO SOLIDARIO”** se obligan a pagar en conjunta y/o individualmente a **“EL MUTUANTE”** la cantidad de $225,000.00 (DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de indemnización.

**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 siguientehábil 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 Maria Morelos número 1828 mil ochocientos veintiocho de la Colonia Balcones Del Campestre, de la ciudad de León Guanajuato; **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”** enCalle Paseo de los insurgentes 2726-A dos mil setecientos veintiséis letra A de la Colonia El Refugio Campestre de esta Ciudad de León Gto., **y el DEUDOR Y/O AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO** en calle Paseo de los Insurgentes 2726-A dos mil setecientos veintiséis letra A de la Colonia El Refugio Campestre 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 **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”** 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**

La señora **ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ,** manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de San Miguel de Allende, Guanajuato, nacida el 18 dieciocho de Diciembre de 1973 mil novecientos setenta y tres, soltera, Administradora en escuela y con domicilio en calle Paseo de los insurgentes 2726-A dos mil setecientos veintiséis letra A de la Colonia El Refugio Campestre, de esta ciudad.

El señor **JOSE ARTURO TORRES VEGA,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 21 veintiuno de Abril de 1990 mil novecientos noventa, soltero, Constructor, y con domicilio en calle Paseo de los insurgentes 2726-A dos mil setecientos veintiséis letra A de la Colonia El Refugio Campestre, de esta ciudad.

El señor **IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNANDEZ,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 6 seis de Septiembre de 1966 mil novecientos sesenta y seis, casada, Ingeniero Agrónomo Zootecnista, y con domicilio en calle Independencia número 2,107 dos mil ciento siete de la Colonia San Miguel, 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 101719 ciento un mil setecientos diecinueve al 101721 ciento un mil setecientos veintiuno.

**ERIKA ALEJANDRINA CASTRO LOPEZ JOSE ARTURO TORRES VEGA**

**IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNANDEZ**

**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 3 tres días del mes de Marzo del año 2021 dos mil veintiuno.- Conste.

**DATOS REGISTRALES**

**Folio Real: R20\*485097,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad León, Guanajuato.

En fecha: