**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**64,807 SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SIETE**

**VOLUMEN 621 SEISCIENTOS VEINTIUNO**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 14 catorce días del mes de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós, en el domicilio de la Notaría Pública a mi cargo, ubicada en Paseo del Moral 506 quinientos seis, en Jardines del Moral, **Yo, Licenciado JORGE HUMBERTO CARPIO MENDOZA, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 95 noventa y cinco,** en legal ejercicio en este Partido Judicial.

**H A G O C O N S T A R**

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

**1.**- El señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ,** en su carácter de “**MUTUATARIO** y “**GARANTE HIPOTECARIO**" y la señora **SANDRA VIRIDIANA MENDEZ AVILA,** en su carácter de “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”del **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**.

**2.**- El señor **IGNACIO ARTURO ARRIETA HERNANDEZ**, 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 el señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ**, que es legítimo propietario de la Casa Habitación marcada con el número oficial 215-A doscientos quince guion A de la calle Santa Maddalena Di Canossa, construida sobre una fracción de lote de terreno numero 21 veintiuno de la manzana número 22 veintidós del Fraccionamiento Villas de San Nicolas II, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de **67.50 M2** sesenta y siete metros cincuenta decímetros, y las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste,** en 4.50 Mts.,. cuatro metros cincuenta centímetros con casa numero 216-A doscientos dieciséis A de la calle San Teofano Venard;

**Al Sureste,** en 15.00 Mts., quince metros con casa numero 217 doscientos diecisiete de la calle Santa Maddalena Di Canossa;

**Al Suroeste,** en 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros con la calle Santa Maddalena Di Canossa y

**Al Noroeste,** en 15.00 Mts., quince metros con casa numero 215 doscientos quince de la calle Santa Maddalena Di Canossa.

Indiviso: 50.00% cincuenta por ciento.

**ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**

El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ**, mediante Escritura Pública número 46,961 cuarenta y seis mil novecientos sesenta y uno, de fecha 3 tres días de Mayo del 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del Notario Público número 14 catorce, de este Partido Judicial, Licenciado Luis Martin Eugenio Vázquez Hernandez.

**SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **R20\*289018,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.

**II.-** Continúa manifestando que sobre el inmueble antes descrito existe un gravamen a favor del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) mismo que se compromete a seguir pagando hasta su total liquidación, y en caso contrario será causal de rescisión del presente contrato.

**III.-** El señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, “MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$430,400.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS 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 **SANDRA VIRIDIANA MENDEZ AVILA,** es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndoseen su carácter de **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** del **“MUTUATARIO 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.

**VI.-** 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 **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, “MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$430,400.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** en la forma antes descrita a la firma del presente Instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 1880 mil ochocientos ochenta del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y a la firma del presente contrato, la señora **SANDRA VIRIDIANA MENDEZ AVILA,** es su deseo reconocer y deber la cantidad anteriormente mencionada constituyéndoseen su carácter de **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** del **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, los cuales se comprometen a pagar, en conjunto y/o individualmente la cantidad anteriormente mencionada, invocando el **MUTUANTE** el artículo 1477 del Código Civil del Estado de Guanajuato, en los términos y condiciones que se deriven de las siguientes cláusulas del presente contrato, por lo que solo sus firmas indican el otorgamiento y el recibo más amplio y eficaz que corresponde conforme a derecho y trae consigo además la renuncia a la excepción de dinero no entregado, mismo importe que destinara para actividades personales.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ACCESORIOS AL IMPORTE MUTUADO Y RECONOCIDO: “EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y las **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** 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 “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”**, 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 **14 catorce de Diciembre del 2025 dos mil veinticinco**,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: “EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** 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 **14 catorce** de cada mes, a partir del día de hoy 14 catorce de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós, a razón del **1.48699% mensual**, multiplicado por la cantidad de $430,400.00 (CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), es decir, la cantidad de **$6,400.00 (SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, siendo sobre saldos insolutos hasta el pago total del adeudo.

**QUINTA.- DE LOS PAGOS ANTICIPADOS: “EL MUTUANTE”**, Expresa su total conformidad en que **“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 **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y/o a las **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** un beneficio económico en caso de que el **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y/o “DEUDORA” Y/O “AVAL” Y/O “OBLIGADA SOLIDARIA””** 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** **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** podrán finiquitar la cantidad mutuada y reconocida, con la cantidad de **$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones.

1.- La liquidación deberá realizarse en una sola exhibición el día de pago del mes que corresponda.

2.- Este beneficio se actualiza a partir del cuarto mes de vigencia de este Contrato.

3.- Que no haya incumplido en el pago de ningún interés mensual convenido dentro de la Cláusula CUARTA de este contrato.

4.- Los Intereses previamente pagados, no serán tomadas en cuenta para el pago en caso de adherirse a este beneficio.

**SEPTIMA.- DE LOS INTERESES MORATORIOS:** En caso de mora **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** se obliga a pagar en conjunto y/o individualmente los intereses moratorios a razón del **2.5% DOS PUNTO CINCO POR CIENTO** mensual sobre la cantidad mutuada y reconocida, concediéndoles a la **“MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”** y “**“DEUDORA” Y/O “AVAL” Y/O “OBLIGADA SOLIDARIA””** un periodo de gracia de **1 UN** día natural para que realice el pago de intereses ordinarios. Asimismo, **“LA MUTUATARIA y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** se obligan a pagar en conjunto y/o individualmente los intereses moratorios a partir del incumplimiento de cualquiera de los pagos pactados clausula cuarta del presente contrato, subsistiendo el derecho de cobro de intereses moratorios en conjunto con el interés ordinario, **Época: Décima Época. Registro: 2022017. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 77, Agosto de 2020, Tomo III. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 6/2020 (10a.). Página: 3034.**

**OCTAVA.-** DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA:**” EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, el señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ**, garantiza el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del presente contrato tanto en lo que se refiere a la suerte principal, como a los intereses ordinarios, moratorios, gastos y costas de juicio, en su caso, constituyendo hipoteca **en Primer Lugar y Grado de Preferencia** en favor de **“EL MUTUANTE”;** sobre la **Casa Habitación marcada con el número oficial 215-A doscientos quince guion A de la calle Santa Maddalena Di Canossa, construida sobre una fracción de lote de terreno numero 21 veintiuno de la manzana número 22 veintidós del Fraccionamiento Villas de San Nicolas II, 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 “MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” y de los(as) “DEUDORA” 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 **“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 **“LA MUTUATARIA”** conservarán el derecho que les otorga el artículo 704-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**DECIMA PRIMERA.-** En caso de incumplimiento **“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 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 **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” y/o “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** podrá dar por vencido anticipadamente el presente contrato sin necesidad de aviso previo a **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** en los siguientes casos:

a).- Si **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** dejaran de cubrir puntualmente una o más mensualidades de intereses, parciales consecutivos, o bien, si dichos pagos son inferiores a la cantidad descrita en la Cláusula Cuarta de este Instrumento.

b).- Si **“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, 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,** Siel **“MUTUATARIO y GARANTE HIPOTECARIO” Y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** incurren en conjunto y/o individualmente en cualquier de las hipótesis contempladas por la cláusula DECIMA CUARTA,que provoque el vencimiento anticipado de este contrato, **declarado por autoridad judicial;** se obligan a cubrir en conjunto y/o individualmente a favor de **“EL MUTUANTE”** el equivalente al 30% treinta por ciento de la cantidad reconocida y adeudada que se precisa en la cláusula **PRIMERA** del presente contrato, en los términos del artículo 1328 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, siendo esta cantidad independiente de los intereses que se generen.

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

Las partes acuerdan expresamente en que las penalidades descritas dentro del presente contrato, en especial la cláusula DECIMA QUINTA Y DECIMA SEXTA, sin excluir a las demás, serán obligatorias para el **“MUTUATARIO y GARANTE HIPOTECARIO” Y “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”,** 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.- “EL 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 **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” Y “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** 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 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 del **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” Y/O “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** 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; **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** el ubicado en calle Presa de Chicoasén número 113-A ciento trece letra A de la Colonia Balcones de la Presa, de la ciudad de León, Guanajuato,y la **“DEUDORA” Y/O “AVAL” Y/O “OBLIGADA SOLIDARIA”** encalle Parque Yosemite número 107 ciento siete, torre 37 treinta y siete, interior 7B siete letra B de la Colonia Parque de San Juan, de la ciudad de León, Guanajuato.

**VIGÉSIMA.- DE LOS GASTOS**: Los gastos que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato serán por cuenta del **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” Y/O “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”**.

**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 del **“MUTUATARIO” y “GARANTE HIPOTECARIO” Y/O “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”**, y/o también en caso de que se tenga que demandar al **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” Y “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”**, quedará sin efectos la CLAUSULA SEXTA del presente contrato, es decir no se le otorgará el beneficio de la quita y/o beneficio al **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** ni a la **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”**.

**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**.- De manera expresa acuerdan las partes que **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** no ejercitara el derecho de división y reparto del gravamen a que se refiere el artículo 2401 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y su correlativo artículo 2913 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República.

**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.

El señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ,**manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 27 veintisiete de Diciembre de 1982 mil novecientos ochenta y dos, casado, ventas, y con domicilio en calle Presa de Chicoasén número 113-A ciento trece letra A de la Colonia Balcones de la Presa, de esta ciudad, CURP PERG821227HGTRMD06

La señora **SANDRA VIRIDIANA MENDEZ AVILA,**manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el 29 veintinueve de Mayo de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, soltera, comerciante y con domicilio en calle Parque Yosemite número 107 ciento siete, torre 37 treinta y siete, interior 7B siete letra B de la Colonia Parque de San Juan, de esta ciudad, C.P 37536, de esta ciudad con CURP MXAS880529MGTNVN09

**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 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 935154 novecientos treinta y cinco mil ciento cincuenta y cuatro al 935156 novecientos treinta y cinco mil ciento cincuenta y seis.

**JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ SANDRA VIRIDIANA MENDEZ AVILA**

**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 el día 14 catorce del mes de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós.- Conste.

**DATOS REGISTRALES**

**Folio Real: R20\*289018,** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.

En fecha: