**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO**

**64,683 SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES**

**VOLUMEN 620 SEISCIENTOS VEINTE**

En la Ciudad de León, del Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 6 seis 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 **JORGE RANGEL RODRIGUEZ,** en su carácter de “**MUTUATARIO** y “**GARANTE HIPOTECARIO**" y la señora **CLAUDIA BERENICE DURAN VELAZQUEZ,** en su carácter de “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA” del **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**.

**2.**- La Sociedad Mercantil denominada Mercantil **“ENCO SF” SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada en este acto por su Administrador único, señor **HECTOR JAVIER ALVARO NAVARRO**, 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 **JORGE RANGEL RODRIGUEZ**, que es legítimo propietario de la Bodega ubicada en la calle Santa Crocce número 225 doscientos veinticinco, construida sobre el lote de terreno número 2 dos, de la manzana 6 seis, de la Colonia Industrial Santa Crocce, de esta ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una Superficie de 900.00 M2 novecientos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias **según escrituras**:

**Al Norte,** en 20.00 Mts., veinte metros con Circuito Santa Crocce;

**Al Sur,** en 20.00 Mts., veinte metros con límite del Fraccionamiento;

**Al Oriente,** en 45.00 Mts., cuarenta y cinco metros con lote 3 tres; y

**Al Poniente,** en 45.00 Mts., cuarenta y cinco metros con lote número 1 uno.

Medidas y Colindancias según levantamiento:

**Al Noreste,** en 20.00 Mts., veinte metros con Circuito Santa Crocce;

**Al Suroeste,** en 20.00 Mts., veinte metros con límite del Fraccionamiento;

**Al Sureste,** en 45.00 Mts., cuarenta y cinco metros con lote 3 tres; y

**Al Noroeste,** en 45.00 Mts., cuarenta y cinco metros con lote número 1 uno.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO.**

El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **JORGE RANGEL RODRIGUEZ,** mediante Escritura Pública número 26,664 veintiséis mil seiscientos sesenta y cuatro, de fecha 25 veinticinco de Octubre del 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del Notario Público número 4 cuatro de la ciudad de San Francisco del Rincón, Guanajuato, Licenciado Miguel Angel Contreras Zaragoza.

**SU REGISTRO:** Bajo el Folio Real número **R20\*288430,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

**II.-** Elseñor **JORGE RANGEL RODRIGUEZ, “MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$2’004,000.00 (DOS MILLONES CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** de la siguiente manera: la cantidad de $1’500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mediante transferencia bancaria a la cuenta 11413080307, clabe 030225114130803070 a nombre de Banco del Bajío, Sociedad Anónima perteneciente a la misma Institución Bancaria, y la cantidad de $504,000.00 (QUINIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) en efectivo, a la firma del presente Instrumento, agregándose copia de la transferencia al apéndice del presente bajo el número que le corresponda, 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 **CLAUDIA BERENICE DURAN VELAZQUEZ,** 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.

**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 **JORGE RANGEL RODRIGUEZ, “MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$2’004,000.00 (DOS MILLONES CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** en la forma antes descrita, 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 **CLAUDIA BERENICE DURAN VELAZQUEZ,** 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 la liquidación de los gravámenes que se describen en el aviso preventivo bajo el número de solicitud **4108608**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, así como para actividades personales.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ACCESORIOS AL IMPORTE MUTUADO Y RECONOCIDO: “EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, y la **“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 **1 UN AÑO** contado a partir de la firma del presente contrato es decir a más tardar el día **6 seis de diciembre del 2023 dos mil veintitrés**,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”**, **y la “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA” s**e 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 **6 seis** de cada mes, a partir del día de hoy 6 seis de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós, a razón del **2.0958084% mensual**, multiplicado por la cantidad de $2’004,000.00 (DOS MILLONES CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), es decir, la cantidad de **$42,000.00 (CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** sin necesidad de requerimiento ni aviso previo, siendo sobre saldos insolutos hasta el pago total del adeudo.

**QUINTA.- DE LOS PAGOS ANTICIPADOS: “EL MUTUANTE”**, Expresa su total conformidad en que **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, pueda realizar pagos anticipados posteriores al segundo 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 la **“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 **$1’500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones.

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

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

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

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

**SEPTIMA.- DE LOS INTERESES MORATORIOS:** En caso de mora **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”**, **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 el **“MUTUATARIO 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, **“EL MUTUATARIO 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 **JORGE RANGEL RODRIGUEZ**, 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 Sexto Lugar y Grado de Preferencia** en favor de **“EL MUTUANTE”;** sobre la **Bodega ubicada en la calle Santa Crocce número 225 doscientos veinticinco, construida sobre el lote de terreno número 2 dos, de la manzana 6 seis, de la Colonia Industrial Santa Crocce, 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 **“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” y/o “DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** podrá dar por vencido anticipadamente el presente contrato sin necesidad de aviso previo a **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** y la **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”**  en los siguientes casos:

a).- Si **“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 **“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” Y “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, **“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 artículo 1334 del Código Civil del Estado de Guanajuato.

**DECIMA SÉPTIMA.- “MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble materia de este contrato no lo tiene prometido en venta, no ha realizado ningún contrato de promesa de compraventa, ni de compraventa, anteriormente a la firma del presente contrato y acepta que actúan fraudulentamente en caso de estarse conduciendo con falsedad y será premiado con una denuncia en su contra.

**DECIMA OCTAVA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO:** el pago y/o pagos que deberá hacer **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO” 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; **“MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** encalle Jardín de los Cardenales número 210 doscientos diez del Fraccionamiento Lomas del Gran Jardín de esta Ciudad, y la **DEUDORA Y/O AVAL Y/O OBLIGADA SOLIDARIA** en calle Jardín de los Cardenales número 210 doscientos diez del Fraccionamiento Lomas del Gran Jardín de esta Ciudad.

**VIGÉSIMA.- DE LOS GASTOS**: Los gastos que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato serán por cuenta de **“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 de **“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 a **“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 a **“EL 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 **“EL MUTUATARIO y “GARANTE HIPOTECARIO”** y el **“DEUDORA” y/o “AVAL” y/o “OBLIGADA SOLIDARIA”** no ejercitaran 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.

**P E R S O N A L I D A D**

EL señor **HECTOR JAVIER ALVARO NAVARRO**, me acredita la legal existencia la de Sociedad Mercantil **“ENCO SF” SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la personalidad con la cual comparece misma que bajo protesta de decir verdad las facultades con las cuales comparece a la celebración del presente acto no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna con la siguiente documentación:

A).- Copia certificada de la escritura pública número 60,411 sesenta mil cuatrocientos once de fecha 13 trece de Noviembre del año 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado ENRIQUE DURAN LLAMAS, Notario Público número 82 ochenta y dos de este Partido Judicial la cual en lo conducente dice: Hago constar que ante mí comparecen los señores Juan de Dios Romero Hernández, Héctor Javier Álvaro Navarro y Luis Daniel Cisneros Ayala, con las generales que al final se mencionan, a quienes yo el notario, doy fe de conocer personalmente y considero con capacidad legal para contratar y obligarse sin que me consta nada en contrario, y manifiestan que concurren a constituir una SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para lo cual obtuvieron previamente el permiso de la Secretaría de economía de clave única del documento (CUD) A201509151650034074, y que someten a las siguientes: CLÁUSULAS: PRIMERA.- La sociedad se denominará “ENCO SF”, denominación seguida de las palabras, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de la abreviatura “S.A. DE C.V.”.- SEGUNDA.- El objeto de la sociedad será el siguiente: 1.- Brindar servicios de préstamos prendarios a través de empeño de todo tipo de bienes, incluida la figura de pignoración; empeño de automóviles, alhajas, moneda, relojes, muebles y varios. 2.- La compra, venta, arrendamiento y sub arrendamiento de bienes muebles e inmuebles necesarios para lograr la finalidad del objeto social.- 3.- Se titular de toda clase de concesiones y en general todo aquel servicio y/o trámite que se relacionen con el objeto social.- 4.- El establecimiento y realización de cualquier otra actividad productiva económica y de cualquier tipo permitidas por la ley relacionada con el objeto de la presente y para el buen funcionamiento de la sociedad.- 5.- Obtener de las dependencias oficiales y la iniciativa privada los créditos que requieran para el cumplimiento de sus objetivos que sean permitidos por la ley.- 6.- En general, la realización de toda clase de actos y celebración de todo tipo de contratos que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto social… TERCERA.- El domicilio social de la sociedad será en León, Guanajuato, pero podrá establecer sucursales o agencias o corresponsalías o filiales o subsidiarias, en la Ciudad en cualquier lugar de la República mexicana o del extranjero, sin que por ello se entienda cambia su domicilio.- CUARTA.- El plazo social será de 99 noventa y nueve años contados a partir de la presente escritura.- QUINTA.- La sociedad es de nacionalidad mexicana, sujeta a las leyes y tribunales mexicanos con cláusula de admisión de extranjeros.- QUINTA.- El capital de la sociedad es variable y será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios y de disminución por retiro parcial o total de las aportaciones, sin más formalidades y requisitos que los establecidos en estos estatutos y la ley general de sociedades mercantiles.- El capital social mínimo fijo es de $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), y máximo ilimitado y se encuentra representado por 50 cincuenta acciones ordinarias nominativas, con valor nominal de $1,000.00(un mil pesos 00/100 M.N.) cada una de ellas.- La parte variable del capital social no tendrá limitación alguna será susceptible de aumento o disminución por resolución de la Asamblea General de accionistas de la que deberán precisar las fechas, formas y términos para realizar dichos aumentos o disminuciones, sin que éstos impliquen modificaciones de la escritura social… DECIMA SEGUNDA.- La dirección y representación de la sociedad estará a cargo de un Consejo de administración por un administrador único; debiendo ser reelectos en Asamblea General de accionistas por mayoría de votos; durará en su cargo el tiempo que marque la asamblea, pudiendo ser reelecto y actuando válidamente, hasta que sus sucesores hayan tomado posesión de sus puestos; recibirán la retribución que fije la Asamblea General de accionistas… DECIMA TERCERA.- El Consejo de administración o el administrador único, salvo pacto en contrario, tendrán todas las facultades sin limitación alguna, por lo que podrán llevar a cabo todos los actos que no estén reservados por la ley por estas cláusulas, que sean necesarios y convenientes a su juicio, para la cabal realización de los fines sociales, gozando de un poder general para pleitos y cobranzas, así como para ejecutar actos de administración y dominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula o poder especial conforme a la ley, sin limitación alguna, con la amplitud a que alude los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del código civil para el Distrito Federal y territorios federales, y artículo dos mil sesenta y cuatro del código civil para el Estado de Guanajuato, y en consecuencia de una manera enunciativa y no limitativa se le señalan las siguientes atribuciones: A).- PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS… B).- Poder general amplísimo para actos de administración… 4. Celebrar contratos ya sea de arrendamiento, obra, construcciones, prestación de servicios profesionales, de trabajo, individual o colectivo, de cualquier otra índole que demande el ejercicio de las más amplias facultades administrativas, recibir y hacer pagos, otorgar recibos, finiquitos y firmar todos los documentos e instrumentos que se hagan constar todos y cada uno de los actos que ejecute, pudiendo establecer las cláusulas, plazos, condiciones y demás modalidades que estime conveniente… 8.- Celebrar toda clase de convenios y contratos de cualquier naturaleza, ante personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, que sean necesarios para cumplir adecuadamente el objeto de la sociedad… D).- PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA ACTOS DE DOMINIO.- Por ser este un poder general, el administrador único o el Consejo de administración tendrá, enunciativa mente y no en forma limitada, las siguientes facultades: comprar y adjudicar bienes para la sociedad, vender, dar en pago, gravar, hipotecar y prendar bienes muebles e inmuebles de la sociedad, para extinguir, novar, o garantizar obligaciones de la misma sociedad, notificar, fraccionar, fusionar, subdividir o constituir regímenes de propiedad en condominio sobre bienes de la sociedad.- E) DELEGACIÓN DE FACULTADES: el administrador único o la persona que designe el Consejo de administración, podrá delegar cualesquiera de las atribuciones conferidas en este instrumento, a una o más personas, así como sustituir u otorgar los poderes generales antes mencionados, reservándose su ejercicio, revocando así mismo los poderes sustituciones que hubieren otorgado.- La asamblea, el administrador único, o el Consejo de administración, pueden nombrar a un director o gerente general, gerentes, funcionarios, apoderados o empleados de la sociedad, confiriéndoles las facultades y atribuciones que estimen necesarias.-… DECIMA SEPTIMA.- La Asamblea General de accionistas es el órgano supremo de la sociedad y en consecuencia podrá acordar, ratificar los actos y operaciones de ésta, debiendo ejecutar sus resoluciones la o las personas que ella misma designe o a falta de designación, el presidente del Consejo de administración en su caso… CLÁUSULAS TRANSITORIAS: ACUERDOS: PRIMERO.- Hasta nuevo acuerdo de la Asamblea General de accionistas, la sociedad será administrada por un ADMINISTRADOR ÚNICO designándose para tal cargo al señor HÉCTOR JAVIER ÁLVARO NAVARRO quien ocupará dicho cargo por tiempo indeterminado y en tanto esta asamblea no acuerde en contrario, siendo que se le otorgan todas y cada una de las facultades consignadas en la cláusula Décima Tercera de este Escritura, las cuales se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran… TERCERO.- Se designa como comisario al señor ALDO HAZAEL CISNEROS AYALA quien estando presente acepta y otorga garantía del ejercicio de su cargo.- CUARTO.- El primer ejercicio social de la sociedad, será de la fecha de firma de la presente escritura, al 31 de Diciembre del año en curso, y los demás serán del 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

**SU REGISTRO**.- Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León Guanajuato, bajo el folio mercantil electrónico **N-2016016574** de fecha 06 seis de Diciembre del 2017 dos mil diecisiete.

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

El señor **HECTOR JAVIER ALVARO NAVARRO,**manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el día 26 veintiséis de marzo de 1963 mil novecientos sesenta y tres, casado, Licenciado en Administración, con domicilio en Avenida Francisco I. Madero número 224 doscientos veinticuatro, colonia zona Centro, de esta ciudad de León, Guanajuato, quien se identifica con su credencial para votar con fotografía expedida por el instituto nacional electoral con número de folio idmex1275950373 y con registro federal de contribuyentes AANH630326PV1, CURP AANH630326HMNLVC00, compareciendo en representación de ENCO SF, S.A. DE C.V., con RFC ESF151113PP4**.**

El señor **JORGE RANGEL RODRIGUEZ,** manifestó ser mexicano, mayor de edad, originario de esta ciudad, nacido el 15 quince de Octubre de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, casado, fabricante y con domicilio en calle Jardín de los Cardenales número 210 doscientos diez del Fraccionamiento Lomas del Gran Jardín, de esta ciudad.

La señora **CLAUDIA BERENICE DURAN VELAZQUEZ**, manifestó ser mexicana, mayor de edad, originaria de esta ciudad, nacida el 26 veintiséis de Noviembre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, casada, dedicada al hogar, y con domicilio en calle Jardín de los Cardenales número 210 doscientos diez del Fraccionamiento Lomas del Gran Jardín, 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 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 expliqué 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 934871 novecientos treinta y cuatro mil ochocientos setenta y uno al 934874 novecientos treinta y cuatro mil ochocientos setenta y cuatro.

**JORGE RANGEL RODRIGUEZ CLAUDIA BERENICE DURAN VELAZQUEZ**

**“ENCO SF” S.A. DE C.V.,**

representada en este acto por su Administrador único

**HECTOR JAVIER ALVARO NAVARRO**

**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 6 seis del mes de Diciembre del año 2022 dos mil veintidós.- Conste.

**DATOS REGISTRALES**

**Folio Real: R20\*288430,** del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

En fecha: