**TOMO 682 SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS**

**ESCRITURA 70,518 SETENTA MIL QUINIENTOS DIECIOCHO**

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 31 treinta y un días del mes de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, Yo Licenciado **ENRIQUE DURAN LLAMAS**, Titular de la Notaria Pública número 82 OCHENTA Y DOS, ubicada en Calle Roma esquina Madrid número 317 trescientos diecisiete en la colonia Andrade, en legal ejercicio de mi Profesión en este Partido Judicial. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

El **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA**, que otorgan por una parte el Señor **RAMIRO CAMPOS SAINEZ**, por su propio derecho, y a quien para los efectos de este contrato se les denominara “**EL MUTUANTE**”, y por la otra parte la Señora **GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA**, y a quien en lo sucesivo se le denominara “**EL MUTUATARIO Y GARANTE HIPOTECARIO**”; así mismo comparece el señor **ROBERTO DE JESUS ROJAS FONSECA,** en su calidad de DEUDOR, AVAL Y/O OBLIGADO SOLIDARIO de la Señora **GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA**, contrato que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y clausulas: ----------------------

**DECLARACIONES:**

**I.-** Declara la señora **GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA, “EL MUTUATARIO Y GARANTE”**, bajo protesta de decir verdad y advertida de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, lo siguiente: que es legitima propietaria y posee el bien inmueble que a continuación se describe: **EN CALLE BARCELONA ESQ. PARRAL 703 705 (SETECIENTOS CINCO) NUMERO 703 (SETECIENTOS TRES) ACTUALMENTE Y DE ACUERDO AL ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL LE CORESPONDE EL NUMERO 701, COLONIA LOMA BONITA EN LOTE 30 (TREINTA) MANZANA 58 CT XVIII, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, y las siguientes medidas y colindancias:-------------**

**AL NORTE: 8.95 M (OCHO 95/100 METROS LINEALES), CON LA CALLE PARRAL;**

**AL SUR: 8.95 M (OCHO 95/100 METROS LINEALES), CON FRACCION SUR;**

**AL ORIENTE: 11.00 M (ONCE METROS LINEALES) CON LOTE 29 (VEINTINUEVE);**

**AL PONIENTE: 11 M (ONCE METROS LINEALES). CON LA CALLE BARCELONA.**

**FOLIO REAL: Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, bajo el Folio Real R20\*544011 (letra “ERRE”, dos, cero, asterisco, cinco, cuatro, cuatro, cero, uno, uno), CUENTA PREDIAL 01-A-005782-001 (cero, uno, guión, letra “A”, guión, cero, cero, cinco, siete, ocho, dos, guión, cero, cero, uno).----------------------------------------**

**dicho inmueble lo adquirió “EL MUTUATARIO” mediante: Escritura Publica numero 11,846 once mil ochocientos cuarenta y seis, de fecha 19 diecinueve de marzo de 1981 mil novecientos ochenta y dos, ante la fe del licenciado Jose Pacheco Rubio, Notario Público numero 22 veintidós de León, Guanajuato, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, bajo el Folio Real señalado, solicitud 547984 (cinco, cuatro, siete, nueve, ocho, cuatro), de fecha 22 veintidós de junio de 1981 mil novecientos ochenta y uno.---------------------------------------------------------------------------------------**

**II.-** la señora **GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA, “EL MUTUATARIO”** declara que recibe a la firma de este instrumento por parte de **“EL** **MUTUANTE”** la cantidad de **$330,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** en términos de lo dispuesto en el artículo 1880 mil ochocientos ochenta del Código Civil para el Estado de Guanajuato; y que a efecto de formalizar las condiciones pactadas en este acto **“EL MUTUATARIO”** manifiesta que es su voluntad someterse al tenor de las siguientes:--------------------------------------------------------------------------

**C L A U S U L A S :**

**PRIMERA.- DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA:** la señora **GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA, por su propio derecho,** a quien en lo sucesivo se le denominara **“EL MUTUATARIO”;** y el señor **ROBERTO DE JESÚS ROJAS FONSECA,** en su calidad de deudor, aval y/o obligado solidario, por medio del presente instrumento público, se comprometen a devolver la cantidad de **$330,000.00 (TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** que ahora recibe de **“EL MUTUANTE”**, 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 reconocido: “EL MUTUATARIO”** reconoce y acepta que en la cantidad mencionada en la cláusula anterior no quedan incluidos los gastos e intereses que el propio **“MUTUATARIO”** devolverán a favor de **“EL MUTUANTE”**.------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERA.- DEL PLAZO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO MENCIONADO EN ESTE CONTRATO: “EL MUTUATARIO”**, se compromete a devolver la cantidad señalada en la cláusula primera a **“EL MUTUANTE”** en un plazo que no exceda de **01 UN AÑO**, es decir a más tardar el día **31 DE MAYO** **DEL 2019 DOS MIL DIECINUEVE**.------------------

**CUARTA.- DE LOS INTERESES: “EL MUTUATARIO”** se compromete y acepta expresamente pagar a **“EL MUTUANTE”** intereses ordinarios a razón del **3.0% tres por ciento** mensual, multiplicado por el importe de la cantidad reconocida, es decir la cantidad de **$9,900.00 (NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL,** mensuales y consecutivos, el ultimo día de cada mes, siendo sobre saldos insolutos durante el tiempo que dure el adeudo, comenzando a pagar el día **31 TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO**.------------------------------

**QUINTA.- DE LOS PAGOS ANTICIPADOS: “EL MUTUANTE”**, expresa su total conformidad en que **“EL MUTUATARIO”** pueda realizar pagos anticipados posteriores al tercer mes a capital, con la condición de que se encuentre al corriente en el pago de los intereses, sin penalización alguna, pudiendo inclusive pagar en su totalidad el capital adeudado en ese plazo sin penalización alguna.---------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTA.- DE LOS INTERESES MORATORIOS:** en caso de mora **“EL MUTUATARIO”** se obliga a pagar intereses moratorios a razón del **5.0% cinco por ciento** mensual calculados sobre la cantidad adeudada, concediéndoles a **“EL MUTUATARIO”** un periodo de gracia de **03 tres** días naturales para que realice el pago de intereses ordinarios y de la cantidad que recibe en mutuo. Asimismo, el mutuatario se obliga a pagar intereses moratorios a partir del incumplimiento de cualquiera de los pagos pactados en el presente contrato, subsistiendo el derecho de cobro de intereses moratorios en conjunto con el interés ordinario.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMA.-** DE LA GARANTÍA REAL HIPOTECARIA: **“EL MUTUATARIO”**, en virtud de la celebración del presente contrato constituye y otorga a favor de **“EL MUTUANTE” HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** sobre el predio descrito en la Declaración I primera de este instrumento, cuya ubicación, superficie medidas y linderos se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVA.- DURACION DE LA HIPOTECA.-** la hipoteca que aquí se constituye subsistirá hasta que a **“AL MUTUANTE”**, les haya sido devuelta la cantidad entregada en este acto al **“MUTUATARIO”**, así como los respectivos intereses ordinarios y moratorios, 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 crédito a cuyo efecto el deudor 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**  A **“ELYMUTUANTE”**.-------------------------------------------

**NOVENA.- 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 329 trescientos veintinueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA.-** en caso de incumplimiento **“EL MUTUATARIO”** manifiesta expresamente en que el inmueble dado en garantía se adjudicará a favor de “**EL MUTUANTE”** en la cantidad que alcance el adeudo reconocido.----------------------------

**DECIMA PRIMERA.- DE LAS OBLIGACIONES DE NO HACER:** sin previa autorización por parte de **“LOS MUTUANTES”**, hecha de manera expresa, por escrito y ante notario público, **“EL MUTUATARIO” NO PODRÁ** dar en garantía el inmueble materia de este instrumento.-------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA SEGUNDA.- 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, el Titulo de crédito, que se suscriba con motivo del presente crédito.---------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA TERCERA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- “EL MUTUANTE”** en caso de incumplimiento por parte de **“EL MUTUATARIO”** podrán dar por vencido anticipadamente el presente contrato sin necesidad de aviso previo a **“EL MUTUATARIO”** en los siguientes casos:----------------------------------------------------------------------------------------------------

**A)** Si el mutuatario deja de pagar puntualmente una mensualidad de intereses;---------------------------------------------------------

**B)** Si enajena o grava el inmueble dado en garantía;--------------------------------------------------------------------------------------------

**C) E**n todos los demás casos conforme a la ley se hagan exigibles las obligaciones a plazos.-------------------------------------

**DECIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL:** las partes manifiestan expresamente que en caso de incumplimiento por parte de **“EL MUTUATARIO”**  éste se obliga a pagar a “**EL**  **MUTUANTE”** la cantidad que arroje el **30% TREINTA** POR CIENTO del importe del reconocimiento de adeudo, siendo esta la cantidad **$99,000.00 (NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, como pena convencional.----------------------------------------------------------------------------

**DECIMA QUINTA.- INDEMNIZACION.-** convienen las partes para el caso de si se tuviese que promover juicio para el cumplimiento de lo pactado en el presente contrato, “EL MUTUATARIO” se obliga a pagar a “EL MUTUANTE” la cantidad de **$99,000.00 (NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de indemnización.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA SEXTA.- “EL MUTUATARIO”**, manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble materia de este contrato no lo tiene prometido en venta y acepta que actúan fraudulentamente en caso de estarse conduciendo con falsedad.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DECIMA SÉPTIMA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO:** el pago que deberá hacer **“EL MUTUATARIO”** A **“EL MUTUANTE”** con motivo de este contrato deberá efectuarse en el domicilio ubicado en la Avenida Tepeyac y/o Calzada Tepeyac **número 218 doscientos dieciocho de la colonia León Moderno**, de la ciudad de León, Guanajuato, el día establecido y en horas hábiles sin necesidad requerimiento o cobro previo.----------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA OCTAVA.- DOMICILIOS:** las partes designan como domicilios para todo lo relativo al presente contrato los siguientes: **“EL MUTUANTE” A**venida Tepeyac y/o Calzada Tepeyac número 218 en la Colonia León Moderno de Leon, Guanajuato; **“EL MUTUATARIO” calle Puerto de Barcelona #717, Colonia Loma Bonita de esta ciudad**.-------

**DÉCIMA NOVENA.- DE LOS GASTOS**: los gastos que se originen con motivo del otorgamiento del presente contrato serán por cuenta de **“EL MUTUATARIO”**.-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA.- 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 caso de embargo “EL MUTUANTE” no se sujetarán al orden establecido por la ley.-

**C)** en caso de remate de los bienes embargados, se tome como valor de los mismos, la cantidad de que arrojen los avalúos que para tal efecto se practiquen por el perito que designen “EL MUTUANTE”.------------------------------------------------

**D)** 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 PRIMERA.- DE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** en todo lo no previsto por el presente contrato se estará a lo dispuesto por las leyes aplicables del Estado de Guanajuato.--------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** Ambas partes reconocen que en el presente contrato no existe lesion, dolo, mala fe, error; que ninguna de ellas se aprovecho de la suma ignorancia y la suma miseria de su contraparte, no existe 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, para todos los efectos legales a que hubiere lugar.—-----------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA TERCERA.- 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 CUARTA**.- 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 hipotecaria entre particulares, mas no se considerara como un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.----------------------------------------------------------------------------

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

**Yo, el notario que autoriza, certifico y doy fe de lo siguiente**.-------------------------------------------------------

**I.-** de la certeza del acto.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**II.- Que los comparecientes por sus generales me dijeron ser:-------------------------------------------------------**

El señor **RAMIRO CAMPOS SAINEZ,**mexicano, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el día 28 veintiocho de enero de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, casado, empresario de inversiones, con domicilio en la calle Cañada del Cantil numero 109 ciento nueve, Fraccionamiento Cañada del Refugio de esta ciudad de León, Guanajuato, quien se identifica con su credencial para votar número **"IDMEX1371783767” (letra “I”, letra “DE”, letra “EME”, letra “E”, letra “EQUIS”, uno, tres, siete, uno, siete, ocho, tres, siete, seis, siete),**expedida por el Instituto Federal Electoral, con Registro Federal de Contribuyentes **CASR570128MWA (letra “CE”, letra “A”, letra “ESE”, letra “ERRE”, cinco, siete, cero, uno, dos, ocho, letra “EME”, letra “DOBLE U”, letra “A”).-------------------------------------------------------------------**

La señora **GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA,**Mexicana, Mayor de edad, originaria y vecina de esta ciudad, donde nació el día 01 primero de Octubre de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, soltera, dedicada al hogar, con domicilio en calle Puerto de Barcelona 717 setecientos diecisiete, quien se identifica con su credencial para votar número 1829068972053 uno, ocho, dos, nueve, cero, seis, ocho, nueve, siete, dos, cero, cinco, tres**,**expedida por el instituto federal electoral, con CURP ROFG471001MDFJND00 letra “ERRE”, letra “O”, letra “EFE”, letra “GE”, cuatro, siete, uno, cero, cero, uno, letra “EME”, letra “DE”, letra “EFE”, letra “JOTA”, letra “ENE”, letra “DE”, cero, cero, RFC ROFG471001QE9 letra “ERRE”, letra “O”, letra “EFE”, letra “GE”, cuatro, siete, uno, cero, cero, uno, letra “QU”, letra “E”, nueve**.**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El señor **ROBERTO DE JESUS ROJAS FONSECA, M**exicano, mayor de edad, originario de San Cristobal de Jesus Rojas las Casas, Chiapas y vecino de esta ciudad, donde nació el día 07 siete de junio de 1943 mil novecientos cuarenta y tres, soltero, comerciante, con domicilio en calle Puerto de Barcelona numero 717 setecientos disiente Colonia Loma Bonita, quien se identifica con su credencial para votar número IDMEX1182019981 letra “I”, letra “DE”, letra “EME”, letra “E”, letra “EQUIS”, uno, uno, ocho, dos, cero, uno, nueve, nueve, ocho, uno**,**expedida por el instituto federal electoral, contar con CURP ROFR430607HCSJNB03 letra “ERRE”, letra “O”, letra “EFE”, letra “ERRE”, cuatro, tres, cero, seis, cero, siete, letra “HACHE”, letra “CE”, letra “ESE”, letra “JOTA”, letra “ENE”, letra “BE”, cero, tres**.**----------------------------------------------

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

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

AVISO DE PRIVACIDAD

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

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

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

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

IV.- EN ESTE PRESENTE ACTO SE UTILIZARON LOS FOLIOS NÚMEROS 119013 uno, uno, nueve, cero, uno, tres, al 119014 uno, uno, nueve, cero, uno, cuatro.----------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Tres firmas correspondientes a **RAMIRO CAMPOS SAINEZ, GUADALUPE DOLORES ROJAS FONSECA, ROBERTO DE JESUS ROJAS FONSECA.-**

**A U T O R I Z A C I Ó N D E F I N I T I V A**

**AUTORIZO EN DEFINITIVA**.- Doy Fe.- Licenciado E. Durán Llamas N. P. Firmado.- El sello de Autorizar. -------------------------------

**ES PRIMER TESTIMONIO QUE SACO DE SU MATRIZ Y ORIGINAL RESPECTIVOS, QUE CORRESPONDEN AL VOLUMEN 682 SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA, Y VA EN  2 DOS HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS, EXPIDIÉNDOSE A FAVOR DE RAMIRO CAMPOS SAINEZ. EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 31 TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**LIC. ENRIQUE DURAN LLAMAS**

**TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 82**