



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



AGJ/ABT/13712/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS UNO. -----

---- VOLUMEN NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO. -----

---- FOLIO NÚMERO CIENTO VEINTIDÓS. -----

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a dieciocho de febrero de dos mil veintiuno. -----

ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ, Titular de la Notaría Número Noventa y Cinco del Estado de México, plenamente identificado con tal carácter, hago constar: -----

A).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y OBLIGADO SOLIDARIO, que celebran por una parte la sociedad "EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la señora MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS, a quien en lo sucesivo se le denominará el ACREDITADO; por una segunda parte la sociedad "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la señora AIDA IVONNE GARFIAS TORRES, quien también comparece por su propio derecho con la señora MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS, a quienes en lo sucesivo se les denominará el OBLIGADO SOLIDARIO, y por una tercer y última parte la sociedad "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, a quien en lo sucesivo se le denominará el ACREDITANTE; -----

B).- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO "F/1051", que celebran por una primera parte la sociedad "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la señora AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES, a quien en lo sucesivo se le denominará el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR; por una segunda parte la sociedad "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, a quien en lo sucesivo se le denominará el FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR; por una tercera parte la sociedad denominada "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada en este acto por su delegado fiduciario el señor ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN, a quien en lo sucesivo se le denominará el FIDUCIARIO, y por una cuarta y última parte la señora AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES, a quien en lo sucesivo se le denominará el DEPOSITARIO; y -----



C).- LA SECCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, relativa al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial a que se refiere el artículo cuatrocientos tres y demás relativos y aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

Todos en su conjunto como Las Partes, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

PROTESTA DE LEY-----

El suscrito protesté a los comparecientes para que se condujeran con la verdad, advirtiéndoles que las declaraciones ante Notario son bajo protesta de decir verdad y los apercibí de las penas en las que incurren los que declaran con falsedad.-----

A N T E C E D E N T E S -----

UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD-----

Por escritura número ocho mil seiscientos veintiocho, de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos, otorgada ante el Licenciado José Arana Morán, titular de la Notaría número catorce del Partido Judicial del Centro de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo la partida número ciento treinta y dos, del libro ciento dos guion "A", tomo XIV (catorce romano), de la sección primera, tomándose razón en la partida número doscientos cuarenta y seis, del libro setenta y tres guion "A", sección primera, el día diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y

tres, (actualmente folio inmobiliario número, la sociedad "EDITORIA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió, por compra que hizo al señor Guillermo García Andrade y su cónyuge la señora Asunción Delgado Alcocer de García, en un precio de quinientos cuarenta y cinco millones de pesos, Moneda Nacional, de ese entonces, EL PREDIO URBANO FORMADO POR LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE ÉL CONSTRUIDA, UBICADO EN LAS CALLES DE EZEQUIEL MONTES NORTE NÚMERO CUATRO, DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, en adelante "EL INMUEBLE", con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación:-----

"... mide 9.62 M. de frente por 36.03 M. de fondo, lindando: al Norte, con propiedad de M. Concepción Montalvo; al Sur, con la del señor Guillermo García Andrade; al Oriente, con los Almacenes Generales de Depósito, y al Poniente, con la calle de su ubicación ... Según plano certificado por el Departamento de Catastro del Gobierno del Estado ... con superficie de 376.00 M2. trescientos setenta y seis metros cuadrados, que mide y linda: al NORTE, en 38.00 M. con propiedades de Ma. Guadalupe de la Vega B., Autora (así) Terán Rodríguez y Editora Offset Color, S.A.; al SUR, en 36.00 M., con propiedad del señor Lic. José Arana Morán; al ORIENTE, en línea quebrada de 4.80 M. con propiedad de Eva Correa de Torres, y en 2.60 y 5.00 M., con propiedad de Emilia Noriega de Flores; y al PONIENTE, en 10.15 M., con la calle de Ezequiel Montes Norte..."-----

DOS.- SITUACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL.-----

Declaran las Partes que el inmueble descrito se encuentra:-----

A).- Libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, según se desprende del certificado de libertad de gravámen correspondiente, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro. Agrego al apéndice con la letra "A" dicho certificado.-----

B).- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua y Servicios Municipales.

TRES.- DE LA POSESIÓN DERIVADA, DE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE ARRENDAMIENTO Y DEL DESTINO DEL INMUEBLE.-----

Declara el Fideicomitente de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que tiene la posesión física del Inmueble y que el mismo que no es objeto de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o de cualquier legislación similar o equivalente, local o federal que limite, afecte o prohíba el uso de suelo, destino o vocación del Inmueble, y que pueda afectar el valor comercial del mismo, o en su caso que pueda ser motivo determinante de la voluntad para que el Acreditante decida no comparecer al presente instrumento.-----

----- **DECLARACIONES** -----

----- **DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS** -----

----- **Y OBLIGADO SOLIDARIO** -----

I. Declara el Acreditado, a través de su representante, que:-----

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número diecinueve mil ciento cincuenta y uno, de fecha quince de febrero de dos mil trece, otorgada ante la fe de la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número "45359-1", el día veinticinco de septiembre de dos mil trece, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagarés como Acreditado y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.-----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura número veintiún mil seiscientos setenta y dos, de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado



LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

de Querétaro, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número "45359", el día doce de abril de dos mil diecisiete, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.-----

(c) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en calle Ezequiel Montes número cuatro Norte, Colonia Centro, ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(d) Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato. -

(e) Toda la información y documentación que ha proporcionado al Acreditante para el análisis y estudio del otorgamiento del Crédito es verdadera y refleja en forma correcta y completa su situación financiera actual.

(f) Posee los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Contrato contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. -----

(g) Previamente a la celebración del presente Contrato, el Acreditante hizo de su conocimiento el Costo Anual Total expresado en términos porcentuales anuales.-----

(h) A la fecha de este Contrato de Crédito, no se encuentra en incumplimiento respecto de alguna Deuda del que sea parte o por virtud del cual pueda estar obligada y que pudiera tener un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado.-----

(i) No existe acción, demanda o procedimiento alguno pendiente, o que al leal saber del Acreditado sea inminente, ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno, contra el Acreditado, que pudiera causar un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado.-----

(j) Le fue entregado y explicado el alcance y contenido del Aviso de Privacidad del Acreditante, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>. -----

II.- Declara el Obligado Solidario, por medio de su representante o por su propio derecho, según corresponda, que:-----

A.- Por lo que se refiere a la sociedad "EDITORIA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante:-----

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante el instrumento número dieciséis mil cincuenta y cuatro, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y uno, otorgado ante el Licenciado Alberto Fernández Riveroll, en ese entonces titular de la Notaría número siete del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo la partida número ciento once, del libro XXXIII (treinta y tres romano), de la sección comercio, el día diez de abril de mil novecientos setenta y dos, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito así como, para suscribir los Pagarés como Aval y para asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en el instrumento número dieciocho mil quinientos diecisiete, de fecha tres de mayo de dos mil doce, otorgado ante la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio mercantil electrónico número "11944-1", veinticinco de mayo de dos mil doce, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

B.- Por lo que se refiere a las señoras **AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES** y **MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS**: -----

(a) Son personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal para



celebrar el presente Contrato, así como, para suscribir los Pagarés como Obligado Solidario y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.-----

C.- Declaran conjuntamente la sociedad "EDITORIA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su representante, y las señoras AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES y MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS: -----

(a) Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato.---

(b) Poseen los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Contrato contraen a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. -----

(c) Les fue entregado y explicado el alcance y contenido del Aviso de Privacidad del Acreditante, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".-----

III. El Acreditante declara, por conducto de su representante legal, que: -----

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos, de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique, titular de la Notaría número doscientos veintiuno de la Ciudad de México, pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día primero de noviembre de dos mil diecinueve, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

(c) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, México. -----

(d) El otorgamiento del presente instrumento no contraviene ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales, (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable, o (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte. -----

(e) Su aviso de privacidad se encuentra disponible al público en general y puede consultarse a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.-----

----- DECLARACIONES -----

----- DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO -----

-----"F/1051"-----

I.- Declara el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar, a través de su representante, que:--

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante el instrumento número dieciséis mil cincuenta y cuatro, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y uno, otorgado ante el Licenciado Alberto Fernández Riveroll, en ese entonces titular de la Notaría número siete del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



Estado de Querétaro, bajo la partida número ciento once, del libro XXXIII (treinta y tres romano), de la sección comercio, el día diez de abril de mil novecientos setenta y dos, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar y asumir las obligaciones que se establecen en el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en el instrumento número dieciséis mil cincuenta y cuatro, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y uno, otorgado ante el Licenciado Alberto Fernández Riveroll, en ese entonces titular de la Notaría número siete del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo la partida número ciento once, del libro XXXIII (treinta y tres romano), de la sección comercio, el día diez de abril de mil novecientos setenta y dos, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito así como, para suscribir los Pagarés como Aval y para asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en el instrumento número dieciocho mil quinientos diecisiete, de fecha tres de mayo de dos mil doce, otorgado ante la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio mercantil electrónico número "11944-1", veinticinco de mayo de dos mil doce, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

(c) El Inmueble se encuentra libre de cualesquier gravámenes, condición, limitación o restricción de dominio, así como de cualquiera otra opción o derecho de preferencia, de igual manera, se halla al corriente en el pago de todos los impuestos aplicables, tales como; impuesto predial y derechos por servicio de agua, cargos, contribuciones, derechos gubernamentales y demás responsabilidades fiscales relacionadas con los mismos, incluyendo, sin limitación; cualesquier multas, penas, actualizaciones, intereses y/o cargos y, en general, todo impuesto sobre o que pudiere afectar al Inmueble. -----

(d) A esta fecha no existe ni tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse, alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, Autoridad Gubernamental, árbitro o entidad jurisdiccional, que afecte o pudiere afectar: (i) al Inmueble o cualquier parte del mismo; (ii) la legítima y válida titularidad del Inmueble; (iii) la legalidad, validez y/o exigibilidad del presente Contrato; (iv) su legítima y válida propiedad y titularidad, así como la legítima y válida propiedad y titularidad del Fiduciario una vez llevada a cabo la transmisión del Inmueble en su favor. -----

(e) Es su voluntad otorgar garantía fiduciaria mediante la afectación del Inmueble al Fideicomiso, designando a **"FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** como Fiduciario del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, para dar cumplimiento a los fines que adelante se pactan, a efecto de que el Inmueble que en este acto se afecta al Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), garantice el pago total y oportuno (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades que por concepto de principal, intereses y demás accesorios se adeuden conforme al Contrato de Apertura de Crédito, relacionado en el apartado "A)" del presente instrumento, y del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, asimismo, garantizará los convenios modificatorios al mismo que el Fideicomisario en Primer Lugar lleque a otorgar al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

(f) La suscripción, entrega y cumplimiento del presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía no contraviene, ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales; (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable a su representada, en su caso, o, (iii) cualquier



contrato o convenio de cualquier naturaleza, que lo obligue o afecte. -----

(g) Acepta y reconoce el alcance y contenido de lo dispuesto en el artículo 406 (cuatrocientos seis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice:-----

"Artículo.- 406.- Al que teniendo la posesión material de los bienes objeto de garantías otorgadas mediante Fideicomiso de garantía transmita, grave o afecte la propiedad o posesión de los mismos, en términos distintos a los previstos en la ley, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera de su uso normal o por alguna razón disminuya intencionalmente el valor de los mismos, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 (cien) veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la garantía no exceda del equivalente a 200 (doscientas) veces de dicho salario. Si dicho monto excede de esta cantidad, pero no de 10,000 (diez mil), la prisión será de uno a seis años y la multa de 100 (cien) a 180 (ciento ochenta) veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal. Si el monto es mayor de 10,000 (diez mil) veces de dicho salario, la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 (ciento veinte) veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal". -----

(h) Es su deseo usar y disfrutar el Inmueble en los términos y condiciones que se señalan en el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y con las limitaciones que la legislación aplicable establece.

(i) En atención a la buena fe con la que las Partes comparecen a la celebración de los actos consignados en el presente instrumento, y para efectos de los artículos 7 (siete), 12 (doce) y 15 (quince) de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, tanto el Fideicomitente como el Inmueble, desde la adquisición del mismo a la fecha de este instrumento y durante la vigencia de las Obligaciones Garantizadas, han estado y estarán al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren dichos ordenamientos. -----

(j) En el supuesto de que la posesión del Inmueble sea otorgada a un tercero mediante cualquier figura legalmente reconocida, será responsable de vigilar y supervisar que dicho tercero y las actividades que se realicen en el Inmueble, estén al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren la Ley Nacional de Extinción de Dominio, y para el caso de que tenga evidencia de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, reconociendo desde este momento que tanto el Fideicomisario en Primer Lugar como el Fiduciario no están en posibilidad de conocer de dichos actos, toda vez que el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fiduciario, no son ni serán parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero. -----

(k) El Fiduciario le ha explicado en forma inequívoca el valor y consecuencias legales del precepto legal contenido en el artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion "Ñ") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que se transcribe en la Cláusula Décima Cuarta de este Contrato de Fideicomiso denominada Prohibiciones Legales. -----

(l) Le fue entregado y explicado el alcance y contenido del Aviso de Privacidad del Fiduciario, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Fiduciario da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: <https://www.frontalfin.com/aviso-de-privacidad/>. -----

II. Declara el Fideicomisario en Primer Lugar, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad, que: -----

a) Es sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, facultada conforme a su

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

objeto social para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias según consta en la escritura número escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos, de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique, titular de la Notaría número doscientos veintiuno de la Ciudad de México, pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día primero de noviembre de dos mil diecinueve, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

(c) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en el ubicado en calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, Piso PB, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, código postal once mil trescientos. -----

(d) El otorgamiento del presente instrumento no contraviene ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales; (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable a su representada, o (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte.

(e) De conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables, manifiesta bajo protesta de decir verdad que ha proporcionado toda la información necesaria para que se realice su adecuada identificación, obligándose a proporcionar al Fiduciario y a las autoridades competentes, la información que le requieran; asimismo, manifiesta su conformidad para que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien proporcionar información sobre el mismo a las autoridades competentes. -----

(f) El Fiduciario le hizo saber el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el Artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion "Ñ") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que se transcribe en la cláusula Décima Cuarta del presente Fideicomiso denominada Prohibiciones Legales.-----

III. Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario, que: -----

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, debidamente constituida conforme a las leyes de México, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía. -----

(b) Para su constitución y operación como sociedad financiera de objeto múltiple no requiere de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que en términos del artículo 87-J (ochenta y siete guion J) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito está sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores únicamente para efectos de lo dispuesto por los artículos 56 (cincuenta y seis) y 95 Bis (noventa y cinco Bis) de la citada ley en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, así como a la supervisión y regulación de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

(c) Acredita la existencia y subsistencia legal de su representada, así como la personalidad con la que comparece como apoderado legal en su nombre y representación, con los documentos que se relacionan en el capítulo de personalidad de este instrumento; manifestando el compareciente que los poderes y facultades con los que comparece no le han sido revocados, modificados o restringidos en forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento. -----

(d) Señala como su domicilio el ubicado en Manuel E. Izaguirre número dos, interior ciento dos "B", colonia Ciudad Satélite, Naucalpan de Juárez, Código Postal cincuenta y tres mil cien, Estado de México, México.

(e) Conoce el deseo y voluntad de las Partes de este instrumento para formalizar el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y es su voluntad aceptar el cargo que se le confiere y constituirse en Fiduciario del mismo conforme a los términos y condiciones que más adelante se establecen. -----

(f) Hizo saber inequívocamente a las Partes de este instrumento, el alcance y consecuencias legales de lo



dispuesto en el artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion "Ñ") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mismo que se transcribe en la Cláusula Décima Cuarta del presente Fideicomiso denominada Prohibiciones Legales.-----

(g) Para los efectos de los artículos 7 (siete), 12 (doce) y 15 (quince) de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, se le transfiere la propiedad del Inmueble bajo el entendido que a la fecha de este instrumento y durante la vigencia de las Obligaciones Garantizadas, estarán al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren dichos ordenamientos y demás correlativos en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana, y que en el supuesto de que la posesión del Inmueble se otorgue a un tercero mediante cualquier figura legalmente reconocida, es el Fideicomitente el responsable de vigilar y supervisar que dicho tercero y las actividades que se realicen en el Inmueble, estén al margen de cualquier acto ilícito, específicamente los hechos ilícitos y delitos a que se refieren la Ley Nacional de Extinción de Dominio y demás correlativos en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana y de tener conocimiento de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, toda vez que ni el Fideicomisario en Primer Lugar ni el Fiduciario tienen posibilidad de conocer de dichos actos, por no ser parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero de conformidad a lo establecido en el Fideicomiso.-----

(h) Declaraciones Fiscales: (i) Por lo que se refiere al Impuesto al Valor Agregado, el Fiduciario declara que el acto que se otorga en la presente escritura no se considera como enajenación; (ii).- Por lo que se refiere al Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el Fideicomitente declara que el acto que se otorga en la presente escritura no se considera enajenación, y (iii).- Por lo que se refiere al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, el Fiduciario declara que el acto que se otorga en la presente escritura no se considera adquisición para los efectos de la legislación local.-----

IV. Declara el Depositario, por su propio derecho, que:-----

(a) Es una persona física con pleno ejercicio de sus derechos y capacidad jurídica para obligarse en todos sus términos.-----

(b) De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, denominada Fines del Fideicomiso, detenta la posesión material del Inmueble, en tal virtud, acepta y reconoce el alcance y contenido de lo dispuesto en el Artículo 406 (cuatrocientos seis), de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice:-----

"Artículo 406.- Al que teniendo la posesión material de los bienes objeto de garantías otorgadas mediante fideicomiso de garantía transmita, grave o afecte la propiedad o posesión de los mismos, en términos distintos a los previstos en la ley, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera de su uso normal o por alguna razón disminuya intencionalmente el valor de los mismos, se le sancionará con prisión hasta de un año y multa de 100 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto de la garantía no exceda del equivalente a 200 veces de dicho salario. Si dicho monto excede de esta cantidad, pero no de 10,000, la prisión será de uno a seis años y la multa de 100 a 180 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal. Si el monto es mayor de 10,000 veces de dicho salario, la prisión será de seis a doce años y la multa de 120 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal".

En virtud de las declaraciones anteriores, las Partes convienen en otorgar las siguientes:-----

----- **DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE** -----

----- **CON INTERÉS Y OBLIGADO SOLIDARIO** -----

PRIMERA. Definiciones. Los términos definidos a continuación tendrán en el presente Contrato los significados atribuidos a dichos términos en esta Cláusula, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como plural de dichos términos:-----

"Acreditante": significa la sociedad "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.-----

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

5

"Acreditado": la sociedad **"EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

"Autoridad Gubernamental": significa cualquier cuerpo o ente gubernamental o regulatorio, así como cualquier subdivisión política del mismo, de cualquier país, ya sea federal, estatal o municipal, o cualquier agencia o departamento de los mismos, cualquier corte arbitral de cualquier jurisdicción.-----

"Carátula": se refiere al documento en el que se contienen los principales términos y condiciones del Contrato de Crédito, mismo que forma parte integrante de dicho contrato, y que firmada por las partes se agrega al apéndice de esta escritura.-----

"Causas de Vencimiento Anticipado": tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.-----

"Contrato": el presente Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Obligado Solidario.-----

"Costo Anual Total": significa el costo anual total del crédito expresado en términos porcentuales anuales que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al Crédito. Conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México el CAT del presente Contrato asciende al **44.4% (cuarenta y cuatro punto cuatro por ciento)**.-----

"Crédito": Es la suma de dinero que, el Acreditante pone a disposición del Acreditado conforme al Contrato.

"Cuenta del Acreditado": significa la cuenta que tiene en **"Banca Afirme", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero**, con CLABE interbancaria **"062680001451158337"**, a nombre de **"EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta **"000145115833"**.-----

"Cuenta del Acreditante": significa la cuenta del Acreditante relacionada en la Cláusula Séptima de este Contrato.-----

"Deuda": significa (i) todas las obligaciones de crédito, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la legislación que las rija, y (iii) toda la deuda de terceros respecto de la cual el Acreditado u Obligado Solidario otorguen garantía, fianza, hipoteca o asuman obligación solidaria.-----

"Día Hábil": significa cualquier día que no sea sábado, domingo o algún día en el que los bancos ubicados en Ciudad de México deban o puedan permanecer cerrados al público en general conforme a la legislación aplicable.-----

"Disposición": tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Tercera de este Contrato.

"Documentos del Crédito": significa el presente Contrato y el Pagaré.-----

"Efecto Sustancial Adverso": significa un efecto negativo sobre (i) la condición financiera, negocios, operaciones, bienes o activos del Acreditado, o (ii) la capacidad del Acreditado para cumplir puntualmente con cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato y los demás Documentos del Crédito.-----

"Fecha de Disposición": significa la fecha en que se lleve a cabo la Disposición del Crédito.-----

"Fecha de Pago": significa cada una de las fechas de pago de la parcialidad correspondiente de acuerdo a la tabla de amortización que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra **"B"**.-----

"México": significa los Estados Unidos Mexicanos.-----

"Obligado Solidario": la sociedad **"EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y las señoras **AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES** y **MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS**, quienes responderán con todos sus bienes por el monto del Crédito.-----

"Pagaré": significan los pagarés que suscriban el Acreditado y el Obligado Solidario a la orden del Acreditante documentando la obligación de pagar al Acreditante la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega con la letra **"C"** al apéndice de esta escritura.-----

"Persona": significa cualquier persona física o entidad, incluyendo una sociedad, compañía, asociación, fideicomiso, asociación en participación, sindicato u otra asociación similar o cualquier Autoridad Gubernamental.-----



"Crédito": significa la suma de dinero que el Acreditante pone a disposición del Acreditado de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Segunda del presente Contrato. -----

"Pena Convencional": significa la cantidad de dinero que el Acreditado pagará conforme a lo dispuesto en la Clausula Quinta en caso de que incumpla conforme a la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.-----

"Saldo Insoluto": significa en cualquier fecha el saldo de principal del Crédito.-----

"Tasa de Interés Moratorio": significa la tasa de interés anual que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Ordinario por dos.-----

"Tasa de Interés Ordinario": significa una tasa de interés equivalente al 29% (veintinueve por ciento) anual sobre saldos insolutos.-----

SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito. (a) Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, el Acreditante conviene en otorgar un crédito simple en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$2,250,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "Límite de Crédito"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera, quedando obligado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.-----

(b) El Acreditado acepta el Crédito puesto a su disposición y se obliga a pagarlo en los términos y bajo las condiciones del presente Contrato, más los correspondientes intereses, gastos, comisiones y demás conceptos originados con motivo del otorgamiento del Crédito. Las Partes aceptan que dentro del Crédito no se encuentran comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, gastos y demás conceptos que se generen en relación con el otorgamiento del Crédito. -----

El Crédito se otorga bajo la modalidad de simple sin el carácter de revolvente o en cuenta corriente, por lo que una vez que el Acreditado realice la Disposición, no podrá volver a disponerse cantidad alguna.-----

(c) El Acreditado se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el "Destino del Crédito"). Se entiende que el Acreditante otorga al Acreditado el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del el Acreditante de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad del Acreditante para la celebración de este Contrato. -----

(d) El Acreditado expone que el Acreditante, previo a la celebración del Contrato, hizo de su conocimiento el CAT, mismo que se obtuvo conforme a la fórmula, componentes y la metodología de cálculo establecida por el Banco de México. -----

TERCERA. Forma de Disposición del Crédito. (a) Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, el Acreditado dispondrá del Crédito mediante una sola Disposición en la fecha de firma del presente Contrato.-----

(b) El Acreditante pondrá a disposición del Acreditado el importe de la Disposición del Crédito en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición.-----

(c) Comisión por Estructuración. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al 5% (cinco por ciento), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A."), el cual podrá ser descontado del total del Crédito.-----

(d) Comisión por Formalización. El Acreditado se obliga a pagar por concepto de gastos derivados de la celebración del Contrato y su inscripción en Registro Público de la Propiedad la cantidad de **\$84,759.48 (OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS, CUARENTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A."), el cual podrá ser descontado del total del Crédito.-----

CUARTA. Intereses. (a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario la

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

Tasa de Interés Ordinario, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insoluto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días. - El Acreditante no podrá exigir el pago de los intereses por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos. -----

(b) Intereses Moratorios. En caso de que el Acreditado no pague en tiempo y forma algún pago o parte del mismo conforme a las Fechas de Pago, dicha cantidad devengará intereses moratorios sobre la cantidad vencida y no pagada desde, e incluyendo, la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta, e incluyendo, la fecha de su pago total, a una tasa anual igual a la Tasa de Interés Moratorio. -----

Para calcular los intereses moratorios se multiplicará las cantidades vencidas por la Tasa de Interés Moratorio sobre la base de 360 (trescientos sesenta) días por el tiempo haya transcurrido la mora. -----

QUINTA. Pena Convencional. En caso de que el Acreditado incumpla cualquiera de las obligaciones conforme al Contrato, el Acreditante podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente a \$1,100,000.00 (UN MILLÓN CIENTO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL). -----

SEXTA. Plazo del Crédito y Pagos Anticipados. (a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de 33 (treinta y tres) meses contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará 33 (treinta y tres) pagos consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la Fecha de Pago y la tabla de amortización que quedó agregada con la letra "B" al apéndice de esta escritura. -----

(b) Pagos anticipados. En caso de que el Acreditado pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato de Crédito y libre de comisión o penalidad alguna. -----

SÉPTIMA. Lugar y Forma de pago, y Amortización del Crédito. (a) Lugar y Forma de pago. Todos los pagos que el Acreditado deba hacer conforme a este Contrato se harán sin compensación alguna, en los términos convenidos en el presente Contrato, en la Fecha de Pago, sin necesidad de previo requerimiento y a satisfacción del Acreditante, mediante abono en la Cuenta del Acreditante en "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con CLABE interbancaria "012180001147369582", a nombre de BANCO ACTINVER SA POR CT DEL FID 4353, con número de cuenta "0114736958". -----

(b) Cualquier pago que se deba hacer conforme al presente Contrato que corresponda a un día que no sea Día Hábil, dicho pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, si dicho Día Hábil inmediato siguiente corresponde al mes siguiente del que debe hacerse el pago el Día Hábil inmediato anterior. -----

(c) En los casos en que el Acreditado haya solicitado la domiciliación de los pagos que deba hacer conforme a este Contrato se obliga a tener los fondos disponibles para que el Acreditante a través de una institución de crédito pueda realizar el retiro de los mismos. La autorización de domiciliación de los pagos al amparo del presente Contrato no constituye el pago de las obligaciones al amparo del mismo, en todo momento el Acreditado será responsable de la suficiencia de fondos en la cuenta que haya designado y la falta de retiro de los mismo por parte del Acreditante o la institución de crédito no exime del pago que el Acreditado deba realizar. -----

(d) Amortización del Crédito. Todos los pagos que el Acreditante reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los honorarios, gastos y demás conceptos distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden al Acreditante conforme a este Contrato, (ii) en su caso, al pago de intereses



moratorios devengados bajo el presente Contrato, (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato, (iv) al pago de la suma principal del Saldo Insoluto del Crédito, y (v) a aquellas otras cantidades adeudadas conforme al presente Contrato de Crédito. -----

OCTAVA. Seguro. El Acreditado se obliga a contratar el seguro de vida con la compañía aseguradora de su preferencia, pudiendo optar por cualquiera de las compañías aseguradoras sugeridas por el Acreditante, en cuyas pólizas se designe al Acreditante como beneficiario preferente y, en primer lugar, lo cual deberá acreditar el Acreditado a la firma de este Contrato de Crédito, en todo caso las pólizas deberán tener vigencia multianual igual al plazo del presente Contrato. -----

Cada uno de los Seguros deberá mantenerse vigente hasta en tanto no se dé por terminado este Contrato. Los seguros podrán contratarse con la compañía aseguradora sugerida por el Acreditante al Acreditado cuando se cuente con el consentimiento de esta para tales efectos, bajo la premisa de que es un derecho innegable del Acreditado contratar el seguro a través de un tercero independiente. -----

En caso de que el Seguro sea contratado directamente por el Acreditado este deberá mantenerse vigente por la duración del Contrato de Crédito bajo la entera responsabilidad del Acreditado, dando lugar a la terminación anticipada en caso de incumplimiento. -----

En caso de que el Acreditado no haya presentado la póliza de seguro correspondiente dos días antes de la firma del presente Contrato, autoriza al Acreditante a contratar en su nombre el seguro y el Acreditado se obliga a pagar en forma mensual el importe correspondiente al seguro que se conforme se indique en la tabla de amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra "**B**", en caso de que no sea cubierto el importe correspondiente, el Acreditante no tendrá obligación de continuar pagando el seguro. De manera particular deberán observarse las siguientes reglas respecto del seguro: -----

(a) La póliza debe amparar el pago al Acreditante de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de fallecimiento del Acreditado. -----

(b) Cualquier deducible aplicable conforme a los seguros, será a cargo del Acreditado y su Obligado Solidario. -----

(c) Si la Compañía Aseguradora se niega parcial o totalmente a pagar cualquier suma de dinero al verificarse cualquier siniestro conforme a las condiciones generales del seguro, el Acreditado y el Obligado Solidario, deberán continuar cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato.-----

El Acreditado reconoce que el Acreditante no es responsable de las obligaciones a cargo de la compañía aseguradora. No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la compañía aseguradora al Acreditado cuando este haya optado por contratar los seguros a través del Acreditante. ---

El Acreditado está de acuerdo en que, si este incurre en mora en el pago del Crédito y/o cualquier otra obligación de pago pactado en este Contrato, el Acreditante podrá cancelar cualquiera de dichos seguros sin responsabilidad alguna y sin previa notificación al Acreditado cuando hubiera contrato el seguro a través del Acreditante. -----

En caso de que el Acreditado contrate por su cuenta cualquiera de los seguros, se obliga a mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier saldo insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción del Acreditante y, renovarlas por lo menos diez días naturales antes de su vencimiento. -----

El Acreditado notificará al Acreditante, a más tardar el mismo día en que surta efectos cualquier terminación de cualquiera de los seguros contratados por su cuenta, a fin de que las Partes acuerden la contratación de dicho seguro con la compañía aseguradora sustituta, cumpliendo en todo caso con los términos y condiciones establecidos en este Contrato. -----

NOVENA. Obligaciones del Acreditado y el Obligado Solidario. Mientras el Acreditado tenga cualquier obligación conforme a este Contrato, a menos que el Acreditante consienta previamente y por escrito, no podrá:-----



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



(a) Endeudamiento. Incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional del Acreditado, así como el Obligado Solidario con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato, el Pagaré y cualquiera de los Documentos del Crédito. -----

(b) Gravámenes. Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o limitación sobre el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante. -----

(c) Titularidad del Inmueble. Defender la titularidad del Inmueble contra las reclamaciones y demandas de cualquier tercero. -----

(d) Reparaciones. Conservar y mantener el Inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento al Inmueble para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso. -----

(e) Contribuciones e Impuestos. Pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, derechos, servicios y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o impuestas sobre el Inmueble. En especial los adeudos que presenta el Inmueble por concepto de impuesto predial, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato. -----

DÉCIMA. Buró de Crédito. El Acreditado y el Obligado Solidario autorizan al Acreditante para que solicite y obtenga en cualquier momento de cualquier sociedad de información crediticia, la información sobre su historial crediticio, respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo integran. Por lo tanto y, toda vez que el Acreditado, ha leído y comprendido la naturaleza y alcance de las sociedades de información crediticia y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento del Acreditado a las obligaciones de pago que a su cargo establece el Contrato, será registrado por el Acreditante, en las sociedades de información crediticia con claves de observación establecidas, las cuales podrán afectar el historial crediticio del Acreditado. -----

DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios. Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico del Acreditante, quien proporcionará dicha información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló. En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 (seis) meses. -----

DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado. Las Partes convienen en que el Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato. En dado caso, el Saldo Insoluto del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato, se vencerán y serán pagaderas de inmediato por el Acreditado y/o el Obligado Solidario, sin requisito de presentación, requerimiento, demanda, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza, en cualquiera de los siguientes casos: -----

(a) Si el Acreditado no paga íntegramente cualquier cantidad de principal, intereses o de cualquier otra naturaleza, que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta, o -----

(b) Si cualquier declaración hecha por el Acreditado y/o el Obligado Solidario en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada al Acreditante en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa, o -----

(c) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario no cumplen u observan cualquier otra obligación o convenio contenido en este Contrato de Crédito o los Documentos del Crédito, que deban ser cumplidos u observados, respecto del cual no se haga referencia específica en esta Cláusula, o -----



- (d) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario inician cualquier procedimiento o acción: (i) conforme a cualquier legislación, presente o futura, de cualquier país (ya sea en México o en el extranjero) relacionada con concurso mercantil, insolvencia, quiebra, reorganización o asistencia a deudores que tenga como objetivo solicitar su respectivo concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, disolución, liquidación o cualquier otra asistencia judicial respecto a cualquiera de ellos o sus Deudas, o (ii) que busque el nombramiento de un síndico, conciliador, interventor, visitador, custodio, administrador, conservador o cualquier funcionario similar respecto a todos o una parte substancial de sus activos o si el Acreditado y/o el Obligado Solidario efectúan una cesión general para el beneficio de sus acreedores, o --
- (e) Si se inicia en contra del Acreditado y/o el Obligado Solidario conforme a cualquier ley, presente o futura, de México o de cualquier otro país que sea aplicable, cualquier procedimiento u otra acción que busque la emisión de una orden de embargo, ejecución o proceso similar contra todos o una parte sustancial de sus activos que resulte en una orden para tales efectos y que no sea desechada o dejada sin efectos dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre el Acreditado; o -----
- (f) Si cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier persona confiscare, expropiare o asumiere la custodia o el control de todos o cualquier parte importante de los bienes o patrimonio y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso, siempre y cuando lo anterior no sea causado por el Acreditante, o -----
- (g) Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo, o -----
- (h) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso respecto al presente Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o -----
- (i) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal alegando contar con una opción o derecho de compra sobre el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o -----
- (j) Si el Acreditado utilizara cualquier parte de los recursos del Crédito para un fin distinto al autorizado conforme al Destino del Crédito previsto en este Contrato de Crédito, o -----
- (k) Si ocurre cualquier suceso que el Acreditante considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación del Acreditado y/o el Obligado Solidario que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito, o -----
- (l) Si el Acreditado y/o Obligado Solidario no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato. -----

DÉCIMA TERCERA. Obligación Solidaria. (a) El Obligado Solidario en este acto conviene y se obliga en los términos de los artículos 109 (ciento nueve) y demás artículos aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y asume el carácter de Obligado Solidario del Acreditado y comparece a la firma del presente Contrato para constituirse en Obligado Solidario del Acreditado frente al Acreditante, en términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho), 1989 (mil novecientos ochenta y nueve) y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, y asume solidariamente la obligación de realizar todos y cualesquiera pagos de principal, intereses y demás cantidades pagaderas conforme al presente Contrato, y el Acreditante podrá exigir el pago total de dichas cantidades indistintamente al Acreditado y/o el Obligado Solidario en lo individual o en forma conjunta.-----



LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

15

(b) Asimismo, en caso de que el Obligado Solidario realice un pago por cuenta del Acreditado, se obliga a no repetir en contra del Acreditado, sino hasta que el Acreditante haya recibido todo cuanto se le adeudare conforme al Contrato de Crédito, los Pagarés y el resto de los Documentos del Crédito. -----

DÉCIMA CUARTA. Notificaciones. (a) Para todos los efectos relativos al presente Contrato de Crédito, las notificaciones judiciales y extrajudiciales, así como los emplazamientos a todo tipo de juicio o procedimiento ante autoridad jurisdiccional, las Partes señalan como su domicilio, el siguiente: -----

El Acreditante: -----
Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, México. -----
Atención: "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. -----
Teléfono: "(55) 76 93 69 50". -----
Correo electrónico: "contacto@creze.com". -----

El Obligado Solidario: -----
Calle Ezequiel Montes número doce Norte, Colonia Centro, ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil. -----
Atención: "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----
Teléfono: "442 212 58 88". -----
Correo electrónico: "contabilidadnoticias@gmail.com". -----

Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta. -----
Atención: AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES. -----
Teléfono: "442 411 2018". -----
Correo electrónico: "aida.gar@live.com.mx". -----

Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta. -----
Atención: MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS. -----
Teléfono: "442 138 9594". -----
Correo electrónico: "aripedrazagarfias@gmail.com". -----

El Acreditado: -----
Calle Ezequiel Montes número cuatro Norte, Colonia Centro, ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil. -----
Atención: "EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----
Teléfono: "442 212 58 88". -----
Correo electrónico: "editoragar@hotmail.com". -----

Para cualquier aclaración, inconformidad, reclamación o queja que se relacione con el Crédito, el Acreditado contará con un periodo de 5 (cinco) días naturales, contado a partir de la fecha en que tenga conocimiento del acto u omisión que la motive, para formularla, por escrito, en un horario de atención de las 9:00 (nueve) a las 18:00 (dieciocho) horas, de lunes a viernes. Asimismo, para cualquier solicitud o consulta que se relacione con el Crédito, el Acreditado podrá formularla, por escrito, ante la persona, dirección de correo y domicilio antes mencionados. -----

(b) Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato de Crédito se enviarán por escrito, y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario y, en el caso de notificaciones por correo electrónico, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión. -----

(c) Mientras no se notifique por escrito alguna modificación o cambio de domicilio a las otras Partes del



presente Contrato de Crédito, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios y/o a través de mensajes de datos, surtirán plenamente sus efectos.-----

DÉCIMA QUINTA. Costos, Gastos e Indemnización. (a) Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la preparación, firma, notificación, registro, administración, ejecución judicial o extrajudicial del presente Contrato de Crédito y cualquier otro acto o documento que deba celebrarse o entregarse conforme al presente Contrato de Crédito. (b) Indemnización. El Acreditado conviene en indemnizar al Acreditante y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones del Acreditado conforme a esta cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito.-----

DÉCIMA SEXTA. Modificación del Contrato. Este Contrato de Crédito solo podrá ser modificado con el común acuerdo que por escrito celebren entre el Acreditante, Acreditado y el Obligado Solidario. Dichos cambios surtirán efectos a partir de la fecha de firma del convenio o a partir de la fecha que de común acuerdo fijen las Partes.-----

DÉCIMA SÉPTIMA. Cesión. Los derechos y obligaciones del Acreditado derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Acreditante. Por su parte, el Acreditante podrá libremente ceder, sin necesidad de previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito, así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento del Acreditado y el Obligado Solidario o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente.-----

DÉCIMA OCTAVA. Transferencia de Datos Personales. El Acreditado y el Obligado Solidario autorizan y reconocen expresamente que el Acreditante podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad.-----

DÉCIMA NOVENA. Títulos y Definiciones. Los títulos de las cláusulas de este Contrato de Crédito se han incluido para conveniencia de las Partes únicamente, y no se considerarán en la interpretación del mismo.

VIGÉSIMA. Anexos. Las Partes convienen que los anexos del presente Contrato de Crédito forman parte integrante del mismo como si se hubieran incluido en él, y que este Contrato de Crédito deberá interpretarse tomando en cuenta el contenido de dichos anexos.-----

VIGÉSIMA PRIMERA. Acuerdo Total. Las Partes acuerdan que este Contrato de Crédito constituye el acuerdo total entre ellas y que deja sin efecto todos los acuerdos y entendimientos previos, orales y escritos, entre las Partes respecto la materia de este Contrato de Crédito.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA. Independencia. En caso de que cualquiera de las disposiciones de este Contrato de Crédito fuere declarada inválida, ilegal o inexigible, dicha disposición deberá ser considerada independiente del resto del presente Contrato de Crédito, y la validez, legalidad y exigibilidad del resto de las disposiciones no serán afectadas o anuladas.-----

VIGÉSIMA TERCERA. Legislación Aplicable y Jurisdicción. El Contrato de Crédito se rige por lo dispuesto en sus cláusulas, en su defecto o supletoriamente, por las disposiciones contenidas y que resulten aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y del Código de Comercio. Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato de Crédito, las Partes expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la



Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón. -----

----- CL ÁUSULAS -----

----- DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO -----

----- "F/1051" -----

PRIMERA. Términos Definidos. Los términos utilizados con mayúscula inicial que se indican a continuación en el presente contrato, tendrán para todos los efectos legales, los siguientes significados: -----

"Acreditada y/o Parte Acreditada": es la o las personas que, con tal carácter, comparece en el Contrato de Crédito, de conformidad al proemio de dicho contrato a que se refiere el apartado "A)" del presente instrumento.-----

"Acreditante y/o Parte Acreditante": se refiere a "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que, con tal carácter, comparece en el Contrato de Crédito a que se refiere el Antecedente Dos del presente instrumento.-----

"Autoridad Gubernamental" significa, cualquier agencia gubernamental, incluyendo cualquier dependencia, estado, municipalidad o cualquier subdivisión política de las mismas y cualquier entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias.-----

"Aviso de Incumplimiento": significa la notificación que debe realizar el Fiduciario al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar en los términos de la Sección Especial "Procedimiento de Ejecución Extrajudicial" que forma parte integral del presente instrumento.-----

"Carátula": tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Crédito que se incluye en el apartado "A)" del presente instrumento.-----

"Cédula de Notificación de Incumplimiento": significa la notificación por escrito que, el Fideicomisario en Primer Lugar entregue al Fiduciario mediante la cual le notifique la existencia de cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas a cargo del Acreditado y/o el Obligado Solidario conforme al Contrato de Crédito y en su caso del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

"Contrato de Crédito": es el contrato mediante el cual el Acreditante pone a disposición del Acreditado, el Crédito, mismo que se incluye en el apartado "A)" del presente instrumento.-----

"Crédito": Es la suma de dinero que, el Acreditante pone a disposición del Acreditado conforme al Contrato de Crédito.-----

"Depositario": la señora **AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES**, persona a quien, las Partes de común acuerdo encomiendan durante la vigencia del Fideicomiso, la guarda y custodia del Inmueble bajo su absoluta responsabilidad, en términos de la Cláusula Quinta del presente instrumento denominada Designación de Depositario.-----

"Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar": significa el Depositario que el Fideicomisario en Primer Lugar puede nombrar en términos de la Cláusula Quinta del contrato de Fideicomiso denominada Designación de Depositario.-----

"Días Hábiles": significa cualquier día del año, excepto, los sábados y domingos, en el que la oficina principal del Fideicomisario en Primer Lugar y del Fiduciario estén abiertas al público para llevar a cabo operaciones.-----

"Fideicomisario en Primer Lugar": es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.-----

"Fideicomiso y/o Contrato de Fideicomiso": significa el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía.-----

"Fideicomitente" y/o "Fideicomisario En Segundo Lugar": es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.-----

"Fiduciario": es la persona que con tal carácter comparece a este Contrato de Fideicomiso, de conformidad al proemio del presente instrumento.-----



"Formas de Incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas": son los hechos o actos jurídicos, conductas o circunstancias, que serán consideradas como incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas, mismas que para efectos del presente Contrato de Fideicomiso, serán aquellas que se encuentran comprendidas en la Carátula del Contrato de Crédito. -----

"Horas Hábiles": significan las horas consideradas dentro de las 09:00 (nueve horas) a las 18:00 (dieciocho horas) de días hábiles. -----

"Inmueble": significa el inmueble que se describe en el Antecedente UNO de este instrumento y que es parte del Patrimonio del Fideicomiso que se define más adelante. -----

"Instrucción de Suspensión" significa la notificación que el Fideicomisario en Primer Lugar entregue al Fiduciario a efecto de suspender total o parcialmente, la enajenación extrajudicial del Inmueble, en los términos de la Sección Especial "Procedimiento de Ejecución Extrajudicial" que forma parte integral del presente instrumento. -----

"Objeción" significa el derecho que tiene el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar de oponerse a la enajenación extrajudicial del Inmueble, acreditando; el cumplimiento, novación o prórroga de la o las obligaciones y/o exhibiendo el importe del adeudo reclamado en el Aviso de Incumplimiento, en los términos de la Sección Especial "Procedimiento de Ejecución Extrajudicial" que forma parte integral del presente instrumento. -----

"Obligaciones Garantizadas" tiene el significado atribuido a las obligaciones que se detallan y a las que se identifica bajo el dicho término en la Cláusula Sexta del presente Contrato de Fideicomiso. -----

"Patrimonio del Fideicomiso": significa todos y cada uno de los bienes que el Fideicomitente aporte en este acto y en el futuro al presente Fideicomiso incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa el Inmueble, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, bienes que se detallan en la Cláusula Cuarta del presente instrumento denominada Patrimonio del Fideicomiso. -----

"Pesos": significa la Moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos. -----

"Procedimiento de Ejecución Extrajudicial": significa el procedimiento al que se sujetarán las Partes para enajenar el Patrimonio del Fideicomiso para el caso de que exista un incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas por parte de las Acreditada conforme al Contrato de Crédito y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, procedimiento al que se refiere la Cláusula Octava del presente Contrato de Fideicomiso, mismo que se suscribe por todas las Partes en este mismo instrumento y en documento por separado, formando parte integral del presente Contrato de Fideicomiso. -----

Los términos definidos aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, todas las referencias a Cláusulas y Secciones, incisos, subincisos o numerales de Cláusulas o Secciones, se refieren a Cláusulas, Secciones, incisos, subincisos o numerales de este instrumento y todas las referencias a los Anexos se refieren a Anexos adjuntos e incorporados por referencia al presente instrumento. Se entenderá que las palabras (i) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "más adelante en el presente" y palabras de significado similar hacen referencia a este instrumento en su conjunto y no a alguna Cláusula, Sección, inciso, subinciso o numeral en particular del Contrato de Fideicomiso. -----

Asimismo, se considerará que cualquier referencia a (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento según el mismo sea modificado ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado de tiempo en tiempo, y (ii) cualquier ley, regla o reglamento incluye las reformas a los mismos de tiempo en tiempo o a cualquier ley, regla o reglamento que los sustituya. -----

SEGUNDA. Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar en este acto constituye un Fideicomiso Irrevocable de Garantía identificado con el número "F/1051", mediante

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

14

la transmisión al Fiduciario del Inmueble, comprendiendo todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, mejoras y tanto más que de hecho y por derecho le corresponda al Inmueble dentro de la superficie, medidas y colindancias y demás datos de identificación con los que ha quedado descrito en el Antecedente UNO de este instrumento, las cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen, así como por las obras, construcciones y mejoras que en el mismo se realicen por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, y con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o le llegare a corresponder. -----

Las Partes reconocen que la transmisión del Inmueble al Fiduciario es únicamente con la finalidad de cumplir con los Fines del Fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Séptima del presente contrato, y que al momento de que se extingan completamente las Obligaciones Garantizadas y, en su caso, sus accesorios, el Fiduciario revertirá la propiedad del Inmueble en favor del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

Para lo anterior y así como para el cumplimiento y la consecución de los fines del Fideicomiso, se encomienda como Fiduciario a la sociedad denominada "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien en este acto acepta su encargo y protesta su legal desempeño y por ello se extiende el recibo más amplio que en derecho proceda, por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso del Inmueble materia del presente Contrato de Fideicomiso. -----

Queda expresamente establecido que, con fundamento en el artículo 382 (trescientos ochenta y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomitente ha designado al Fiduciario y en el presente Contrato de Fideicomiso se establecen el orden y las condiciones para desempeñar dicha encomienda. -----

TERCERA. Partes. Las Partes de este Contrato de Fideicomiso son las siguientes: -----

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar: la sociedad "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

Fideicomisario en Primer Lugar: la sociedad "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

Fiduciario: "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA. -----

Depositario: la señora AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES. -----

CUARTA. Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del presente contrato, el patrimonio del fideicomiso se conformará por los bienes, conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso", que se enlistan a continuación:-----

(a) La propiedad del Inmueble. -----

(b) Las construcciones o mejoras permanentes que durante la vigencia del Fideicomiso se realicen en el Inmueble por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. Todas y cada una de las construcciones que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar realice sobre el Inmueble, quedarán afectadas en forma automática al Patrimonio del Fideicomiso.-----

(c) Las adhesiones naturales al Inmueble. -----

(d) Los bienes muebles incorporados permanentemente al Inmueble y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor. -----

(e) Los recursos derivados del producto de la enajenación del Inmueble, y de los demás bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, así como los rendimientos, intereses y frutos civiles que resulten de la inversión de los recursos monetarios que en cualquier momento y por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. -----



(f) Las cantidades de dinero cobradas por concepto de seguros, con el cual se hubiese respaldado contra toda eventualidad a que se encuentre expuesto el Inmueble. -----

(g) En general, todos los bienes, recursos o derechos que de hecho y conforme a derecho correspondan al Patrimonio del Fideicomiso, así como por los que resulten del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

(h) Con las posteriores aportaciones de cualquier especie que, en los términos de este Contrato de Fideicomiso, realice el Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o cualquier otra persona física o moral, previo acuerdo del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

Toda transmisión de propiedad de bienes o derechos que se aporten al presente Fideicomiso, deberán realizarse con sujeción a los términos, condiciones y con las formalidades que establezcan las leyes de la materia, que sean aplicables para el tipo de bienes o derechos que se deseen transmitir al Fideicomiso. Los bienes o derechos que constituyan el objeto o Patrimonio del Fideicomiso se considerarán afectos a los fines del Fideicomiso y, en consecuencia, solo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato de Fideicomiso. -----

El Fiduciario recibe la propiedad del Inmueble que integra el Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo a los documentos que acreditan la propiedad del mismo, así como por el asiento registral consignado en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación del Inmueble, y consecuentemente no será responsable en forma alguna ni frente al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, ni al Fideicomisario en Primer Lugar o frente a cualquier tercero, incluyendo aquellos en cuyo favor se llegue a transmitir, parte o la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, por defectos o vicios del título de propiedad correspondiente o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos que ampare el mismo, responsabilidad que en todo caso asume el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fideicomisario en Primer Lugar, y el Fiduciario acuerdan que la relación anterior de bienes constituye el inventario del patrimonio del presente Fideicomiso, sin perjuicio de los demás bienes que llegaren a integrar el Patrimonio del Fideicomiso. -----

QUINTA. Designación de Depositario. Las Partes están de acuerdo en que la guarda y custodia del Inmueble quede encomendada bajo la absoluta responsabilidad del Depositario, designando para tal efecto a la señora **AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES**, quien en este acto es designado con el carácter de Depositario, aceptando dicho cargo, y protestando cumplirlo fielmente, sirviendo la presente como acta de entrega y recepción del Inmueble que en un inicio integra el Patrimonio del Fideicomiso, obligándose el Depositario a la guarda y custodia de dicho bien en el lugar de su ubicación, asumiendo la obligación de efectuar los pagos relacionados con servicios, derechos y demás contribuciones que fueren necesarias conforme a la ley o a las disposiciones federales, estatales o municipales, incluyendo el impuesto predial y en su caso, las cuotas condominales, que se deriven o se refieran al Inmueble, obligándose además a entregar materialmente el Inmueble, en los supuestos previstos en este Fideicomiso, todo ello sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario.-----

El Depositario a partir de la fecha de firma de la presente escritura, tendrá las obligaciones legales de un depositario en términos de la legislación aplicable y estará obligado a cumplir con dicho encargo, siendo responsable civil y penalmente del mal uso que se dé al Inmueble. -----

Las Partes convienen expresamente que en caso de transmisión parcial o total de la propiedad del Inmueble en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y/o del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial que se pacta mediante este instrumento, el Depositario se obliga a realizar los actos jurídicos necesarios para poner a disposición del o de los adquirentes o del Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar, en un plazo no mayor a cinco días naturales, contados a partir de la fecha de la formalización de la transmisión de la propiedad del Inmueble, ya que el Fiduciario no es responsable de la entrega material del Inmueble a favor de los adquirentes, siendo su única responsabilidad el otorgar la escritura correspondiente que reúna los requisitos legales. Las Partes acuerdan que, en caso de no hacerlo así, sin que medie causa legítima, el

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



Depositario y/o Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar quedarán obligados en forma solidaria e ilimitada a pagar, por concepto de pena convencional la cantidad que al efecto se precise en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial pactado en este Fideicomiso. -----

El Depositario acepta ejercer el cargo sin cobrar honorario alguno, obligándose además a cubrir todos los gastos de conservación y mantenimiento del Inmueble renunciando a su derecho de repetir los gastos y honorarios en que incurran con motivo de la conservación y mantenimiento del mismo, lo anterior debido a que su designación fue realizada por el Fiduciario, a nombre y por cuenta del mismo Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. En virtud de lo anterior, el Depositario tendrá la posesión del Inmueble en términos de lo establecido en el punto número 2 (dos) de la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso denominada Fines del Fideicomiso. -----

El Depositario y/o Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar no podrá ceder, transmitir, ni gravar durante la vigencia del Fideicomiso, el uso o posesión del Inmueble a persona alguna, sin consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar y previo aviso dado por escrito al Fiduciario. -----

En caso de iniciarse el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial como consecuencia de cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas por parte de la Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito, y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, las Partes acuerdan que el Fideicomisario en Primer Lugar estará facultado para remover al Depositario de su cargo y en su caso designar un nuevo Depositario, el "Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar", caso en el cual, el Depositario deberá entregar el Inmueble objeto del depósito, al Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar cumpliendo para ello con las formalidades previstas en el párrafo siguiente. -----

En caso de que el Fideicomisario en Primer Lugar decidiera remover de su cargo al Depositario, se deberá formalizar por escrito el acta de entrega correspondiente, misma que deberá notificar al Depositario en el domicilio de este último. Asimismo, queda establecido que el Depositario del Fideicomisario en Primer Lugar no podrá permitir el uso o posesión del Inmueble a persona alguna, sin consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, y previo aviso por escrito dado al Fiduciario. -----

Queda expresamente estipulado que si el Inmueble y/o sus accesiones otorgados en depósito, se pierden o se deterioran, o bien, disminuyen su valor y por tales motivos no sean suficientes para garantizar las Obligaciones Garantizadas, el Fideicomisario en Primer Lugar tendrá derecho a exigir al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o a la Acreditada conforme al Contrato de Crédito, indistinta y/o conjuntamente estarán obligados a lo siguiente, aún y cuando no fueren causas imputables al deudor:-----

i. Transmitir al Fideicomiso otros bienes que, a juicio del Fideicomisario en Primer Lugar garanticen la totalidad de las Obligaciones Garantizadas; o -----

ii. Realizar el pago de la suma principal, intereses y accesorios del Crédito antes del plazo convenido en el Contrato de Apertura de Crédito, so pena en caso contrario, de que el pago de la suma principal, intereses y accesorios del Crédito se hagan exigibles a esa fecha, aún antes del plazo convenido, y se lleve a cabo la ejecución del Inmueble objeto del Fideicomiso, de acuerdo al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial ----

iii. El Fideicomisario en Primer Lugar tendrá derecho a inspeccionar, en cualquier tiempo, el Inmueble y sus accesiones, por lo que el Depositario se obliga a permitir el acceso y a brindar al Fideicomisario en Primer Lugar y/o a la persona o personas que el Fideicomisario en Primer Lugar designe, toda clase de facilidades para la realización de dicha inspección, en los términos antes referidos. Para efectos de lo anterior, en cualquier caso, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá cerciorarse de que esta obligación sea cumplida cabalmente. -----

El Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar estará obligado a dar aviso al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar de cualquier notificación y/o reclamación que reciban con respecto al Inmueble y sus accesiones. -----



El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y el Depositario aceptan y se obligan a:-----

- i. Que en el supuesto de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar desee otorgar la posesión del Inmueble a persona diferente del Depositario, deberá contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar ratificada ante fedatario público. -----
- ii. Que previamente a celebrar contratos con algún tercero, por virtud de los cuales dicho tercero tenga relación y acceso al Patrimonio del Fideicomiso, se mencionan de manera enunciativa mas no limitativa, arrendatarios, administradores maestros, poseedores, etcétera, deberá notificarlo al Fiduciario y en su caso deberá contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar y cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, respecto de las Partes de los instrumentos legales correspondientes, la contravención a lo dispuesto en este inciso, traerá como consecuencia la nulidad de dichos actos, y será considerado como causa de rescisión del Fideicomiso y deberá iniciarse el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----
- iii. Que previamente a realizar actividades consideradas como vulnerables en términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, o de celebrar con terceros contratos que impliquen la realización de dichas actividades, deberá notificarlo a, y contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

Por su parte, desde este momento las Partes acuerdan que cualquiera de las personas nombradas como Depositario podrán ejercer, cada una de por sí, de manera independiente e indistinta, las obligaciones y/o derechos que se precisan en la presente cláusula o en cualquier otra parte de este instrumento. -----

Las Partes acuerdan expresamente que cualquiera de los Depositarios, conjunta o individualmente, podrá entregar la posesión del Inmueble, una vez que haya sido requerido por el Fiduciario o Fideicomisario en Primer Lugar, para efectos de lo estipulado en los artículos 1414 bis (mil cuatrocientos catorce bis), 1414 bis 1 (mil cuatrocientos catorce bis uno) y 1414 bis 4 (mil cuatrocientos catorce bis cuatro); así como en términos del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del Presente Contrato de Fideicomiso. -----

SEXTA.- Obligaciones Garantizadas. Para efectos del presente Contrato de Fideicomiso, se denominarán Obligaciones Garantizadas las siguientes:-----

- (i) El pago exacto y oportuno, a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades (incluyendo todas y cada una de las amortizaciones del Crédito que, por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios se adeuden al Acreditante conforme al Contrato de Crédito.-----
- (ii) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Crédito y conforme a cualquier otro documento que se suscriba en relación con dicho contrato. -----
- (iii) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que en un futuro sean reconocidas y que aumenten el concepto de las Obligaciones Garantizadas, en términos de lo establecido en la Cláusula Séptima de Fines del Fideicomiso, inciso G, subinciso b), y-----
- (iv) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que se establecen en el presente documento, de manera enunciativa mas no limitativa se mencionan las siguientes: impuestos, derechos, honorarios, y demás gastos necesarios para cubrir las Obligaciones Garantizadas y sus accesorios, inclusive las que correspondan al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar como Impuesto Sobre la Renta, y demás gastos en general.-----

Para agilizar la interpretación del Fideicomiso y del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial consignados en este instrumento, las Partes acuerdan detallar las formas en que pueden ser incumplidas las Obligaciones Garantizadas consignadas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores, mismas que para efectos del presente instrumento, serán aquellas que se encuentran comprendidas en la Carátula del Contrato de Crédito y en el mismo Contrato de Crédito por lo que cuando en el Fideicomiso y en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial se haga referencia al incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, deberá entenderse que

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

25

se hace referencia de manera enunciativa mas no limitativa, individual o conjunta, a las formas en que pueden ser incumplidas las Obligaciones Garantizadas consignadas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores, mismas que para efectos del presente instrumento, serán aquellas que se encuentran comprendidas en la Carátula del Contrato Crédito y en el mismo Contrato de Crédito, todo lo anterior, sin perjuicio de que pueda presentarse el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo establecido en el Fideicomiso u otro documento legalmente válido.-----

Las Partes expresamente reconocen que el Fideicomiso tiene como finalidad, entre otras, garantizar las Obligaciones Garantizadas, por lo que:-----

i. Ni el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, o en su caso sus cesionarios o sucesores, podrán designar fideicomisarios subsecuentes distintos al Fideicomisario en Primer Lugar, sin el consentimiento previo, por escrito y con fecha fehaciente del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

ii. Ni el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Fiduciario podrán establecer garantías adicionales sobre el Patrimonio del Fideicomiso para garantizar otras obligaciones distintas a las Obligaciones Garantizadas, sino mediante el consentimiento previo por escrito y con fecha fehaciente del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

SÉPTIMA. Fines del Fideicomiso. Las partes establecen como fines del presente Fideicomiso, los "Fines del Fideicomiso", son, las que se enlistan a continuación:-----

A. Garantizar al Fideicomisario en Primer Lugar, a sus sucesores o cesionarios, con el Patrimonio del Fideicomiso, el pago y cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, hasta donde este alcance; en el entendido de que los intereses vencidos se garantizarán aún cuando excedan de tres años, por todo el tiempo de prescripción de estos, de cuya circunstancia deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.-----

En razón de lo anterior, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso servirá como fuente de pago o dación de pago en su caso, de las Obligaciones Garantizadas en el orden y prelación establecidos en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

B. Que el Fiduciario reciba y conserve la propiedad originaria del Inmueble, así como de aquellos otros bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, y mientras no se produzca un incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas otorgue la posesión del Inmueble al Depositario, quien será considerado para todos los efectos a que haya lugar como depositario del mismo, en los términos de la Cláusula Quinta del presente Fideicomiso denominada Designación de Depositario.-----

C. Que mientras no se produzca un incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario conserve la titularidad sobre el dominio del Inmueble y sin conceder derechos reales, permita el uso y aprovechamiento temporal del mismo al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar por sí o a través del Depositario, para destinarlo a los fines que se encuentra autorizado en los términos de las leyes aplicables, liberando en dichos casos al Fiduciario de cualquier responsabilidad de índole fiscal; en el entendido de que el Fiduciario no tendrá la obligación de calcular, retener y enterar impuesto o contribución alguna, salvo lo relacionado con sus honorarios.-----

En virtud de lo anterior, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a la utilización y aprovechamiento del Inmueble, sin que esto implique que tendrá derechos reales sobre el Inmueble o sobre los demás bienes del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo tanto, tendrá derecho a los frutos o productos que se generen por la explotación de los derechos personales que se ejerciten sobre el Inmueble y, en general, a cualquier rendimiento que resulte de la operación y/o explotación del mismo, que realice por sí mismo, o a través de terceros, desde luego, debiendo contar con la autorización por escrito del Fiduciario y del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

Queda establecido que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar no requerirá del consentimiento, ni de la intervención del Fiduciario para la explotación, uso y disfrute de sus derechos



personales sobre Inmueble; en la inteligencia de que para la formalización de cualquier contrato o convenio que se requiera para ejercer sus derechos como Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, no solicitará la intervención o participación del Fiduciario, quien en ningún momento será responsable de los actos jurídicos o implicaciones de índole fiscal que se generen o lleguen a generarse con motivo de dichos contratos o convenios celebrados directamente por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, con algún tercero o terceros. Por lo anterior, queda entendido que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar será el único obligado a expedir los recibos con los requisitos fiscales, así como las constancias respectivas y llevar a cabo las retenciones, en caso de así requerirse.-----

D. Que el Fiduciario permita al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o Depositario, realizar en el Inmueble las obras y mejoras:-----

i. Que considere necesarias, así como las construcciones que juzgue convenientes, previa autorización del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

ii. Que en su caso se haya comprometido en el Contrato de Crédito.-----

iii. Como consecuencia del mantenimiento o conservación del Inmueble,-----

Lo anterior en el entendido que el Fiduciario no será responsable de:-----

i. Verificar el avance de las obras realizadas;-----

ii. Verificar el cumplimiento o incumplimiento que se dé a las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano y a aquellas reglamentarias que sean aplicables al Inmueble con motivo de su ubicación;-----

iii. De la calidad de las obras que se realicen en el Inmueble;-----

iv. De los vicios ocultos que dichas obras pudieren llegar a tener, siendo lo anterior de la exclusiva responsabilidad del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o en su caso el Depositario realizará a su costa, durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, todos los gastos correspondientes a la conservación, mantenimiento, pago de servicios e impuestos que correspondan al Inmueble.-----

E. Que el Fiduciario inicie el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, conforme a lo establecido en la Sección Especial de este Contrato de Fideicomiso, así denominada, en los siguientes supuestos:-----

a) En caso de la existencia de cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas a cargo del Fideicomitente y/o el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o de la Acreditada conforme al Contrato de Crédito.

b) En el momento en que el Fiduciario tenga conocimiento de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o de la Acreditada conforme al Contrato de Crédito, sea sujeto de un procedimiento judicial de Concurso Mercantil o Suspensión de Pagos, toda vez que el derecho de reversión del Inmueble se tendrá por extinguido, perdiendo en ese momento el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar dicho derecho de reversión.-----

F. Que en caso de que el Fiduciario inicie el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, el Fiduciario queda facultado para proceder a:-----

(i) Ejecutar la garantía, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, y aplique los recursos derivados de la ejecución de conformidad con el orden y prelación que se indican en el apartado 7 (siete) de la Sección Especial del presente Fideicomiso denominada Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

En caso de que el producto que se obtenga con la ejecución del Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para pagar en su totalidad la suma principal, intereses y accesorios del Crédito que la Acreditada conforme al Contrato de Crédito, adeuda al Fideicomisario en Primer Lugar, es último podrá realizar todas las gestiones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias para cobrar y recibir del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o de la Acreditada conforme al Contrato de Crédito, el pago total del Crédito, incluyendo la suma principal del mismo, sus intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios que deriven a cargo de estos, conforme al Contrato de Crédito, o-----

(ii) Solicitar un Crédito para cubrir las Obligaciones Garantizadas, en términos de lo dispuesto en el inciso

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



25

"I" de esta cláusula. -----

G. Que el Fiduciario, para el caso de que se presentare el supuesto de ejecución del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos que se establecen y se refieren en la Sección Especial denominada Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del presente Fideicomiso, una vez cumplidas todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, incluyendo los honorarios y/o gastos que se adeuden al Fiduciario y previas instrucciones escritas que reciba del Fideicomisario en Primer Lugar, haga entrega al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar de las cantidades remanentes que resulten de dicha ejecución.-----

H. Que el Fiduciario, previas instrucciones giradas mediante escrito ratificado ante fedatario público, por parte del Fideicomisario en Primer Lugar y del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, proceda a: -----

(a) Otorgar con el Inmueble, garantía hipotecaria o fiduciaria respecto del Crédito que hubiere sido contratado por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o terceras personas, lo anterior en el entendido de que el Fiduciario no asume responsabilidad personal de pago respecto del Crédito garantizado con el Patrimonio del Fideicomiso, limitando su responsabilidad a otorgar con el Inmueble fideicomitado, las garantías hipotecarias o fiduciarias que por escrito le hubiere instruido el Fideicomisario en Primer Lugar.-----

(b) Reconocer y aumentar el concepto de Obligaciones Garantizadas, con aquellas obligaciones que se le indiquen mediante la instrucción correspondiente, las cuales quedarán garantizadas a favor del Fideicomisario en Primer Lugar, debiendo el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fideicomisario en Primer Lugar actualizar el contenido de las obligaciones que se encuentran comprendidas en el Contrato de Apertura de Crédito. -----

I. Que el Fiduciario, previas las instrucciones que por escrito le remita el Fideicomisario en Primer Lugar, y una vez transcurrido el plazo a que se refiere el numeral 3.5 (tres punto cinco) del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, y sin perjuicio de continuar con dicho procedimiento, proceda a solicitar y obtener un crédito con algún intermediario financiero perteneciente al sistema financiero mexicano, cuyo destino sea el dar cumplimiento a las Obligaciones Garantizadas, siempre que se cumpla con lo siguiente: -----

(a) Que se solicite y obtenga en el tiempo en que se ejecute el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial y siempre que el Fiduciario no afecte derechos de tercero o incumpla obligaciones contraídas con motivo del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

(b) Que las condiciones del crédito contratado sean mejores o iguales a las de las Obligaciones Garantizadas. -----

(c) Que en el Contrato de Crédito respectivo quede establecido que el Fiduciario liquidará el crédito, con recursos que el Fideicomitente proporcione al Fiduciario, los cuales deberán ser suficientes para liquidar el crédito, en los términos que apruebe la institución financiera que otorgue dicho crédito, lo anterior se hará del conocimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar mediante notificación realizada conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

(d) Como garantía del crédito contratado se otorgará el Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante el otorgamiento de garantía hipotecaria, fiduciaria o cualquier otra permitida por la ley. -----

(e) Que en el contrato de crédito respectivo quede establecido que en caso de incumplimiento de una o más amortizaciones del crédito, el Fiduciario podrá dar en dación en pago el Patrimonio del Fideicomiso incluyendo sin limitar el Inmueble, lo anterior sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario, a quien desde este momento las Partes y expresamente el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, instruyen para actuar conforme a lo anterior y lo liberan de cualquier responsabilidad.-----

(f) Que el Fideicomisario en Primer Lugar una vez recibido el monto del Crédito y liquidadas las Obligaciones Garantizadas, otorgue el finiquito correspondiente.-----



J. Que el Fiduciario otorgue en dación en pago de las Obligaciones Garantizadas, el Patrimonio del Fideicomiso cuando el saldo reclamado por el Fideicomisario en Primer Lugar sea superior al valor del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad al avalúo que se elabore en términos del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, lo anterior sin perjuicio de que el Fideicomisario en Primer Lugar pueda requerir de las Acreditadas al amparo del Contrato de Apertura de Crédito y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar las diferencias que existan a favor del Fideicomisario en Primer Lugar con motivo de las Obligaciones Garantizadas. -----

K. Que una vez que el Fideicomisario en Primer Lugar le haya indicado por escrito al Fiduciario que, se han cumplido cabalmente todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas de la Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito y en su caso del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario procederá a:-----

a. Realizar la reversión de la propiedad del Inmueble al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar; lo anterior en el entendido de que al recibir dicha notificación y sin necesidad de declaración o formalidad adicional alguna, el Fideicomisario en Primer Lugar deja de tener derechos en el presente instrumento. ---

b. Transmitir el Inmueble a favor de las personas que le indique el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

En caso de que la transmisión de propiedad del Inmueble se realice en forma onerosa, el producto de la misma corresponderá para todos los efectos legales y fiscales a que hubiere lugar al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, quien deberá comparecer a la formalización del acto jurídico en virtud del cual se formalice dicha transmisión de propiedad, a efecto de darse por recibido de la contraprestación correspondiente.-----

L. Que el Fiduciario, previas instrucciones que por escrito le dirija al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar (con la conformidad por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar, cuando el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar sean diferentes personas) o individualmente el Fideicomisario en Primer Lugar, proceda a otorgar los poderes que sean necesarios a favor de la o las personas físicas o morales que en dichas instrucciones se precisen, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, o bien para tramitar los permisos y licencias que sean necesarios para la realización de las obras que en su caso se llegaren a efectuar y a los que se refiere el punto "D" anterior de esta Cláusula, a efecto de poder dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, estará obligado a estar y pasar por todos los actos realizados por aquellas personas a las que se les otorgue el o los poderes, de conformidad a lo establecido en el Fideicomiso. -----

M. Que el Fiduciario en el caso de que detecte o tenga información o noticia de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar realiza actividades de las que puedan derivarle alguna responsabilidad de tipo legal, se mencionan de manera enunciativa mas no limitativa, materias como fiscal, civil, mercantil, laboral, de derecho público, de las consideradas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el Fiduciario queda facultado para que a su consideración y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, dé cumplimiento a dichas obligaciones a fin de sacar en paz y a salvo a todas las Partes del Fideicomiso, incluido el mismo Fiduciario. Para los efectos de este inciso, el Fiduciario no requerirá de instrucción, ni conformidad alguna, de ninguna de las Partes del Fideicomiso. --

N. Que el Fiduciario celebre y/o ejecute los actos jurídicos que le solicite el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, siempre que estén apegados a las condiciones señaladas en el presente Fideicomiso, en la inteligencia de que si existen Obligaciones Garantizadas a cargo de la Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, se requerirá además el consentimiento expreso y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar a fin de que el Fiduciario celebre y/o ejecute tales actos. -----

Ñ. Que el Fiduciario realice todos los actos jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

27

del Fideicomiso.-----

O. Que el Fiduciario proporcione la información estrictamente necesaria a:-----

a) Los proveedores de servicios, colaboradores, empleados, con los que el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar tienen relación.-----

b) Las autoridades mexicanas o extranjeras en materia fiscal, financiera, de impartición de justicia incluso en temas penales, ya sea por requerimientos expreso de las mismas o por mandamiento de ley. Para los efectos de este inciso, el Fiduciario no requerirá de instrucción, ni conformidad alguna, de ninguna de las Partes del Fideicomiso.-----

P.- Que el Fiduciario para dar cumplimiento por las leyes que le son aplicables y expresamente a lo previsto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y sus correlativas en los Estados de la República Mexicana, realice la investigación de las personas físicas o morales que comparecen al Fideicomiso, en cualquier base de datos ya sea en México o en el extranjero. Para los efectos de este inciso, el Fiduciario no requerirá de instrucción, ni conformidad alguna, de ninguna de las Partes del Fideicomiso.-----

Las Partes convienen que cuando el Fiduciario actúe en cumplimiento de instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, estará libre de toda responsabilidad.-----

OCTAVA. Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

Las Partes acuerdan en sujetarse al procedimiento de venta extrajudicial del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones que se establecen en la Sección Especial del presente Fideicomiso denominada e identificada en este instrumento como Procedimiento de Ejecución Extrajudicial la cual se suscribe por todas las Partes en este mismo acto y en instrumento por separado, formando parte integral del presente Contrato de Fideicomiso.-----

Asimismo, en este acto el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar da su consentimiento expreso de manera irrevocable para que, en caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario proceda a la venta extrajudicial del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, y en el presente instrumento.-----

NOVENA. Provisión de Fondos. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar deberá proveer sin requerimiento alguno al Fiduciario, de las cantidades de dinero que sean necesarias para sufragar los gastos de ejecución del Contrato de Fideicomiso, en caso de que se inicie el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

El Fideicomisario en Primer Lugar podrá sufragar dichos gastos de ejecución, si el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar no provee al Fiduciario con las cantidades necesarias para llevar a cabo el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial y, en este caso, aquél tendrá derecho de repetir en contra de estos, todas aquellas cantidades desembolsadas. El Fiduciario con cargo al producto de la venta del Inmueble, deberá reembolsar al Fideicomisario en Primer Lugar en los términos de este Contrato de Fideicomiso, las cantidades de dinero que hubiese entregado el Fideicomisario en Primer Lugar al Fiduciario, necesarias para sufragar los gastos de ejecución del Fideicomiso, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad en caso de que no pueda llevarse a cabo el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, si no se le proveen los fondos necesarios para tal fin, conforme a la presente cláusula.-----

DÉCIMA. Gastos, Impuestos, Derechos y Honorarios. Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por el otorgamiento de la presente escritura hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación del Inmueble, serán a cargo del Fideicomitente



y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o del Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito. No obstante lo anterior y para el caso en que estos, no cubran los gastos y honorarios a que se refiere la presente cláusula, los mismos deberán ser cubiertos por el Fideicomisario en Primer Lugar, reservándose este en dicho supuesto el derecho de repetir indistinta y/o conjuntamente los mismos contra la Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.

DÉCIMA PRIMERA. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Las Partes y el notario autorizante reconocen que este último, ante quien se otorga la presente escritura que contiene el Fideicomiso, es el obligado a tramitar la inscripción del primer testimonio de la misma ante el Registro Público de la Propiedad del lugar de ubicación del Inmueble, conforme a lo señalado en el artículo 388 (trescientos ochenta y ocho) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo dicho fedatario entregar al Fiduciario el primer testimonio de la presente escritura, debidamente inscrito y, tanto al Fideicomisario en Primer Lugar, como al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, copia certificada del mismo.-

DÉCIMA SEGUNDA. Saneamiento para el Caso de Evicción. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga y será responsable de:-----

i. El saneamiento para el caso de evicción total o parcial en los términos de la ley respecto al Inmueble y de sus accesiones, aportados al presente Fideicomiso, obligación que contrae frente al Fiduciario, facultándolo para obligarlo en tales términos ante la o las personas físicas o morales, a quienes se les transmita la propiedad del Inmueble, y -----

ii. De cualquier vicio oculto en relación con el Inmueble. -----

Cuando el Fiduciario en cumplimiento a los fines de este Contrato de Fideicomiso transmita parte o la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso incluido el Inmueble, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar quedará obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción, así como de los vicios ocultos en relación con el Inmueble en términos de ley, facultando en este acto al Fiduciario para obligarlo en dichos términos ante las personas físicas o morales a quienes conforme a este Contrato de Fideicomiso se les transmita parte o la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso incluido el Inmueble, bastando para ello la suscripción del o los contratos correspondientes en virtud de los cuales se transmitan los mismos.

DÉCIMA TERCERA. Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario, sus delegados fiduciarios y funcionarios, no serán responsables cuando actúen, en sus respectivos casos, en cumplimiento de lo establecido en el presente Fideicomiso, y en su caso conforme a las instrucciones giradas por el Fideicomisario en Primer Lugar, o bien, por el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso, ni por hechos, actos, inobservancias u omisiones de las Partes contratantes, o de terceras personas o autoridades, anteriores o posteriores a esta fecha, ni de actos jurídicos en los que no haya intervenido directamente o interpretaciones de autoridades o cambios en torno a la legislación vigente, que dificulten, contraríen, impidan o sancionen el cumplimiento de sus funciones o la validez del Fideicomiso, siendo a cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar todas las consecuencias legales de lo anterior. -----

Ni el Fiduciario ni sus delegados fiduciarios responden con su patrimonio en ningún evento y, sin excepción, de ninguna reclamación relacionada con el Fideicomiso, proveniente de autoridad o terceros, la cual será en última instancia con cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

El Fiduciario no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en este Contrato de Fideicomiso o en la ley, dentro de las cuales no quedan incluidas las fiscales o laborales de ninguna índole. El Fiduciario hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes del Fideicomiso, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, sin que asuma, en lo personal, responsabilidad alguna por ello. -----

El Fiduciario será responsable civilmente de los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en este Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando hubiere actuado



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

25

de manera negligente. -----

Si el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, actúan por medio de representante, el Fiduciario cumplirá con las obligaciones a su cargo previas las instrucciones que por escrito le remitan la persona o personas que según sus archivos tengan acreditada dicha representación, a menos que estos hayan dado al Fiduciario aviso previo por escrito con acuse de recibo, comunicándole la extinción de la representación anterior y que hayan acreditado debidamente su nueva representación.-----

En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra del Fiduciario por parte del Fideicomisario en Primer Lugar y/o Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin que para este efecto se requiera autorización alguna por parte del Fideicomisario en Primer Lugar y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o de algún tercero que adquiera derechos. En caso de que no fueren suficientes los fondos que integran el Patrimonio del Fideicomiso o el mismo carezca de la liquidez necesaria para sufragar los gastos, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar será el obligado a cubrirlos directamente y en caso de que no lo hiciere será el Fideicomisario en Primer Lugar quien estará obligado a cubrirlos directamente, resarciendo al Fiduciario en caso de que este hubiere erogado o cubierto algún gasto, reservándose el Fideicomisario en Primer Lugar, en este supuesto, el derecho de repetir los mismos contra el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

DÉCIMA CUARTA. Prohibiciones Legales. En cumplimiento de lo que dispone el artículo 87-Ñ (ochenta y siete guion "Ñ") de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, el Fiduciario hace del conocimiento de las Partes que tendrá prohibido lo siguiente, que a la letra dice:-----

"Artículo 87-Ñ.- Las sociedades financieras de objeto múltiple quedarán sujetas, en lo que respecta a las operaciones de "Fideicomiso" de garantía que administren de acuerdo con la Sección II del Capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a lo dispuesto por los artículos 79 y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito para dichas instituciones. En los contratos de "Fideicomiso" de garantía a que se refiere el artículo 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en la ejecución de los mismos, a las sociedades financieras de objeto múltiple les estará prohibido: -----

- I. Actuar como fiduciarias en cualesquier otros Fideicomisos distintos a los de garantía;-----*
- II. Utilizar el efectivo, bienes, derechos o valores de los Fideicomisos para la realización de operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores o beneficiarios sus Delegados Fiduciarios; administradores, los miembros de su consejo de administración propietarios o suplentes, estén o no en funciones; sus directivos o empleados; sus comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; sus auditores externos; los miembros del comité técnico del Fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas; las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas sociedades financieras de objeto múltiple;-----*
- III. Celebrar operaciones por cuenta propia; -----*
- IV. Actuar en Fideicomisos a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en esta u otras leyes; -----*
- V. Responder a los Fideicomitentes o Fideicomisarios del incumplimiento de los deudores por los bienes, derechos o valores del Fideicomiso, salvo que sea por su culpa según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----*

Si al término del Fideicomiso, los bienes, derechos o valores no hubieren sido pagados por los deudores, la fiduciaria deberá transferirlos, junto con el efectivo, bienes, y demás derechos o valores que constituyan el Patrimonio Fiduciario al Fideicomitente o Fideicomisario, según sea el caso, absteniéndose de cubrir su importe. -----

En los contratos de Fideicomiso se insertará en forma notoria lo previsto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya



recibido el efectivo, bienes, derechos o valores para su afectación fiduciaria;-----
 VI. Actuar como fiduciarias en Fideicomisos a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente; -----
 VII. Actuar en Fideicomisos a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en esta u otras leyes; -----
 VIII. Actuar como fiduciarias en los Fideicomisos a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión, y -----
 IX. Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para garantizar al "Fideicomisario" el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago con el valor de la misma finca o de sus productos. -----
 Cualquier pacto en contrario a lo dispuesto por las fracciones anteriores será nulo." -----

DÉCIMA QUINTA. De la Renuncia o Sustitución del Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar al cargo conferido en el presente Fideicomiso por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio, conforme lo establece el artículo trescientos noventa y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

Para efecto de lo establecido en el párrafo anterior, las Partes acuerdan que la falta de pago de los honorarios que a favor del Fiduciario se establecen en este Contrato de Fideicomiso, será considerada como falta grave. -----

El Fideicomisario en Primer Lugar, sin requerir el consentimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar ni del Fiduciario, podrá en cualquier tiempo sustituir al Fiduciario, notificando a este, con veinte días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo dicha sustitución, a efecto de que prepare lo conducente para la formalización de la misma, en el entendido de que el Fiduciario estará obligado a realizar los actos y celebrar y suscribir los documentos y convenios que sean necesarios o convenientes para que la sustitución se lleve a cabo en dicha fecha y se deberá abstener de realizar cualquier acto que impida o entorpezca la referida sustitución. El Fiduciario procederá a la sustitución fiduciaria, previo el pago de los gastos y/u honorarios que de conformidad a este Contrato de Fideicomiso tenga derecho a percibir. -----

DÉCIMA SEXTA. Impuestos y Obligaciones Fiscales. Toda vez que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se reserva el derecho de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el presente Fideicomiso, el mismo no se considerará enajenación en los términos del artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación. -----

Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, en la medida de su participación respecto del Patrimonio del Fideicomiso, obligándose en este acto a realizar en forma directa y sin la intervención del Fiduciario los enteros y pagos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines del Fideicomiso. -----

El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a cumplir en forma directa y sin la intervención del Fiduciario con las obligaciones del pago de los impuestos, contribuciones y derechos que a su cargo se generen, en virtud de los ingresos que en su caso lleguen a percibir con motivo del presente Fideicomiso, obligándose a mantener en paz y a salvo al Fiduciario así como a indemnizarlo, en términos de lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera de este Fideicomiso, denominada Indemnización, para el caso de que se le finque o se le trate de fincar cualquier responsabilidad en virtud de las estrategias fiscales que aplique el propio Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar en relación al Patrimonio del Fideicomiso y a los beneficios que a su favor se deriven del Fideicomiso. -----

Lo anterior, en el entendido de que el Fiduciario en ningún momento realizará cálculos, ni fungirá como

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

31

retenedor, en caso de que se lleguen a generar contribuciones de índole fiscal, en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, siendo esta responsabilidad exclusiva del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

En este acto, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar asume cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedoras de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información; autorizando al Fiduciario a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida conforme a las leyes y reglamentos aplicables. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. Facultades del Fiduciario. El Fiduciario administrará el Patrimonio del Fideicomiso con las facultades y obligaciones que establece el artículo 391 (trescientos noventa y uno) y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

El Fiduciario no estará obligado a ejercer por sí mismo las facultades de pleitos y cobranzas, ya que, en caso de requerirse el ejercicio de las mismas, su responsabilidad se limitará a otorgar el o los poderes especiales que sean necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Fideicomiso denominada Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.-----

Queda establecido que el Fiduciario no será en ningún momento responsable de la actuación de los apoderados, ni tampoco estará obligado a cubrir los honorarios profesionales o gastos derivados de la actuación de estos, los cuales serán liquidados de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Fideicomiso denominada Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. -----

En caso de que el Fiduciario reciba instrucciones del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y del Fideicomisario en Primer Lugar, que sean contradictorias entre sí, el Fiduciario seguirá las instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

DÉCIMA OCTAVA. Obligaciones Relacionadas con el Inmueble. Todos los gastos, impuestos, o contribuciones de cualquier tipo que se deriven del Inmueble, tales como impuesto predial, gastos de mantenimiento, gastos de servicios públicos, serán por cuenta y a cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar quedando el Fiduciario relevado de su pago. -----

DÉCIMA NOVENA. Gastos y Honorarios de Terceros. Todos los gastos y honorarios de terceros que se originen con motivo del cumplimiento de los fines y demás términos del Fideicomiso, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en caso de que el mismo cuente con los recursos líquidos necesarios para ello, y en su caso, con cargo al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o de la Acreditada al amparo del Contrato de Crédito, quien deberá cubrirlos en forma directa y sin la intervención del Fiduciario. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fideicomisario en Primer Lugar en este acto autorizan al Fiduciario para cargar al Patrimonio del Fideicomiso, los gastos y honorarios de terceros en los que se pudiere incurrir con motivo del cumplimiento de los fines y demás términos del Fideicomiso. -----

En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso fuere insuficiente o carezca de la liquidez necesaria para solventar los gastos y honorarios de terceros en que se pudieren incurrir en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno hasta en tanto el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar le proporcione la totalidad de los recursos necesarios para tales actos jurídicos. No obstante lo anterior, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá proveer al Fiduciario de los recursos necesarios para solventar los gastos y honorarios en que pudiere incurrir con motivo de la formalización del presente Contrato de Fideicomiso y el cumplimiento de sus fines, reservándose el Fideicomisario en Primer Lugar el derecho a repetir los mismos al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----



VIGÉSIMA. Domicilios. Las Partes señalan como sus domicilios y correos electrónicos para todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales, así como los emplazamientos a todo tipo de juicio o procedimiento ante autoridad jurisdiccional, las Partes señalan como su domicilio, los siguientes: -----

Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar: -----

Calle Ezequiel Montes número doce Norte, Colonia Centro, ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil. -----

Atención: **"EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.** -----

Teléfono: "442 212 58 88". -----

Correo electrónico: "contabilidadnoticias@gmail.com". -----

Fideicomisario en Primer Lugar: -----

Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, México. -----

Atención: **"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.** -----

Teléfono: "(55) 76 93 69 50". -----

Correo electrónico: "contacto@creze.com". -----

Fiduciario: -----

Manuel E. Izaguirre número dos, interior ciento dos "B", colonia Ciudad Satélite, Naucalpan de Juárez, Código Postal cincuenta y tres mil cien, Estado de México, México. -----

Atención: **"FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA.** -----

Teléfono: "(55) 79 69 95 09". -----

Correo electrónico: "cumplimiento@frontalfin.com". -----

Depositario: -----

Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta. -----

Atención: **AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES.** -----

Teléfono: "442 411 20 18". -----

Correo electrónico: "aida.gar@live.com.mx". -----

Cualquier aviso, requerimiento u otra comunicación que sea necesario, en cumplimiento de cualquier disposición del presente Contrato de Fideicomiso, se hará constar por escrito en idioma español, y será enviada por correspondencia certificada, a través de las compañías comercialmente conocidas como "DHL" y/o "FedEx", o por cualquier otro servicio de mensajería comparable (para entrega, dentro de los dos días hábiles siguientes, o menos), a los domicilios que se precisan anteriormente, o por fax o correo electrónico con confirmación telefónica; en este último caso, los avisos e instrucciones dirigidas al Fiduciario, deberán ser enviados en original al domicilio antes mencionado o bien, al domicilio correspondiente en caso de un cambio posterior comunicado por escrito, en un plazo que no excederá de diez días hábiles siguientes a la fecha de la confirmación del fax o correo electrónico enviado. -----

Si alguna de las Partes cambia de domicilio, estará obligada a notificarlo por escrito y mediante fedatario público a las demás, en el entendido que mientras tanto no se formule dicha notificación, se tendrá como válido el último domicilio que se hubiere designado ante el Fiduciario. -----

El Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Acreditado al amparo del Contrato de Crédito, y el Depositario en este acto se obligan a mantener siempre un domicilio dentro de cualesquiera de los estados que integran la República Mexicana, obligándose además a mantener siempre un representante para que oiga y reciba notificaciones en su nombre, dentro del territorio nacional.

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

35

VIGÉSIMA PRIMERA. Indemnización. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a las empresas subsidiarias o afiliadas del Fiduciario (en lo sucesivo las Subsidiarias) y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, representantes, delegados fiduciarios o asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros y cualquiera de los representantes de dichos asesores (en lo sucesivo denominados todos ellos como los "Representantes"), en caso de que se presente alguna reclamación, procedimiento, juicio o demanda en contra del Fiduciario y/o de cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas y/o de cualquiera de sus respectivos Representantes, en virtud de cualquiera de los actos que realice el Fiduciario y/o sus Subsidiarias y/o afiliadas y/o sus respectivos Representantes en relación con este Fideicomiso, excepto por error, negligencia o mala fe. Por tanto, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar se obliga a rembolsar al Fiduciario y/o a sus Subsidiarias y/o a sus afiliadas y/o a sus respectivos Representantes cualquier gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo honorarios y gastos legales) en que incurran o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento o demanda entablada en México o en el extranjero, en contra del Fiduciario y/o de sus Subsidiarias y/o sus afiliadas y/o de sus respectivos Representantes en relación con cualquiera de los actos que estos lleven a cabo, en los términos de este Fideicomiso, excepto por error, negligencia o mala fe. -----

El Fideicomisario en Primer Lugar responderá al Fiduciario de todos los conceptos mencionados en el párrafo anterior, en el supuesto de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar incumpla con las obligaciones a su cargo y frente al Fiduciario, previstas en dicho párrafo. Para este efecto, bastará que el Fiduciario presente al Fideicomisario en Primer Lugar el requerimiento por escrito que le haya hecho al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y la manifestación del Fiduciario que aquel no ha cumplido dicha obligación. El Fideicomisario en Primer Lugar se reserva el derecho de repetir en contra del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar todas las cantidades erogadas por este concepto. ---

VIGÉSIMA SEGUNDA. Registro Documental. El Fiduciario se obliga a registrar y conservar en sus archivos por el término que señalan las leyes, reglamentos y circulares aplicables, los documentos en los que consten los actos u operaciones que haya celebrado en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA TERCERA. Operaciones con Terceros. El Fiduciario deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines el presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. -----

VIGÉSIMA CUARTA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de actos, hechos u omisiones de las Partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. -----

El Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, deberán instruir en forma inmediata y por escrito al Fiduciario, para que este otorgue el o los poderes necesarios a la persona o personas que sean designadas de conformidad a lo establecido en esta Cláusula. -----

En caso de surgir algún conflicto relacionado con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a defender el Patrimonio del Fideicomiso por sí mismo, estando obligado únicamente a otorgar el o los poderes necesarios en favor de la persona o personas que por escrito le indiquen el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar según corresponda, para que se aboquen al cuidado, conservación o defensa del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo comparecer el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con la manifestación de su conformidad respectiva. -----

Cuando el Fiduciario reciba alguna notificación de cualquier demanda judicial, requerimiento de alguna autoridad y en general cualquier aviso relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, lo notificará por escrito



al Fideicomisario en Primer Lugar y al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar según corresponda, con lo que cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario.-----

El Fiduciario no será responsable de las gestiones de los apoderados, ni del pago de sus honorarios, gastos, costas o de cualesquier expensa que se deriven de los juicios respectivos, requerimiento de autoridad o cualquier aviso relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales en todo caso serán con cargo al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. Asimismo, queda establecido que el Fideicomisario en Primer Lugar y/o el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar según corresponda, podrán instruir al Fiduciario para que las expensas que se originen con motivo del juicio correspondiente se cubran con cargo a los recursos que en efectivo integren el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde los mismos alcancen.-----

En caso de que no fueren suficientes los fondos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o el mismo carezca de la liquidez necesaria para sufragar los gastos, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar será el obligado en cubrirlos directamente y en caso de que no lo hiciere, el Fideicomisario en Primer Lugar deberá cubrirlos directamente, reservándose el Fideicomisario en Primer Lugar en este supuesto el derecho de repetir los mismos contra el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

En todos los poderes que se otorguen por el Fiduciario en cumplimiento a los fines y demás términos de este instrumento, se deberá hacer constar el contenido del párrafo inmediato anterior.-----

Queda establecido que, en cualquier caso, el Fiduciario tendrá derecho a que se le restituyan todas y cada una de las erogaciones realizadas por los conceptos a que se refiere esta cláusula, y por los montos suficientes para pagar entre otros los honorarios de abogados sin deducción o restricción alguna, inclusive y de ser el caso con cargo al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

Para los efectos de la presente cláusula y en caso de que el Fiduciario reciba instrucciones del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y del Fideicomisario en Primer Lugar, que sean contradictorias entre sí, el Fiduciario sin su responsabilidad seguirá las instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar.-----

VIGÉSIMA QUINTA. Honorarios. El Fiduciario por su intervención en el presente contrato de Fideicomiso, tendrá derecho a percibir del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar los siguientes honorarios:

A). Por la firma y aceptación del Fideicomiso, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y al momento de firma del presente instrumento.-----

B). Por la administración del Fideicomiso:-----

(i) Mientras existan Obligaciones Garantizadas, la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado, y-----

(ii) Una vez que se haya dado cumplimiento a las Obligaciones Garantizadas, pero se mantenga vigente el Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado.-----

El monto correspondiente, será pagado anualmente y de manera anticipada, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que la misma se genere.-----

C). Por cualquier modificación a los Contratos de Crédito y sus respectivos Convenios Modificatorios, el importe que corresponda de conformidad con las tarifas vigentes del Fiduciario, el cual se hará del conocimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar de manera previa.-----

D). Por cualquier modificación al Fideicomiso, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del convenio correspondiente.-----

E). Por el otorgamiento de poderes, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS, MONEDA

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



3

NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado, la cantidad anterior será pagada por cada poder otorgado y en la fecha de firma del instrumento respectivo. -----

F). Por la reversión del Patrimonio del Fideicomiso, la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del convenio correspondiente. -----

G). Por la transmisión a un tercero del Inmueble o de cualquier otro bien que sea aportado al Fideicomiso, la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma de transmisión correspondiente. -----

H). Por el ejercicio del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, la cantidad que resulte de aplicar el 7% (siete por ciento) calculado sobre el precio de venta del Inmueble o cualquier otro bien que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dicho monto será pagadero al momento de la firma del instrumento en el que conste la adjudicación del patrimonio.-----

I). Los servicios Bancarios o Financieros, que se llegaren a requerir para el desarrollo de los fines del Fideicomiso, serán cobrados, de conformidad con las tarifas vigentes en la Institución al momento de solicitarse el servicio. -----

Los honorarios anteriormente mencionados, serán a cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y/o la Acreditada al amparo los Contratos de Apertura de Crédito y sus correspondientes Convenios Modificatorios de forma solidaria e ilimitada, quienes se obligan a su pago y causarán el Impuesto al Valor Agregado por disposición de la Ley respectiva que así lo establece. -----

Los pagos de dichos honorarios deberán ser liquidados en las oficinas del Fiduciario, cuyo domicilio se precisa en la Cláusula Vigésima del presente Fideicomiso denominada Domicilios, y sin necesidad de requerimiento previo de parte de este último.-----

En el caso de que el Fiduciario tenga que realizar actos no previstos en el presente Contrato de Fideicomiso, cobrará los gastos que estos originen.-----

Las Partes convienen en que el presente instrumento acompañado con la liquidación de honorarios devengados no pagados tendrá el carácter de título ejecutivo y traerá aparejada ejecución, de conformidad a lo establecido en los artículos 1391 (mil trescientos noventa y uno) y siguientes del Código de Comercio.

El Fiduciario se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que publique el Banco de México o el organismo que lo sustituya para tales efectos. -----

El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar expresamente autoriza al Fiduciario para cargar en cualquiera de la(s) cuenta(s) de cheques y/o valores y/o inversión que mantengan aperturadas, los honorarios que el Fiduciario tenga derecho a percibir de conformidad a lo establecido en esta cláusula.----

El Patrimonio del Fideicomiso garantiza preferentemente los honorarios del Fiduciario, así como los gastos que este haya realizado en el ejercicio del cargo que se le confiere dentro del presente Fideicomiso. -----

En caso de mora en el pago de los honorarios, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar por concepto de pena convencional, la cantidad que resulte de aplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio más 4 (cuatro) puntos, calculado sobre el importe de la comisión no cubierta y por el plazo que la misma permanezca insoluta. -----

El Fiduciario, mientras exista cualquier saldo a su favor, pendiente de liquidarse, se abstendrá de realizar cualquier trámite administrativo, así como proceder a cancelaciones parciales o totales del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el mismo.-----

VIGÉSIMA SEXTA. Duración. El Fideicomiso que mediante el presente instrumento se formaliza, tendrá la duración que sea necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin que exceda del término máximo que permitan o lleguen a permitir la o las leyes de la materia, y podrá darse por terminado por cualquiera de los



supuestos previstos en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) y 392 Bis (trescientos noventa y dos bis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a excepción de lo previsto en la fracción VI (seis romano) por tratarse de un Fideicomiso de naturaleza irrevocable. -----

Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso no podrá ser extinguido ni total ni parcialmente, o modificado o sustituido, mientras el o los obligados al pago de los honorarios fiduciarios, no se encuentren al corriente de la liquidación de los mismos. -----

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Del Derecho de Reversión. El derecho de reversión del Inmueble procederá a favor del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, una vez pagadas o cubiertas todas las Obligaciones Garantizadas y sus accesorios a entera satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar. ---
Queda expresamente pactado para el caso de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o la Acreditada conforme al Contrato de Crédito, sea sujeto de un procedimiento judicial de Concurso Mercantil o Suspensión de Pagos, el derecho de reversión del Inmueble se tendrá por extinguido automáticamente, perdiendo en ese momento el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar dicho derecho de reversión, y se procederá a iniciar y ejecutar el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial pactado en el Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA OCTAVA. Irrevocabilidad. En virtud de que el presente Fideicomiso se otorga con el objeto principal de que se cumplan los fines establecidos en la Cláusula Séptima de este Fideicomiso denominada Fines del Fideicomiso, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, en este acto, renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso. -----

VIGÉSIMA NOVENA. Cesión. Los derechos y obligaciones del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar derivados del presente Fideicomiso no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar. -----

Por su parte, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá, sin necesidad de previa notificación, ceder y en cualquier forma transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos de que es titular en el presente Fideicomiso, sin requerir el consentimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar ni del Fiduciario. Asimismo, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar autoriza y reconoce expresamente que el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario podrán, sin autorización adicional del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, transmitir y transferir los datos personales del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. Con anterioridad a la celebración del presente Contrato, el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario le explicaron el tratamiento que le dará a sus datos personales mediante la entrega de un aviso de privacidad en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, donde señala los derechos con los que cuenta Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar en dicha materia, tales como derecho de acceso, rectificación, cancelación, oposición, revocación, limitación en el uso y/o divulgación, así como la forma de cómo puede hacerlos valer. -----

TRIGÉSIMA. Modificaciones al Fideicomiso. Salvo por lo señalado más adelante, este Fideicomiso podrá ser modificado, en cualquier momento durante su vigencia, mediante la formalización del convenio correspondiente suscrito por el Fideicomisario en Primer Lugar, Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fiduciario, siempre y cuando dichas modificaciones no afecten los derechos de ningún tercero, y mientras no hayan sido cubiertas en su totalidad las Obligaciones Garantizadas a satisfacción del Fideicomisario en Primer Lugar, en el entendido de que, una vez cubiertas las mismas, el presente Fideicomiso podrá ser modificado únicamente con el acuerdo por escrito entre el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fiduciario. Como excepción a lo anterior, cuando el objeto del convenio modificador sea única y exclusivamente la designación de un Fiduciario Sustituto, las partes acuerdan expresamente en este acto que el Fideicomisario en Primer Lugar podrá designarlo y celebrar el



convenio modificatorio sin la necesidad de obtener el consentimiento del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, siempre y cuando el Fideicomisario en Primer Lugar notifique dicha modificación a las demás Partes, mediante mensaje de datos enviado al correo electrónico señalado para tales efectos por cada una de las Partes.-----

TRIGÉSIMA PRIMERA. Independencia de las Partes. Las Partes son independientes una de la otra, por lo que ninguna de ellas podrá asumir obligaciones a nombre o representación de la otra, salvo consentimiento previo y por escrito que al efecto suscriban y previa aceptación del Fiduciario. -----

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Individualidad de las Cláusulas. Si cualquier estipulación del Fideicomiso es declarada inválida, ilegal o no ejecutable por tribunal competente de acuerdo a los términos de este instrumento, dicha estipulación se considerará como "no puesta" y, en consecuencia, será declarada nula; en la inteligencia de que las restantes estipulaciones del Fideicomiso no serán invalidadas por representar la voluntad e intención de las Partes. -----

TRIGÉSIMA TERCERA. Encabezados de las Cláusulas. Los encabezados de las cláusulas que aparecen en el Fideicomiso se han colocado por así haberlo convenido las Partes, con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas.-----

Para efectos de la interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título, por lo que no afectarán la interpretación y validez de este Fideicomiso, ni los términos, condiciones, obligaciones y derechos pactados en el mismo.-----

De igual manera las Partes acuerdan que para la interpretación de este Contrato de Fideicomiso cuando se haga referencia a alguna cláusula del mismo y haya discrepancia entre el número de la cláusula y el encabezado de la misma, se estará al encabezado respecto del número referido.-----

TRIGÉSIMA CUARTA. Informes del Fiduciario. El Fiduciario remitirá en el momento que alguno de los Fideicomisarios lo solicite por escrito, a su domicilio, un estado de cuenta respecto a las operaciones realizadas con el Patrimonio del Fideicomiso. -----

Las Partes gozarán de un plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de emisión del citado estado de cuenta, para analizarlo, y en su caso realizar las aclaraciones que juzgue necesarias, quedando establecido que, de no realizar observación alguna dentro del periodo de tiempo antes indicado, se entenderá tácitamente aprobado. -----

El Fiduciario no será responsable cuando por causas no imputables a este, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar o el Fideicomisario en Primer Lugar no reciban el estado de cuenta respectivo, siendo a cargo de estos, solicitar al Fiduciario, una copia del estado de cuenta correspondiente.

TRIGÉSIMA QUINTA. Operaciones con la Propia Institución. El Fiduciario estará facultado para celebrar operaciones con la misma institución, actuando por cuenta propia, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en la inteligencia que no podrá haber dependencia jerárquica entre los departamentos que intervengan en dichas operaciones. -----

A efecto de lo anterior, el Fiduciario requerirá autorización expresa y por escrito del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y Fideicomisario en Primer Lugar para celebrar cualquier contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflictos de intereses, siempre y cuando se trate de actos que le permita realizar la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito o las Disposiciones que de ellas emanen.-----

Adicionalmente, en virtud de que el Fiduciario actuará por cuenta y orden de terceros en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que el Fiduciario actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar y/o del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

TRIGÉSIMA SEXTA. Reconocimiento de Contenido. Las Partes manifiestan estar debidamente enteradas



del contenido y alcance de todas y cada una de las disposiciones legales que se citan en el Fideicomiso y desde luego de aquellas a cuyos beneficios renuncian, por lo que se obligan a estar y pasar por él, en todo momento, como si se tratara de sentencia ejecutoriada elevada a la categoría de cosa juzgada. -----

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. Jurisdicción y Competencia. El presente Fideicomiso se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes de la Ciudad de México. Para el caso de presentarse cualquier controversia entre las Partes que intervienen en este Fideicomiso, con relación a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, el Fiduciario, el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, se someten expresamente a los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro, en virtud de lo cual el Fideicomisario en Primer Lugar y el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar reconocen que el Fiduciario no podrá ser requerido judicialmente en tribunal o jurisdicción distintos a los antes señalados. En el entendido que la ejecución del presente Fideicomiso podrá realizarse de forma extrajudicial de acuerdo a la Sección Especial y al Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

TRIGÉSIMA OCTAVA. Del Registro del Fideicomiso. En cumplimiento a lo estipulado en los artículos 79 (setenta y nueve) y 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito, el presente Contrato de Fideicomiso quedará registrado en los archivos contables del Fiduciario con el nombre del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y con el número de Fideicomiso con el que administrativamente se identifica el cual se menciona en el proemio de este Contrato de Fideicomiso, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente Contrato de Fideicomiso y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia a dichos datos. -----

----- **DE LA SECCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO** -----

----- **IRREVOCABLE DE GARANTÍA "F/1051"** -----

Con fundamento en lo establecido en los artículos 400 (cuatrocientos), 401 (cuatrocientos uno) y 403 (cuatrocientos tres) y demás relativos y aplicables de la de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como en el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio, las Partes acuerdan que el objeto principal de esta Sección Especial es establecer, expresa e irrevocablemente, el procedimiento convencional a que habrá de sujetarse la ejecución del Patrimonio del Fideicomiso en el presente Fideicomiso, por lo que, en este acto suscriben el Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del Patrimonio del Fideicomiso en caso de presentarse cualquier incumplimiento a las Obligaciones Garantizadas a cargo de la Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito. -----

I. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL. Al momento en que el Fiduciario reciba una Cédula de Notificación de Incumplimiento, y hasta en tanto no reciba del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar una Objeción o reciba del Fideicomisario en Primer Lugar una Instrucción de Suspensión, en su caso, el Fiduciario procederá, de manera extrajudicial, a enajenar la totalidad o cualquier parte de los bienes y/o derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso a fin de que se paguen las Obligaciones Garantizadas, incluyendo sin limitar, el pago de las cantidades de principal, intereses y accesorios del Crédito adeudadas conforme al Contrato de Crédito y por aquellos establecidos en el presente Contrato de Fideicomiso. -----

Para mayor precisión las Partes reconocen que en lo que respecta a la restitución de la posesión del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, no será aplicable lo dispuesto por el artículo 402 (cuatrocientos dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en virtud de que las Partes han convenido el presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, actualizándose lo dispuesto en el artículo 1414 bis 7 (mil cuatrocientos catorce bis siete) del Código de Comercio, en el sentido de que no será necesario el ejercitar el procedimiento ante los tribunales competentes, contenido en el Capítulo II (dos romano), del Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio, para iniciar el procedimiento de venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso,

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

35

sujetándose la recuperación de la posesión conforme a las reglas contenidas en el presente instrumento. En consecuencia, las Partes están de acuerdo en sujetarse a las reglas procesales convenidas en el presente convenio, mismo que forma parte integrante del Fideicomiso antes referido, constituyéndose como una Sección Especial del mismo, y formalizándose a través de este instrumento y el respectivo anexo. -----

II. NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO. El Fideicomisario en Primer Lugar notificará por escrito al Fiduciario el incumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas; estableciendo con precisión las obligaciones incumplidas y las prestaciones que reclama, solicitando la venta del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo siguiente:-----

Formalidad de la Notificación. La notificación mediante la cual el Fideicomisario en Primer Lugar informará al Fiduciario del incumplimiento, se realizará conforme a una Cédula de Notificación de Incumplimiento, debiendo ser suscrita por los representantes legales del Fideicomisario en Primer Lugar, sin necesidad de ratificación de firmas ante Fedatario Público o de formalidad adicional alguna, acompañando copia simple de los instrumentos notariales en donde consten el otorgamiento de sus respectivos poderes con las facultades suficientes.-----

Lugar de la Notificación. La Cédula de Notificación de Incumplimiento deberá realizarse en el domicilio convencional del Fiduciario, pactado en la cláusula vigésima denominada Domicilios en este contrato de Fideicomiso. -----

Contenido esencial. Dicha Cédula de Notificación de Incumplimiento, deberá comprender lo siguiente: ----

- a.- Precisar el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas; -----
- b.- Adjuntar la documentación que emita el Fideicomisario en Primer Lugar, en donde se desglosen las cantidades adeudadas y exigibles de las Obligaciones Garantizadas, identificando los conceptos que se deriven o las obligaciones incumplidas; -----
- c.- Designación del Depositario que reciba en depósito el Inmueble, en cumplimiento de esta Sección Especial, en caso de requerirse sustituir al o a los Depositarios que ostentan la posesión derivada del Inmueble; y-----
- d.- Instruir al Fiduciario proceder a llevar a cabo la venta del Inmueble y del Patrimonio del Fideicomiso, así como en su caso, solicitar al Fiduciario proceda a requerir al Depositario la posesión derivada del Inmueble y se formalice la designación del Depositario. -----

III. AVISO DE INCUMPLIMIENTO. REGLAS PARA LA NOTIFICACIÓN AL FIDEICOMITENTE. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar sobre el inicio del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, conforme a lo siguiente:-----

Formalidad de la Notificación. La notificación se realizará por escrito, sin necesidad de ratificación de firmas ante Fedatario Público o de formalidad adicional. El documento original de la Cédula de Notificación de Incumplimiento y cualesquier documentos anexos al mismo, se adjuntarán al presente Aviso de Incumplimiento que se entregue al Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar.-----

Contenido del Aviso de Incumplimiento. El Aviso de Incumplimiento entregado por el Fiduciario al Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar deberá incluir: (i) la solicitud dirigida al Depositario Designado por el Fideicomisario en Primer Lugar, con el objeto de obtener la posesión derivada del Inmueble en un plazo de 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se entregue el Aviso de Incumplimiento, y (ii) los días y horas hábiles en los cuales se llevará a cabo el avalúo al Inmueble, de conformidad con las disposiciones de la sección V (seis romano) más adelante. -----

IV. DERECHO DE OPOSICIÓN. El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar podrá, dentro de un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día en que le fue notificado el Aviso de Incumplimiento, suspender el presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, siempre y cuando acredite, por escrito, mediante un escrito de Objeción, al Fideicomisario en Primer Lugar con copia al Fiduciario lo siguiente: -----



a).- Que se ha cumplido totalmente con las Obligaciones Garantizadas a cargo de la Acreditada al amparo del Contrato de Apertura de Crédito, incluyendo sin limitar, el pago de la cantidad solicitada por el v, en los términos del del Contrato de Apertura de Crédito y del Contrato de Fideicomiso. -----

b).- Que acompañe el documento original en donde conste un convenio de prórroga o de novación, debidamente suscrito entre la Acreditada y el Acreedor y/o Fideicomisario en Primer Lugar, al amparo del Contrato de Apertura de Crédito.-----

c).- Que exhiba el importe adeudado, comprendido por suerte principal, intereses y demás accesorios, al amparo del Contrato de Apertura de Crédito. -----

El Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 403 (cuatrocientos tres), fracción III (tres romano) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, solo podrá ejercer su derecho de oposición a la ejecución del presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, cuando acredite los hechos y documentos señalados en este apartado IV (cuatro romano), en cuyo caso se tendrá como efecto la suspensión del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial.-----

Adicionalmente, el Fideicomisario en Primer Lugar podrá, en cualquier momento, posterior a la entrega al Fiduciario de una Notificación de Incumplimiento, mediante una instrucción por escrito al Fiduciario, instruir al Fiduciario a suspender total o parcialmente, el presente Procedimiento de Ejecución Extrajudicial del Inmueble, en el entendido, que dicha suspensión, dejará de surtir efectos, total o parcialmente, a partir de la fecha y hora en que el Fiduciario reciba del Fideicomisario en Primer Lugar una o más instrucciones por escrito, en adelante una "Instrucción de Continuación", instruyendo al Fiduciario continuar, total o parcialmente, con el procedimiento suspendido para la venta extrajudicial del Patrimonio del Fideicomiso.

V. EL PROCEDIMIENTO DE VENTA DEL INMUEBLE. Transcurrido el plazo de 10 (diez) días hábiles señalado en el apartado IV (cuatro romano) anterior, las Partes convienen que el Fiduciario, posteriormente a que haya determinado que el incumplimiento de la Obligación Garantizada ha ocurrido y ha continuado, efectúe la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso sujetándose al procedimiento siguiente:-----

a).- Avalúos. Las Partes están de acuerdo y convienen en que el Fiduciario solicitará la realización del o los avalúos, previa provisión de fondos del Fideicomisario en Primer Lugar, contratará al perito valuador de su elección, para que proceda a realizar el avalúo correspondiente del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con este Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, con la finalidad de determinar su valor. El Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, el Depositario o en su caso el Depositario Designado por el Fideicomisario en Primer Lugar, se obligan a otorgar al perito valuador designado por el Fiduciario, todas las facilidades necesarias para que el avalúo sea físicamente realizado en el Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso. En el supuesto de que el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, no otorgue las facilidades de acceso en el Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso, el perito valuador designado llevará a cabo un avalúo estimado, sin responsabilidad alguna hacia el Fiduciario, mismo que se considerará válido para fijar la postura de venta de dichos bienes. Se establece que ni el Fideicomisario en Primer Lugar ni el Fiduciario son responsables por el valor determinado en el avalúo, ya que el mismo será responsabilidad del perito valuador que lo haya realizado.-----

b).- Determinación del Valor Base de Venta. El avalúo deberá expresar el valor comercial del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso en términos monetarios, considerando sus condiciones al momento del avalúo. El 75% (setenta y cinco por ciento) del valor comercial que determine el avalúo, servirá de base para llevar a cabo la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso. -----

c).- Transmisión del Inmueble. El Fiduciario, previas instrucciones del Fideicomisario en Primer lugar, procederá a la enajenación extrajudicial, a título oneroso, del Inmueble y de cualquier otro bien que integre

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de quien le indique el Fideicomisario en Primer lugar, misma será llevada a cabo ante Fedatario Público. -----

El Fiduciario procederá a entregar la contraprestación recibida en favor del Fideicomisario en Primer Lugar, a fin de recuperar los gastos incurridos en la transmisión y el remanente lo aplicará en abono de las cantidades adeudadas al amparo del Contrato de Apertura de Crédito. -----

No obstante lo anterior, se señala que el Fideicomisario en Primer Lugar, se podrá adjudicar el Inmueble en cualquier momento por concepto de dación en pago, por el monto equivalente al comprendido por la suma de la suerte principal, intereses y demás accesorios, una vez descontados los impuestos, gastos, honorarios del Fiduciario, la pena convencional prevista en el Fideicomiso por la falta de entrega de la posesión derivada del Inmueble, y demás importes que se generen por la transmisión del Inmueble en virtud del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial. -----

Se establece que la venta del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso se realizará con los bienes y mejoras que existan a esa fecha, así como con los derechos y obligaciones que de hecho o por derecho le correspondan. -----

Si por alguna circunstancia el Depositario o el Fideicomisario y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, no entregare la posesión derivada del Inmueble o cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso en los términos de este Fideicomiso, el adquirente será el legitimado a solicitar la entrega de la posesión. Lo anterior, en el entendido de que las Partes, están de acuerdo que podrá solicitarse a los tribunales competentes, el que se procedan a aplicar las medidas de apremio estipulados en la fracción I (uno romano) y II (dos romano) del Artículo 1414 bis 9 (mil cuatrocientos catorce bis nueve) del Código de Comercio. ----

En caso de llevarse a cabo la venta del Inmueble en virtud del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial, en todo momento, deberá entenderse que para efectos fiscales el enajenante es el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar, por lo que, sin excepción alguna, todos los impuestos que se generen por dicha venta incluido el impuesto sobre la renta serán a cargo del Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar. -----

VI. APLICACIÓN DEL PRODUCTO DE LA VENTA. Las cantidades obtenidas de la venta del Inmueble y cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso deberán ser aplicadas de conformidad con la siguiente prelación en el pago: -----

Uno) En primer término, se pagará al Fiduciario todos los honorarios y gastos adeudados, causados con motivo del ejercicio de su cargo a esa fecha. -----

Dos) En segundo término, se pagará la pena convencional por la falta de entrega de la posesión derivada del Inmueble. -----

Tres) En tercer término, se cubrirán todos los gastos incurridos en la subasta, así como los impuestos y demás obligaciones fiscales que se hayan generado por la adjudicación del Inmueble y de cualquier otro bien que integre el Patrimonio del Fideicomiso. -----

Cuatro) Pago de cualquier impuesto predial y derechos por servicio de agua o cualquier otro que cause el Inmueble materia de la adjudicación y del Patrimonio del Fideicomiso. -----

Cinco) Todas las cantidades, incluyendo de principal, intereses y cantidades accesorias pendientes de pagar al Fideicomisario en Primer Lugar deberán ser pagadas. -----

Cubiertos los montos anteriores en su totalidad, cualquier cantidad restante se entregará al Fideicomisario en Segundo Lugar directamente por el Fiduciario. -----

VII. RESPONSABILIDAD Y FINIQUITO AL FIDUCIARIO. -----

En caso, de que dicho Procedimiento de Ejecución Extrajudicial se detenga por resoluciones de autoridades con motivo de las demandas o diversos recursos interpuestos por el Fideicomisario en Segundo Lugar y/o terceros que tengan interés legal, las Partes acuerdan que las costas judiciales y demás gastos incurridos por el Fideicomisario en Primer Lugar o el Fiduciario en la defensa legal, como es la contratación de



despachos de abogados y demás especialistas, una vez que se resuelva la improcedencia de dichos recursos, el monto de los mismos, serán adeudados a cargo del Fideicomisario En Segundo Lugar, pudiéndose cubrir con cargo a la cantidad resultante de la venta del Inmueble o al valor de adjudicación del mismo, reservándose las acciones legales necesarias para reclamar las cantidades que hubieren quedado pendientes de saldar, en caso de que no fuere suficiente el Inmueble y demás bienes que en su caso llegaren a aportarse o incorporarse al Patrimonio del Fideicomiso. -----

El Procedimiento de Ejecución Extrajudicial podrá ser detenido por el Fideicomisario en Primer Lugar mediante instrucción por escrito al Fiduciario en cualquier momento antes de la celebración de la subasta pública sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, y en tal caso de igual forma dicho procedimiento podrá iniciarse y/o reiniciarse de nueva cuenta por el Fideicomisario en Primer Lugar, en cualquier momento, mediante instrucción por escrito al Fiduciario. -----

El Fiduciario solo estará obligado a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso, toda vez que el Patrimonio del Fideicomiso garantiza el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, por lo que el Fideicomisario en Segundo Lugar, se obliga a mantenerla en paz y a salvo de cualquier conflicto derivado los Contratos de Apertura de Crédito y sus correspondientes Convenios Modificatorios, mismo que deberá dirimirse entre el Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fideicomisario en Primer Lugar sin involucrar al Fiduciario. Por tal motivo, en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad tanto al Fiduciario cuando haya procedido al pago, conforme a lo dispuesto en este Contrato de Fideicomiso ...". -----

-----PERSONALIDAD-----

Declaran los representantes de (i) "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, (ii) "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (iii) "EDITORIA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y (iv) "EDITORIA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que sus respectivas representadas son personas morales capaces y que las facultades con que actúan no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, lo que acreditan con los siguientes documentos: -----

I.- Por "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE: -----

a).- Con la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal (ahora Ciudad de México), duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura. -----

b).- Con la escritura número ciento catorce mil cuatrocientos noventa, de fecha diecisiete de septiembre de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día dos de marzo de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la reforma de los estatutos de la sociedad, así como el cambio de régimen de la sociedad para quedar como "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. -----

c).- Con la escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos, de fecha diecisiete de enero de

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique, titular de la Notaría número doscientos veintiuno de la Ciudad de México, pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día primero de noviembre de dos mil diecinueve, en la cual se acordó el otorgamiento de poderes al señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y para otorgar y suscribir títulos de crédito, los cuales declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.-----

II.- Por "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA:-----

a).- Con el instrumento número sesenta y dos mil seiscientos seis, de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, otorgado ante el Licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la Notaría número ciento veintidós de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número "N-2019060319", el día veintinueve de julio de dos mil diecinueve, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros, capital social de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicho instrumento.-----

b).- Con la escritura número cuarenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y dos, de fecha doce de mayo del dos mil veinte, otorgada ante la fe del licenciado Julián Real Vázquez, titular de la Notaría número doscientos de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de sesión de Consejo de Administración de "FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, celebrada el día diez de febrero de dos mil veinte, en la que se acordó, entre otros, el nombramiento del señor **ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN** como Delegado Fiduciario de la Sociedad, otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.-----

III.- Por "EDITORIA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:-----

a).- Con la escritura número diecinueve mil ciento cincuenta y uno, de fecha quince de febrero de dos mil trece, otorgada ante la fe de la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número "45359-1", el día veinticinco de septiembre de dos mil trece, por la cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "EDITORIA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, duración de noventa y nueve años, cláusula de exclusión de extranjeros, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura.-----

b).- Con la escritura número veintiún mil seiscientos setenta y dos, de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número "45359", el día doce de abril de dos mil diecisiete, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de



Asamblea General Ordinaria de "EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día treinta de diciembre de dos mil dieciséis, en la cual se acordó, entre otros, el nombramiento de la señorita **MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS**, como Administrador Único de la Sociedad, otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, para actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.-----

IV.- Por "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:-----

a).- Con el instrumento número dieciséis mil cincuenta y cuatro, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y uno, otorgado ante el Licenciado Alberto Fernández Riveroll, en ese entonces titular de la Notaría número siete del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo la partida número ciento once, del libro XXXIII (treinta y tres romano), de la sección comercio, el día diez de abril de mil novecientos setenta y dos, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el Estado de Querétaro, duración de cincuenta años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social de doscientos mil pesos, Moneda Nacional, de ese entonces y con el objeto social que se relaciona en dicho instrumento.-----

b).- Con el instrumento número dieciocho mil quinientos diecisiete, de fecha tres de mayo de dos mil doce, otorgado ante la Licenciada María de los Ángeles Guadalupe Arana y de los Cobos, titular de la Notaría número catorce del Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio mercantil electrónico número "11944-1", veinticinco de mayo de dos mil doce, por el cual se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas de "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veintitrés de diciembre de dos mil once, en la cual, entre otros, se acordó el nombramiento de la señorita **AIDA IVONNE GARFIAS TORRES**, como Administrador Único de la sociedad, otorgándole los poderes y facultades relacionados en el artículo décimo segundo de los estatutos sociales, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.-----

De dicho instrumento transcribo, en lo conducente, lo que sigue:-----

"...ANTECEDENTES... B).- Por escritura pública número 26,511 veintiséis mil quinientos once, que con fecha 18 dieciocho de junio de 1991 mil novecientos noventa y uno, pasó ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinosa Rivera, en ese entonces Notario Adscrito de la Notaría Pública número 10 diez de esta ciudad, inscrita bajo la partida número 153 ciento cincuenta y tres, del Libro CVIII ciento ocho romano, del Registro Público de Comercio de esta ciudad, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la que se acordó aumentar el Capital Social mínimo fijo y la reforma total de sus Estatutos Sociales, conteniendo dicha escritura el texto de sus Estatutos vigentes, de los que se desprende que la Sociedad tiene su domicilio en esta ciudad de Querétaro, una duración de 50 cincuenta años, contados a partir de la fecha de su escritura constitutiva, con cláusula de admisión de extranjeros, Capital Social Mínimo fijo de \$250'000,000.00 DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL (actualmente la cantidad de \$250,000.00 DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y máximo ilimitado, y el siguiente objeto social: La edición e impresión de revistas, periódicos y folletos y elementos publicitarios y comerciales, adquirir, disponer y operar todos los activos, locales, establecimientos, bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto social; participar en cualquier forma en otras Asociaciones o Sociedades Civiles o Mercantiles, ser agente, representante o comisionista de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, otorgar avales y garantías en forma ocasional a diversos terceros, en general, celebrar y ejecutar todos los actos, operaciones, contratos y convenios que sean anexos y conexos con su objeto social... ACTA QUE SE



LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO



PROTOCOLIZA. --- "Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada en su domicilio social el día 23 veintitrés de diciembre de 2011 dos mil once. --- En la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a las 20:00 veinte horas del día 23 veintitrés de diciembre de 2011 dos mil once, reunidos en el domicilio social para celebrar asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad mercantil denominada "EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los señores FEDERICO RUIZ RUBIO, ROBERTO RUIZ RUBIO, AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES y AÍDA ESTEFANÍA PEDRAZA GARFIAS... Orden del día... II.- Propuesta de nombramiento de administrador único de la sociedad y asignación de facultades... II.- Propuesta de nombramiento de administrador único de la sociedad y asignación de facultades. --- La Presidenta de la asamblea expone que ante el sensible fallecimiento del señor Licenciado ROGELIO GARFIAS RUIZ, quien se desempeñaba como Administrador único, es necesario nombrar a quien lo sustituya. La asamblea determina nombrar a la señora Licenciada AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES como Administrador Único de la sociedad, con todas las facultades necesarias para el desempeño de su cargo, y aprobada por unanimidad esta propuesta se emite el siguiente: --- Acuerdo: Se aprueba el nombramiento de la señora Licenciada AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES como Administrador Único de la sociedad, quien para el desempeño de su encargo gozará de todas las facultades que al efecto concede el artículo décimo segundo de los estatutos sociales, el cual se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase, sin limitación alguna. El administrador durará en su encargo hasta que sea nombrado quien lo sustituya por la asamblea general y no tendrá obligación de garantizar su manejo en virtud de su calidad de socio mayoritario de la empresa. --- En forma complementaria y de manera enunciativa pero no limitativa, la asamblea general de accionistas otorga a la señora AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES en su carácter de administrador único de la sociedad, las siguientes facultades: --- 1.- Para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de lo dispuesto por los artículos 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, primer párrafo, y 2,587 dos mil quinientos ochenta y siete del código civil federal y sus correlativos en los demás estados de la república mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, gozará de las facultades siguientes: I.- Promover y desistir de toda clase de acciones, recursos, juicios y procedimientos, aún en materia de amparo. II.- Transigir. III.- Recusar. IV.- Comprometer en árbitros. V.- Articular y absolver posiciones. VI.- Recibir pagos.- VII- Para representar a la sociedad en lo que refiere a las relaciones laborales, conforme a los artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos y 876 ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo. --- 2.- Para actos de administración de acuerdo con las disposiciones del párrafo segundo del artículo 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del código civil federal y las disposiciones correlativas de los códigos civiles para los demás estados de la república. --- 3.- Poder general para actos de administración en materia laboral según lo establecido artículos 11 once, 692 seiscientos noventa y dos y 876 ochocientos setenta y seis de la ley federal de trabajo, para comparecer ante las autoridades laborales, en asuntos laborales en que la sociedad sea parte o un tercer interesado. -- - 4.- Para actos de dominio, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del código civil federal y sus correlativos de los códigos civiles de los demás estados de la república. --- 5.- Para emitir, endosar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9o noveno de la ley general de títulos y operaciones de crédito. --- 6.- Para abrir y cancelar cuentas bancadas en nombre de la sociedad y girar con cargo a ellas, así como para librar, endosar y depositar cheques, realizar los retiros y depósitos que sean necesarios y, en general, para llevar a cabo todas las operaciones bancarias que se requieran, relativas a dichas cuentas. --- 7.- Celebrar, modificar, novar y rescindir toda clase de contratos y convenios y, en general, ejecutar todos los actos que se relacionen directa o indirectamente con el objeto de la sociedad. --- 8.- Adquirir bienes muebles y los inmuebles que permitan las leyes. --- 9.- Enajenar y gravar con prenda, hipoteca o de otra manera, los bienes muebles e inmuebles de



la sociedad. --- 10.- Para participar en la elaboración de planes estratégicos de la sociedad. --- 11.- Para aprobar los estados financieros de la sociedad y sus subsidiarias y someterlos a consideración de la asamblea general de accionistas. --- 12.- Para aprobar el plan de negocios y presupuesto de inversiones anuales. --- 13.- Para proponer aumentos y disminuciones al capital social de la sociedad y su subsidiarias (sic). --- 14.- Para designar y remover al director general por causas debidamente justificadas. --- 15.- Para aprobar y presentar a la asamblea de accionistas de la sociedad, la política de dividendos. --- 16.- Para autorizar cambios en la política de la sociedad respecto de la estructura financiera, productos, desarrollo en el mercado y organización. --- 17.- Para convocar a asambleas de accionistas y llevar a cabo sus resoluciones. --- 18.- Para conferir poderes generales o especiales en los términos de este artículo, con o sin autoridad para delegar, así como para revocar los poderes otorgados. --- 19.- Para contratar con terceros la prestación de servicios de administración y asesoría y otorgar a dichos terceros facultades suficientes para celebrar contratos y actuar en nombre y representación de la sociedad ante terceros y autoridades de cualquier tipo, nacionales y extranjeras. --- 20.- Para contratar y remover a empleados de la sociedad, determinar sus atribuciones, obligaciones, condiciones de trabajo y remuneraciones. --- 21.- Para formular reglamentos interiores de trabajo. --- 22.- Representar a la sociedad cuando forme parte de otras sociedades, comprando o suscribiendo acciones o participaciones, o bien interviniendo como parte en su constitución. --- 23.- Admitir y ejercitar en nombre de la sociedad, poderes y representaciones de personas o negociaciones nacionales o extranjeras, ya sea para contratar en nombre de ellas o para comparecer a juicio. --- 24.- En general, poder para realizar todos los actos autorizados por estos estatutos sociales o que puedan ser consecuencia de los mismos y las demás que le correspondan conforme a las disposiciones legales aplicables.... CLAUSULAS. --- PRIMERA: Para todos los efectos a que haya lugar, en este acto, queda PROTOCOLIZADA el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 23 veintitrés de diciembre de 2011 dos mil once, celebrada por EDITORA OFFSET COLOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, transcrita en el antecedente segundo de este instrumento. --- SEGUNDA: En virtud de esta Protocolización, quedan formalizados los siguientes acuerdos tomados en la Asamblea General Extraordinaria, cuya Acta se Protocoliza: --- ACUERDOS. --- 1.- Acuerdo: Se aprueba el nombramiento de la señora Licenciada AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES como Administrador Único de la sociedad, quien para el desempeño de su encargo gozará de todas las facultades que al efecto concede el artículo décimo segundo de los estatutos sociales, el cual se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase, sin limitación alguna. El administrador durará en su encargo hasta que sea nombrado quien lo substituya por la asamblea general y no tendrá obligación de garantizar su manejo en virtud de su calidad de socio mayoritario de la empresa....".-----

----- G E N E R A L E S -----

Por sus generales, los comparecientes manifestaron ser:-----

EL SEÑOR JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, casado, empresario, con domicilio en Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, piso planta baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, código postal once mil trescientos. --- Clave Única de Registro de Población: "AERJ770220HDFHZN03". -----

EL SEÑOR ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de México, lugar donde nació el día catorce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, soltero, Empresario, con domicilio en Calle Alpes número trescientos cuarenta y cinco Bis, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil, en la Ciudad de México.----- Clave Única de Registro de Población: "BALE880714HMCRVN08". -----

LA SEÑORA AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, lugar donde nació el día veintiocho de marzo de mil

Handwritten notes or markings at the top left corner, possibly including a date or page number.

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

novecientos sesenta y seis, casada, periodista, con domicilio en Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta.

Clave Única de Registro de Población: "GATA660328MQTRRD09".

LA SEÑORITA MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria del Estado de Querétaro, lugar donde nació el día veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, soltera, empresaria, con domicilio en Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Fraccionamiento Villas del Mesón, en Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta.

Clave Única de Registro de Población: "PEGM941024MQTDRL07".

YO, EL NOTARIO HAGO CONSTAR BAJO MI FE:

I.- Que identifiqué a los comparecientes con los documentos que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D", y a mi juicio los conceptúo a todos legalmente capacitados para la firma de este instrumento.

II.- Que tuve a la vista los documentos que se citan en este instrumento, a cuyos originales me remito.

III.- Que les hice saber el derecho que tienen los comparecientes de leer por sí mismos este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito.

IV.- Que les leí y expliqué íntegramente este instrumento a los comparecientes y estando conformes con su contenido, valor y fuerza legal, lo firman en comprobación el día primero del siguiente marzo, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.

DOY FE.

AÍDA IVONNE GARFIAS TORRES ----- FIRMA -----

JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA ----- FIRMA -----

MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS ----- FIRMA -----

ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN, ----- FIRMA -----

FIRMA DEL NOTARIO. -----

EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

LAS NOTAS COMPLEMENTARIAS CONSTAN EN HOJA POR SEPARADO QUE SE AGREGA AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO. ----- DOY FE. -----

----- Rúbrica -----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS-----

NOTA PRIMERA.- Huixquilucan, Estado de México, a cinco de marzo del año dos mil veintiuno, con esta fecha presenté el aviso ordenado por el artículo dos mil novecientos diecisiete del Código Civil del Estado de Querétaro. Agrego dicho aviso con la letra "E", al apéndice.-----Doy Fe.-----

----- Rúbrica -----

ES SEGUNDO TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS UNO, QUE SE EXPIDE A FAVOR DE "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, COMO "EL ACREDITANTE", VA EN CUARENTA Y SIETE PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS.

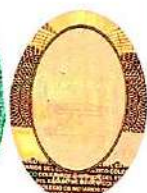
HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. -----

DOY FE. -----

AGJ/ABT/cbch*

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
TITULAR DE LA NOTARÍA No. 95
DEL ESTADO DE MÉXICO

[Handwritten signature in blue ink]





LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
 TITULAR DE LA NOTARÍA
 DEL EDO. DE MÉXICO
 AV. DE LOS BOSQUES N°
 COL. LOMAS DE TECAMAC
 HUIXQUILUCAN MÉXICO
 TEL. 5251 62 67

A

Toiber

Correo Electrónico: certificados@n

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
 SUBDIRECCIÓN QUERÉTARO.

PRESENTE

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ, titular de la
 señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones
 Avenida de los Bosques, en la Colonia Lomas de Tecam
 de Huixquilucan, México, comparezco y expongo:

Que vengo a solicitar se me expida CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE
 GRAYAMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS, por un plazo de
 VEINTE años, con relación al predio que más adelante se menciona, para el otorgamiento de un
 instrumento de:

ACTO:

- A) APERTURA DE CRÉDITO
- B) FIDEICOMISO DE GARANTÍA

REGISTRADO A NOMBRE DE	EDITORA OFFSET COLOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.	
PARTIDA NÚMERO 132 LIBRO 102-A TOMO XIV SECCION PRIMERA	FECHA: 19 DE MAYO DE 1993	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	PREDIO URBANO FORMADO POR LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACION SOBRE ÉL CONSTRUIDA, UBICADO EN LAS CALLES DE EZEQUIEL MONTES NORTE NUMERO 4, CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.	
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	SUPERFICIE: 376.00 METROS CUADRADOS. AL NORTE: EN 38.00 METROS CON PROPIEDADES DE MA. GUADALUPE DE LA VEGA B., AUTORA TERAN RODRIGUEZ Y EDITORA OFFSET COLOR, S.A.; AL SUR: EN 36.00 METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR LIC. JOSÉ ARANA MORAN; AL ORIENTE: EN LINEA QUEBRADÁ DE 4.80 METROS CON PROPIEDAD DE EVA CORREA DE TORRES Y EN 2.60 METROS Y 5.00 METROS CON PROPIEDAD DE EMILIA NORIEGA DE FLCRES; Y AL PONIENTE: EN 10.15 METROS CON LA CALLE EZEQUIEL MONTES NORTE.	

ACTO:

- A) APERTURA DE CRÉDITO
- B) FIDEICOMISO DE GARANTÍA.

ACREDITANTE Y FIDEICOMISARIO: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV.

ACREDITADO: : EDITORA GAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

AVAL Y FIDEICOMITENTE: EDITORA OFFSET COLOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

FIDUCIARIO: FRONTAL CREDIT, SAPI DE CV, SOFOM ENR, DIVISION FIDUCIARIA.

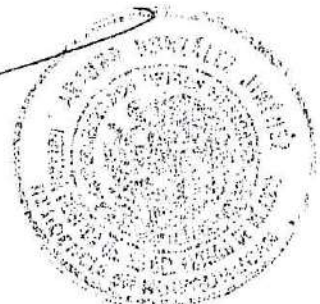
Asimismo, solicito se haga la anotación del PRIMER AVISO PREVENTIVO, a que se refiere el artículo 2917, del Código Civil del Estado de Querétaro.

Huixquilucan, Estado de México, a 15 de febrero de 2021.

ATENTAMENTE

14BT/13712

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
 TITULAR DE LA NOTARÍA No.95
 DEL ESTADO DE MÉXICO



SIN TEXTO



SECRETARÍA DE GOBIERNO

Dirección del Registro Público de la Propiedad



25512 / 2021

Página : 1 / 1

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE : FOLIO : 355713

CALLE EZEQUIEL MONTES NORTE 4

MUNICIPIO : QUERETARO

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS :

MIDE 9.62 M DE FRENTE POR 36.03 M DE FONDO, LINDANDO AL NORTE CON PROPIEDAD DE M. CONCEPCION MONTALVO. AL SUR CON LA DEL SEÑOR GUILLERMO GARCIA ANDRADE. AL ORIENTE CON LOS ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO AL PONIENTE CON CALLE DE SU UBICACION.

ADQUIRIDO MEDIANTE

COMPRAVENTA DE INMUEBLES

SE HACE CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. VENDEDOR (ES): GUILLERMO GARCIA ANDRADE COMPRADOR(ES) : % TRANSMISION NOMBRE / RAZON SOCIAL RFC / FECHA NACIMIENTO TOTALIDAD EDITORA OFFSET COLOR S.A. DE C.V. REPRESENTANTE(S) DEL(LOS) COMPRADOR(ES) : LIC. ROGELIO GARFIAS RUIZ EN LA CANTIDAD DE : 545,000.00 PESOS PLAZO : SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 355713 CVO HIST: 1 EL DIA 19 DE MAYO DE 1993 A LAS 13:05:00

ANOTACIONES

1. AVISO PREVENTIVO SIMULTANEO CON CERTIFICADOS

ESTADO : QUERETARO NOTARIA 95 ADSCRIPCION FORANEO TIPO FEDATARIO TITULAR NOMBRE FEDATARIO : LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ ACTO(S) : APERTURA DE CREDITO ACTO(S) : FIDEICOMISO DE GARANTIA EN LA QUE INTERVIENEN 1.- PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV EN CALIDAD DE ACREDITANTE Y FIDEICOMISARIO 2.- EDITORA GAR, S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ACREDITADO EDITORA OFFSET COLOR, S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE AVAL Y FIDEICOMITENTE FRONTAL CREDIT, SAPI DE CV SOFM ENR, D.F. EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 355713/1 EL DIA 17 DE FEBRERO DE 2021 A LAS 09:54:32

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA, CERTIFICO QUE PRACTICADA UNA BUSQUEDA MINUCIOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN QUERETARO, EN UN PERIODO DE 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA, A FIN DE INQUIRIR ACERCA DE LOS GRAVAMENES Y/O ANOTACIONES QUE PUDIERA REPORTAR EL PREDIO ANTES MENCIONADO, NO SE ENCONTRO NINGUNO QUE LO AFECTE, SOLO LA(S) ANOTACION(ES) ARRIBA INDICADA(S). EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN QUERETARO, QRO., A LAS 09:57 HRS. DEL 18 DE FEBRERO DE 2021.

RECIBO OFICIAL 495438, ORDEN 5447420, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN SIMULTANEO CON AVISO VERIFICO : LFAT/VOSANDRA

DOY FE

LIC. LEON FRANCISCO AGUILAR TORRES SUBDIRECTOR DE CERTIFICACIÓN DE QUERÉTARO

440559



15713413515213112948H13414814415015549N14615453P147152146



E122F03 Rev 07

SUBDIRECCIÓN QUERÉTARO

SUBDIRECCIÓN SAN JUAN DEL RÍO

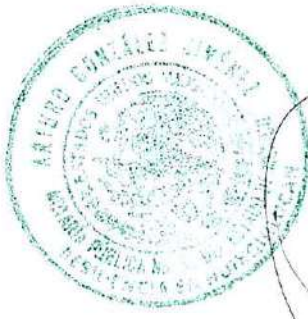
SUBDIRECCIÓN CADREYTA

SUBDIRECCIÓN AMEALCO

SUBDIRECCIÓN TOLIMÁN

SUBDIRECCIÓN JALPAN

SMITHSONIAN INSTITUTION



[Handwritten signature]

B

Periodo	Fecha	Préstamo	Comisión de Desembolso (IVA Incluido)	Capital	Interés	IVA	Total (Interés + Capital)	Saldo
0	19-feb-21	2,250,000.00	130,500.00	0	0	0	0	2,250,000.00
1	19-mar-21	0	0	46,349.18	54,375.00	8,700.00	108,424.18	2,204,650.82
2	19-abr-21	0	0	46,445.12	53,279.06	8,524.65	108,248.83	2,168,205.69
3	19-may-21	0	0	47,567.55	52,156.64	8,346.06	108,069.25	2,110,638.15
4	19-jun-21	0	0	48,717.10	51,007.09	8,161.13	107,885.32	2,061,921.05
5	19-jul-21	0	0	49,894.42	49,826.76	7,972.76	107,696.95	2,012,026.63
6	19-ago-21	0	0	51,100.21	48,623.98	7,779.84	107,504.02	1,960,926.42
7	19-sep-21	0	0	52,335.13	47,389.06	7,582.25	107,306.43	1,908,591.29
8	19-oct-21	0	0	53,599.89	46,124.29	7,379.89	107,104.07	1,854,991.40
9	19-nov-21	0	0	54,895.22	44,828.96	7,172.63	106,896.82	1,800,096.17
10	19-dic-21	0	0	56,221.86	43,502.32	6,960.37	106,684.56	1,743,874.31
11	19-ene-22	0	0	57,580.55	42,143.93	6,742.98	106,467.16	1,686,293.76
12	19-feb-22	0	0	58,972.08	40,752.10	6,520.34	106,244.52	1,627,321.67
13	19-mar-22	0	0	60,397.24	39,326.94	6,292.31	106,016.49	1,566,924.43
14	19-abr-22	0	0	61,859.84	37,867.34	6,058.77	105,782.96	1,505,067.59
15	19-may-22	0	0	63,351.72	36,372.47	5,819.59	105,543.78	1,441,715.87
16	19-jun-22	0	0	64,882.72	34,841.47	5,574.63	105,298.82	1,376,833.15
17	19-jul-22	0	0	66,450.72	33,273.47	5,323.75	105,047.94	1,310,382.44
18	19-ago-22	0	0	68,068.61	31,667.58	5,066.81	104,791.00	1,242,325.83
19	19-sep-22	0	0	69,701.31	30,022.87	4,803.66	104,527.84	1,172,624.52
20	19-oct-22	0	0	71,385.76	28,338.43	4,534.15	104,258.33	1,101,238.76
21	19-nov-22	0	0	73,110.91	26,613.27	4,258.12	103,982.31	1,028,127.85
22	19-dic-22	0	0	74,877.76	24,846.42	3,975.43	103,699.61	953,250.09
23	19-ene-23	0	0	76,687.31	23,036.88	3,685.90	103,410.08	876,562.78
24	19-feb-23	0	0	78,540.58	21,183.60	3,389.38	103,113.56	798,022.20
25	19-mar-23	0	0	80,438.65	19,285.54	3,085.69	102,809.87	717,583.55
26	19-abr-23	0	0	82,382.59	17,341.60	2,774.66	102,498.84	635,200.97
27	19-may-23	0	0	84,373.49	15,350.69	2,456.11	102,180.29	550,827.48
28	19-jun-23	0	0	86,412.52	13,311.66	2,129.87	101,854.05	464,414.96
29	19-jul-23	0	0	88,500.82	11,223.36	1,795.74	101,519.92	375,914.13
30	19-ago-23	0	0	90,639.59	9,084.59	1,453.53	101,177.72	285,274.54
31	19-sep-23	0	0	92,830.05	6,894.13	1,103.06	100,827.25	192,444.49
32	19-oct-23	0	0	95,073.44	4,660.74	744.12	100,468.30	97,371.05
33	19-nov-23	0	0	97,371.05	2,353.13	376.50	100,100.69	0.00

Términos generales de tu préstamo

Tasa de interés anual	29.00%
Comisión de desembolso	5.00%
Porcentaje de Seguro	0.00%
Monto	2,250,000.00
Plazo	33

[Handwritten signature]

OLYMPIA
SINIS



PAGARÉ
SIN PROTESTO

BUENO POR: \$ 3,457,441.76
(TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.)

"EDITORIA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la señora MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS, referido como (el "Suscriptor") por el presente Pagaré, promete y se obliga incondicionalmente a pagar a la orden de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, y/o quien sus derechos represente (el "Tenedor del Pagaré"), la cantidad determinada de \$3,457,441.76 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).

El presente Pagaré se suscribe con vencimientos sucesivos e ininterrumpidos y deberá ser pagado conforme al calendario de pago abajo incluido, de tal forma que la falta de pago total o parcial de cualquiera de los vencimientos que integran dicho calendario tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado del presente título, haciendo exigible el monto total que ampara este Pagaré, así como sus accesorios. Lo anterior, será exigible sin necesidad de protesto, requerimiento o cualquier otra formalidad análoga. El calendario de pagos es el siguiente:

No.	Fecha de Vencimiento	Monto
1	19/Marzo/2021	\$108,424.18
2	19/Abril/2021	\$108,248.83
3	19/Mayo/2021	\$108,069.25
4	19/Junio/2021	\$107,885.32
5	19/Júlio/2021	\$107,696.95
6	19/Agosto/2021	\$107,504.02
7	19/Septiembre/2021	\$107,306.43
8	19/Octubre/2021	\$107,104.07
9	19/Noviembre/2021	\$106,896.82
10	19/Diciembre/2021	\$106,684.56
11	19/Enero/2022	\$106,467.16
12	19/Febrero/2022	\$106,244.52
13	19/Marzo/2022	\$106,016.49
14	19/Abril/2022	\$105,782.96
15	19/Mayo/2022	\$105,543.78
16	19/Junio/2022	\$105,298.82
17	19/Julio/2022	\$105,047.94

No.	Fecha de Vencimiento	Monto
18	19/Agosto/2022	\$104,791.00
19	19/Septiembre/2022	\$104,527.84
20	19/Octubre/2022	\$104,258.33
21	19/Noviembre/2022	\$103,982.31
22	19/Diciembre/2022	\$103,699.61
23	19/Enero/2023	\$103,410.08
24	19/Febrero/2023	\$103,113.56
25	19/Marzo/2023	\$102,809.87
26	19/Abril/2023	\$102,498.84
27	19/Mayo/2023	\$102,180.29
28	19/Junio/2023	\$101,854.05
29	19/Julio/2023	\$101,519.92
30	19/Agosto/2023	\$101,177.72
31	19/Septiembre/2023	\$100,827.25
32	19/Octubre/2023	\$100,468.30
33	19/Noviembre/2023	\$100,100.69

Para efectos de lo previsto en el artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Suscriptor expresamente prorroga la presentación del presente Pagaré a partir de la última fecha de vencimiento señalada en el calendario de pagos arriba incluido, es decir, **diecinueve de noviembre de dos mil veintitrés**; en el entendido de que dicha prórroga no prohíbe que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en caso haber vencido anticipadamente conforme al párrafo anterior.

Cualquier pago al Tenedor del Pagaré conforme al calendario de pagos arriba señalado deberá ser realizado en horario hábil; (i) En pesos moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, y (ii) en el lugar de pago el cual es el ubicado en Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco, Piso PB, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, CP 11300 (once mil trescientos), México. No obstante, lo anterior, el Suscriptor podrá cubrir la cantidad indicada mediante depósito bancario o transferencia electrónica en la cuenta número "0103802698", con CLABE interbancaria "012180001038026989", a nombre de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en "BBVA Bancomer", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, y/o en cualquier otro lugar que el Tenedor del Pagaré le pudiese designar expresamente y por escrito. Cuando el día de pago de este Pagaré sea considerado día no hábil, dicho pago deberá ser efectuado en el día hábil inmediato siguiente.

Si el presente **Pagaré** no es cubierto a más tardar en cada una de las fechas que debe ser pagado conforme al calendario de pagos arriba señalado, el Suscriptor pagará a la vista intereses moratorios sobre el monto total del título, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento, a una tasa de interés mensual **2.00% (dos por ciento)**, más el impuesto al valor agregado correspondiente.

Ley Aplicable. El presente **Pagaré** se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes de la Ciudad de México. Para el caso de presentarse cualquier controversia entre las partes que intervienen en él, con relación a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, se someten expresamente a los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, en virtud de lo cual el Suscriptor reconoce que el Tenedor no podrá ser requerido judicialmente en tribunal o jurisdicción distintos a los antes señalados.

Pagaré suscrito en la **Ciudad de México**, el día diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

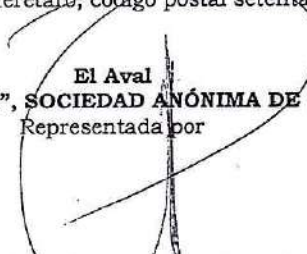
El Suscriptor
"EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Representada por



MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS

Con domicilio en Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta.

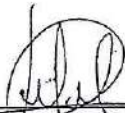
El Aval
"EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Representada por



AIDA IVONNE GARFIAS TORRES

Con domicilio en Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta.

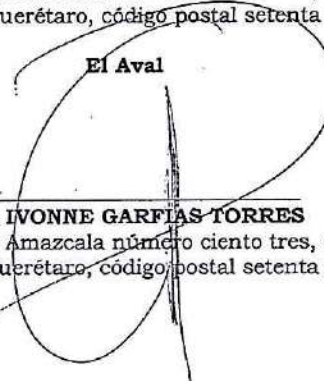
El Aval



MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS

Con domicilio en Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta.

El Aval



AIDA IVONNE GARFIAS TORRES

Con domicilio en Calle Hacienda Amazcala número ciento tres, Colonia Villas del Mesón, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil doscientos treinta.



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
AHEDO
ROZADA
JUAN FRANCISCO
DOMICILIO
CDA TIRO AL PICHON 65
COL LOMAS DE BEZARES 11910
MIGUEL HIDALGO ,D.F.
FOLIO 0000098055651- AÑO DE REGISTRO 1998 01
CLAVE DE ELECTOR AHRZJN77022009H500
CURP AERJ770220HDFHZN03
ESTADO 09 MUNICIPIO 016
LOCALIDAD 0001 SECCION 4970
EMISIÓN 2011 VIGENCIA HASTA 2021

EDAD 33
SEXO H



Escaneado con CamScanner



497004956426J

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE,
NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA-
DURAS O ENMIENDAS.
EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTI-
FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN
LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE
OCURRA.

[Signature]
EDUARDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



ELECCIONES FEDERALES	LOCALES Y EXTRAORDINARIAS
10/18	17

Escaneado con CamScanner

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
PEDRAZA
GARFIAS
MELISA DARIANA

FECHA DE NACIMIENTO
24/10/1994
SEXO: M.




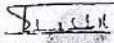
DOMICILIO
C HACIENDA AMAZCALA 103
FRACC VILLAS DEL MESON 76230
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR PDGRML94102422M200

CURP PEGM941024MQTDRL07 AÑO DE REGISTRO 2013 01

ESTADO 22 MUNICIPIO 014 SECCIÓN 0541

LOCALIDAD 0054 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027

INE

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE QUERETARO DE ARRIAGA

EDIFICIO PALACIO MEXICA
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1636844213<<0541093982063
9410246M2712310MEX<01<<21363<8
PEDRAZA<GARFIAS<<MELISA<DARIAN



D

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GARFAS
TORRES
AIDA IVONNE
DOMICILIO
C HACIENDA AMAZCALA 103
COL VILLAS DEL MESON 76230
QUERETARO, QRO.
FOLIO 1222042702002 AÑO DE REGISTRO 2012 00
CLAVE DE ELECTOR GRTRAD66032622M30
CLAVE GATA660328MGTTRP009
ESTADO 22 MUNICIPIO 014
LOCALIDAD 0054 SECCION 0541
EMISION 2012 VIGENCIA HASTA 2022



1982EE0E11450

ESTE DOCUMENTO LE IDENTIFICARÁ EN SU VOTO Y DEBE PRESENTARLO TAMBIÉN EN SU IDENTIFICACIÓN.

EL USUARIO ESTA DEBERADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE DATOS EN 180 DIAS ANTERIORES A QUE ESTE DOCUMENTO.

VERIFICAR CÓDIGO VOTANTE EN EL PANTALLÓN DEL REGISTRO FEDERAL ELECTORAL.

[Signature]

[Stamp]

SECRETARÍA DE INTERIORES LOCAL QUERETARO



AVISO DEFINITIVO

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDIRECCIÓN QUERÉTARO
PRESENTE

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO NOVENTA Y CINCO DEL ESTADO DE MÉXICO, ANTE USTED COMPAREZCO Y SOLICITO:

SE SIRVA ASENTAR EN EL REGISTRO A SU CARGO **EL AVISO DEFINITIVO**, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO DOS MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN VIRTUD DE HABERSE FIRMADO ANTE MÍ EL INSTRUMENTO NOTARIAL QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONA.

ESCRITURA	No. 28,301 VOLUMEN 995
FECHA DE ESCRITURA	18 DE FEBRERO DE 2021.
FECHA DE FIRMA	01 DE MARZO DE 2021.
ACTOS JURÍDICOS	A).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y OBLIGADO SOLIDARIO; B).- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA; Y C).- LA SECCIÓN ESPECIAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA RELATIVA AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN EXTRAJUDICIAL.
ACREDITANTE FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR	"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.
FIDUCIARIO	"FRONTAL CREDIT", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DIVISIÓN FIDUCIARIA.
ACREDITADO	"EDITORA GAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
OBLIGADOS SOLIDARIOS	"EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y las señoras AIDA IVONNE GARFIAS TORRES y MELISA DARIANA PEDRAZA GARFIAS.
FIDEICOMITENTE	"EDITORA OFFSET COLOR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
DEPOSITARIO SOLIDARIO	AIDA IVONNE GARFIAS TORRES.
MONTO DEL CRÉDITO	\$2,250,000.00.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	Mide 9.62 M. de frente por 36.03 M. de fondo, lindando: al Norte, con propiedad de M. Concepción Montalvo; al Sur, con la del señor Guillermo García Andrade; al Oriente, con los Almacenes Generales de Depósito, y al Poniente, con la calle de su ubicación ... Según plano certificado por el Departamento de Catastro del Gobierno del Estado ... con superficie de 376.00 M2. Trececientos sesenta y seis metros cuadrados, que mide y linda: al NORTE, en 36.00 M. con propiedades de Ma. Guadalupe de la Vega B., Aurora (es) Terán Rodríguez y Editora Offset Color, S.A.; al SUR, en 36.00 M., con propiedad del señor Lic. José Arana Morán; al ORIENTE, en línea quebrada de 4.80 M. con propiedad de Eva Correa de Torres, y en 2.60 y 5.00 M., con propiedad de Emilia Honega de Flores; y al PONIENTE, en 10.16 M., con la calle de Ezequiel Montes Norte.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	EL PREDIO URBANO FORMADO POR LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE ÉL CONSTRUIDA, UBICADO EN LAS CALLES DE EZEQUIEL MONTES NORTE NÚMERO CUATRO, DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.
ANTECEDENTES REGISTRALES	PARTIDA 132 LIBRO 102-A TOMO XIV (CATORCE ROMANO) SECCIÓN 1ª TOMÁNDOSE RAZÓN EN LA PARTIDA 246 LIBRO 73-A SECCIÓN 1ª FECHA 19 DE MAYO DE 1993 (ACTUALMENTE FOLIO INMOBILIARIO NÚMERO "355713").

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A 01 DE MARZO DE 2021.

ATENTAMENTE

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
TITULAR DE LA NOTARÍA No.95
DEL ESTADO DE MÉXICO



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO JUDICIAL DE QUERETARO

COMPROBANTE DE RECEPCIÓN DE SOLICITUD

trada : 39643/2021

Fecha y Hora de Recepción : 05-MAR-2021 13:30:59

No. Orden : 5472024/2021

Expediente : -

ante : Notaria No. : 22 QUERETARO, QUERETARO, JORGE GARCIA QUIROZ TITULAR

critura (Oficio):

28301

Fecha de Escritura (Oficio):

18-02-2021

Acto	Naturaleza de la operación	Folio	Sección	Partida	Libro	Tomo	Serie
11	AVISO DEFINITIVO		1	132			

de Copias: . Tiene croquis: NO. Sello y firma: NO

OS:

FORAHEO

OFICIALÍA DE PARTES

EL SOLICITANTE

VHTERESA

TA: Luego de transcurridos 6 meses a partir de la fecha indicada en este comprobante, el Registro Público de la Propiedad no se
se responsable de los documentos no recogidos.
ra la devolución del documento recibido deberá presentarse este comprobante.