

ESCRITURA NÚMERO OCHENTA Y CINCO MIL .-----
LIBRO MIL TRESCIENTOS .-----
PROTOCOLO ORDINARIO.-----

CIUDAD DE MÉXICO, de dos mil veinticuatro.-----

GERARDO GONZÁLEZ-MEZA HOFFMANN, titular de la notaría número setenta y nueve de la Ciudad de México, hago constar:-----

A.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, que celebran por una parte “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el señor Juan Francisco Ahedo Rozada, en lo sucesivo “EL ACREDITANTE”; y por otra parte “PROMOTORA APIC”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor José Díaz Martínez, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración en lo sucesivo “EL ACREDITADO”;-----

B.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que otorga el señor PABLO DÍAZ SÁNCHEZ, en lo sucesivo “EL GARANTE HIPOTECARIO”, a favor de “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada como ha quedado dicho; y-----

C.- LA OBLIGACION SOLIDARIA que otorgan los señores JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ y PABLO DÍAZ SÁNCHEZ, en lo sucesivo “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL AVAL” a favor de “PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada como ha quedado dicho, de conformidad con las siguientes declaraciones, antecedentes y cláusulas:-----

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

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número catorce mil trescientos veinte, de fecha diez de marzo de dos mil ocho, ante el licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría número doscientos treinta y cinco de la Ciudad de México, de la cual tengo a la vista copia certificada del primer testimonio, y de la que se desprende que éste quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio real número nueve millones ciento treinta y cuatro mil seiscientos treinta y seis, el señor Pablo Díaz Sánchez, estando casado con la señora Verónica Esquivel García, bajo el régimen de separación de bienes y declara que su matrimonio se celebró en la Ciudad de México, el día veintinueve de agosto de dos mil tres, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número seiscientos cuarenta y dos, del Juzgado Trigésimo Quinto de esta Ciudad, adquirió por compraventa, la casa marcada con el número treinta, de la calle El Relox, ubicado en la colonia Ermita, alcaldía Álvaro Obregón, y lote de terreno que ocupa y le corresponde es decir el número once, de la manzana dos (romano), Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos, que en el título que se relaciona se describieron como sigue:-----

“...con superficie de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS y las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE en veintinueve metros, ochenta centímetros, con lote diez;-----

AL SUR, en veintinueve metros, ochenta centímetros, con lote doce;-----

AL ORIENTE, en nueve metros, cincuenta centímetros, con propiedad particular:-----

AL PONIENTE, en nueve metros, cincuenta centímetros, con Paseo de San Ángel (hoy colle el Relox)...”.-----

II.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS ÚNICO.-

Declaro **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, a través de su representante, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio, y que no tiene inscrita declaratoria sobre destinos, usos o reservas, lo que acredita con el certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único, solicitado al Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día **veintinueve de mayo del dos mil veinticuatro**, y contestado el mismo día, fecha en que se anotó su primer aviso preventivo, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **“A”**.-----

III.- CONTRIBUCIONES.- En cuanto a sus contribuciones prediales y derechos por servicio de agua declaro **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, a través de su representante, que dichas contribuciones las cubre con los siguientes números de cuenta:-----

a).- Impuesto predial: “154-641-10-000-8” (ciento cincuenta y cuatro guion seiscientos cuarenta y uno guion diez guion cero cero cero guion ocho).-----

b).- Derechos por Servicio de Agua: “17-33-660-941-01-000-4” (diecisiete guion treinta y tres guion seiscientos sesenta guion novecientos cuarenta y uno guion cero uno guion cero cero cero guion cuatro).-----

Se agrega al apéndice de esta escritura con las letras **“B”** y **“C”** la constancia de **NO** adeudos de impuesto predial y la constancia de **NO** adeudos de derechos por servicio de agua correspondientes al inmueble objeto de esta escritura.-----

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

Declaro **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, a través de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que tienen la posesión física del inmueble y que el mismo no son 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 puedan afectar el valor comercial del mismo, o en su caso que pueda ser motivo determinante de la voluntad para que el representante de **“EL ACREDITANTE”** decida no comparecer al presente instrumento.-----

DECLARACIONES-----

I. Declaro **“EL ACREDITADO”**, por conducto de su representante, que:-----

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número veintiocho mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha nueve de mayo de dos mil doce, otorgada ante el licenciado Arturo Pérez Negrete, titular de la notaría número ciento diecinueve de la Ciudad de

México, y actuando como asociado en el protocolo de la notaría número doce de la que es titular el licenciado Fernando Pérez Arredondo, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil electrónico número cuatro siete cinco nueve seis siete guion uno, el día siete de julio de dos mil doce, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito lo cual está comprendido dentro de su objeto social y/o ha sido debidamente autorizado por sus accionistas o socios y por todos los órganos corporativos correspondientes y no viola: (i) sus estatutos vigentes a la fecha de este documento; ni (ii) ley o disposición normativa o contractual alguna que le obligue o afecte. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato de Crédito, según consta en la escritura pública número treinta y cuatro mil setecientos sesenta y nueve, de fecha diez de marzo de dos mil dieciséis, otorgada bajo el mismo notario que la anterior, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil electrónico número cuatro siete cinco nueve seis siete guion uno, el día dieciocho de abril de dos mil dieciséis, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.-----

(c) El fin que le dará a los recursos obtenidos del Crédito es única y exclusivamente para capital de trabajo.-----

(d) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Privada de Relox número treinta, colonia San Ángel, código postal cero mil, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

(e) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número **“PAP120509V54” (PAP doce cero cinco cero nueve V cinco cuatro)**.-----

(f) Es su intención recibir **“EL ACREDITANTE”** el Crédito y pagar el mismo, así como sus intereses y demás accesorios, conforme a los términos y condiciones previstos en este instrumento. ----

(g) La información y documentación que proporcionó y presentó a **“EL ACREDITANTE”**, es verdadera, correcta y vigente. -----

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

(i) Previamente a la celebración del presente Contrato de Crédito, **“EL ACREDITANTE”** hizo de su conocimiento 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 a los créditos.-----

(j) A la fecha de este Contrato de Crédito, no se encuentra en incumplimiento respecto de alguna Deuda o Contrato Importante del que sea parte o por virtud del cual pueda estar obligada y que pudiera tener un Efecto Sustancial Adverso en **“EL ACREDITADO”**.-----

(k) No existe acción, demanda o procedimiento alguno pendiente, o que al leal saber **“EL ACREDITADO”** sea inminente, ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno, contra **“EL ACREDITADO”**, que pudiera causar un Efecto Sustancial Adverso en **“EL ACREDITADO”**.

(l) A la fecha de este Contrato de Crédito no está pendiente ni, en la medida que es de su conocimiento, se amenaza presentar acción o procedimiento alguno en su contra o de cualquiera de sus bienes ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno que pudiera causarle un Efecto Sustancial Adverso. -----

(m) Los recursos con los que pagará el Crédito y cualquiera de sus accesorios, presente o futuros, provienen de fuentes lícitas. -----

(n) Que conoce el Aviso de Privacidad de **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, mismo que fue puesto a su disposición previo a la celebración de este Contrato, y está de acuerdo con el tratamiento de los datos personales que proporcione a **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, de conformidad con el mismo. -----

(ñ) A la fecha de suscripción de este Contrato, el Inmueble dado en garantía se encuentra libre de cualquier limitación en su dominio y/o posesión, obligándose a recabar autorización de forma previa y por escrito **“EL ACREDITANTE”**, para cualquier modificación o limitante en su dominio y/o posesión. -----

II.- Declara “EL OBLIGADO SOLIDARIO”, es decir los señores PABLO DÍAZ SANCHEZ y JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ, que: -----

(a) Son personas físicas con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito, así como para avalar los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----

(b) Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, por parte del señor **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ**, el ubicado en Avenida Paseo del Río número ciento once, casa cincuenta y uno, colonia Oxtopulco Universidad, código postal cero cuatro mil trescientos diez, alcaldía Coyoacán, Ciudad de México y por parte del señor **JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ** el ubicado en Privada de Relox número treinta, colonia Chimalistac, código postal cero mil setenta, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, mismo que declaran bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. --

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes por parte del señor **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ** es el número **“DISP751018ICA” (DISP setenta y cinco diez dieciocho ICA)** y por parte del señor **JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ** es el número **“DIMJ480124962” (DIMJ cuarenta y ocho cero uno veinticuatro nueve seis dos)**. -----

(d) En caso de ser necesario cuenta con los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del Contrato de Crédito, quedarán a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. -----

(e) Que conoce el Aviso de Privacidad de **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, mismo que fue puesto a su disposición previo a la celebración de este Contrato, y está de acuerdo con el

tratamiento de los datos personales que proporcione a **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, de conformidad con el mismo. -----

III. Declara **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, es decir el señor **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ** por su propio derecho, que: -----

(a) Es una persona física con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito. -----

(b) Su domicilio se ubica en Avenida Paseo del Río número ciento once, interior cincuenta y uno, colonia Copilco el Altoc, código postal cero cuatro mil trescientos sesenta, alcaldía Álvaro Obregón en la Ciudad de México, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número **“DISP751018ICA” (DISP setenta y cinco diez dieciocho ICA)**.-----

(d) El Inmueble no reporta ningún gravamen, embargo o limitación de dominio, no se encuentra sujeto a juicio o procedimiento administrativo o judicial en México o en el extranjero, y sobre él no aparece decreto alguno que establezca prohibiciones, destinos, o reservas, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravámenes correspondiente, el cual ha quedado agregado al apéndice de este instrumento. -----

(e) Es su voluntad celebrar este Contrato a efecto de constituir una hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre el Inmueble en favor **“EL ACREDITANTE”**, con el objeto de garantizar todas y cada una de las obligaciones que **“EL ACREDITADO”** ha contraído conforme al Contrato de Crédito. -----

(f) Tiene plena capacidad legal para celebrar y cumplir con las obligaciones que contrae con motivo del presente Contrato de Crédito y está conforme con los términos del mismo, por lo que se compromete expresamente a cumplir con las obligaciones que como tales, derivan de este Contrato de Crédito, asimismo, se obliga a mantener el valor del Inmueble de tal forma que sea suficiente para cubrir las obligaciones del Contrato de Crédito y los demás accesorios, inclusive los gastos y honorarios. -----

(g) El otorgamiento del presente instrumento no contraviene, ni resulta en incumplimiento de: (i) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicables en su caso; o, (ii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte. -----

(h) Las obligaciones que asume conforme al presente instrumento constituyen obligaciones legales y válidas, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos. -----

La suscripción, entrega y cumplimiento por su parte de este Contrato de Crédito, no violan la ley o restricción contractual alguna que lo obligue o afecte. -----

(i) A la fecha de este Contrato, el Inmueble no es objeto de invasión, ocupación o despojo. -----

(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 demás correlativos en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana, 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 **“EL ACREDITANTE”** no está en posibilidad de conocer de dichos actos, toda vez que no es ni será parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero. -----

(k) En relación con el inciso anterior, **“EL GRANTE HIPOTECARIO”** se obliga a no recibir rentas anticipadas sin la previa autorización por escrito **“EL ACREDITANTE”**.-----

(l) Que conoce el Aviso de Privacidad de **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, mismo que fue puesto a su disposición previo a la celebración de este Contrato, y está de acuerdo con el tratamiento de los datos personales que proporcione a **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, de conformidad con el mismo. -----

IV. Declara **“EL ACREDITANTE”**, por conducto de su representante legal, que: -----

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada debidamente 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 número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos siete mil cuatrocientos quince auxiliar uno, el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato. -----

(b) Su existencia y subsistencia legal, así como la personalidad con la que comparece su apoderado legal han quedado acreditados con los documentos que yo, el notario, doy fe de tener a la vista, mismos que relaciono 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. -----

(c) Señala como su domicilio 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, Ciudad de México, y su Registro Federal de Contribuyentes es el **“PSC091014U80” (PSC cero nueve diez catorce U ocho cero)**. -----

(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) 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 el artículo cincuenta y seis 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. Dichas disposiciones legales se podrán consultar en el documento que se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra “B”. -----

(f) Su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato de Crédito en su nombre y representación, y tales facultades no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato de Crédito. -----

(g) Con base en las anteriores declaraciones **“EL ACREDITADO”**, **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, así como los documentos proporcionados por los mismos, y sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, está dispuesto a otorgar a **“EL ACREDITADO”** el Crédito que le ha solicitado conforme a los términos y condiciones del presente Contrato de Crédito. -----

(h) Los fondos que se entregarán a **“EL ACREDITADO”** a través del presente Contrato de Crédito, provienen de fuentes lícitas y que, por lo mismo, manifiesta estar de acuerdo en que **“EL ACREDITADO”**, **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** proporcionen la información que sea requerida en términos de lo dispuesto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. De igual forma manifiesta su conformidad con entregar cualquiera otra información que al efecto sea solicitada por cualquier autoridad mexicana, local o federal que tenga relación con el presente acuerdo de voluntades.

(i) Su aviso de privacidad se encuentra disponible al público en general en el siguiente enlace <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>. -----

(j) Cuenta con registro vigente ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros. -----

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

----- C L Á U S U L A S -----

----- DEL CONTRATO DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE -----

-----CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA 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:-----

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 (pública o privada) de cualquier jurisdicción en la cual una Persona mantenga operaciones.-----

“EL ACREDITANTE”: significa la sociedad denominada **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**-----

“EL ACREDITADO”: La Sociedad **“PROMOTORA APIC”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE**

CAPITAL VARIABLE.-----

Hipoteca sobre el Inmueble: significa la hipoteca, que en virtud del Contrato de Crédito **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, constituirá en **primer lugar y grado** sobre el Inmueble a favor **“EL ACREDITANTE”**, a efecto de garantizar las obligaciones **“EL ACREDITADO”** con respecto al Crédito otorgado al amparo del presente Contrato de Crédito.-----

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

Contrato: tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Crédito.-----

Contrato Importante: significa el o los contratos en los que **“EL ACREDITADO”** y **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** sean parte y que impliquen obligaciones para cualquier de éstos por un monto superior a **“\$100,000.00” (CIEN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. -----

CAT: significa el costo anual total del financiamiento 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 y que en este Contrato de Crédito es de **0% ([*cat letra*] por ciento)**.-----

Crédito: significa la suma de dinero que **“EL ACREDITANTE”** pone a disposición **“EL ACREDITADO”** de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Segunda del presente Contrato de Crédito.-----

Cuenta **“EL ACREDITADO”**: significa la cuenta que tiene en **BANCO INBURSA, SOCIEDAD ANÓNIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA**, con CLABE interbancaria **“036180500352137688”**, a nombre de **“PROMOTORA APIC”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta **“50035213768”**.-----

Cuenta **“EL ACREDITANTE”**: significa la cuenta **“EL ACREDITANTE”** relacionada en la Cláusula Séptima de este Contrato de Crédito.-----

Inmueble: significa **LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO TREINTA DE LA CALLE EL RELOX, UBICADA EN LA COLONIA ERMITA, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y LOTE DE TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL NÚMERO ONCE DE LA MANZANA DOS (ROMANO), CIUDAD DE MÉXICO.** -----

Garante: significa, respecto de cualquier Persona (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en crédito y/o crédito, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la legislación que las rijan, y (iii) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha Persona otorgue garantía, fianza, hipoteca, aval o asuma obligación solidaria.-----

“EL GARANTE HIPOTECARIO”: El señor **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ**, quien constituirá garantía hipotecaria sobre el Inmueble de su propiedad que ha quedado previamente descrito, igualmente para garantizar el monto del Crédito y demás accesorios legales. -----

Día Hábil: significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en el que las instituciones de crédito mexicanas deban estar abiertas al público para realizar operaciones, conforme a las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores, sin

considerar para tales efectos a las sucursales de autoservicio. -----

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

Documentos del Crédito: significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Pagaré, cualquier otro título de crédito que consigne una obligación de pago a cargo **“EL ACREDITADO”** y/u **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** a favor **“EL ACREDITANTE”** y, en general, cualquier otro instrumento, documento o título relacionado con el Crédito. -----

Efecto Sustancial Adverso: significa un efecto adverso negativo sobre (i) la condición financiera, negocios, operaciones, bienes, prospectos o activos **“EL ACREDITADO”**, (ii) la capacidad **“EL ACREDITADO”** para cumplir puntualmente con cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato de Crédito y los demás Documentos del Crédito, (iii) la legalidad, validez o exigibilidad de cualquier parte o de la totalidad de este Contrato de Crédito o de los demás Documentos del Crédito, o (iv) los derechos y recursos **“EL ACREDITANTE”** derivados de este Contrato de Crédito o de los demás Documentos **“EL ACREDITANTE”**. -----

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

Fecha de Vencimiento: significa cada una de las fechas de vencimiento de tracto sucesivo conforme a la Tabla de Amortización que quedó agregó al apéndice de esta escritura con la letra **“D”**. -----

Gastos y demás accesorios: Enunciativa mas no limitativamente, se refiere a los costos generados por concepto de formalización del presente Contrato en los que se incluyen entre otros, honorarios notariales, derechos de registro, gestoría, así como los costos por la formalización ante notario de la Cancelación de Hipoteca y en su caso cobranza extrajudicial, los cuales deberán ser cubiertos por **“EL ACREDITADO”**. -----

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

Obligado Solidario: Los señores **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ** y **JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ** 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 **“EL ACREDITANTE”** en la Fecha de Disposición documentando la obligación de pagar a **“EL ACREDITANTE”** la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega con la letra **“E”** 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. -----

Pena Convencional: significa la cantidad que **“EL ACREDITADO”** pagará en caso de que incumpla con el pago en tiempo y forma del Crédito de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Quinta del presente Contrato de Crédito. -----

Pesos: significa la moneda de curso legal en México. -----

Primera Disposición: significa la disposición inicial que realiza **“EL ACREDITADO”** al momento de la firma del Contrato conforme a la Cláusula Tercera, apartado (a). -----

Saldo Global: significa la cantidad que **“EL ACREDITANTE”** pone a disposición **“EL**

ACREDITADO” y de la cual este último dispone efectivamente -----

Solicitud de Disposición: tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Tercera del presente Contrato.-----

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 fija anual equivalente al **24% (veinticuatro por ciento)** sobre saldos globales. -----

SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.-----

(a) Crédito. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de Crédito, **“EL ACREDITANTE”** conviene en otorgar un crédito en cuenta corriente en favor **“EL ACREDITADO”**. En consecuencia, **“EL ACREDITANTE”** pone a disposición **“EL ACREDITADO”** una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el **“Límite de Crédito”** y/o el **“Crédito”**), del cual dispondrá **“EL ACREDITADO”** en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera siguiente, quedando obligado **“EL ACREDITADO”** a restituir a **“EL ACREDITANTE”** las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y demás accesorios, 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 de Crédito, más los correspondientes intereses, comisiones, gastos y demás accesorios 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 accesorios que se generen en relación con el otorgamiento del Crédito.-----

(c) El Crédito se otorga bajo la modalidad cuenta corriente, **“EL ACREDITADO”** y **“EL ACREDITANTE”** convienen en que, únicamente **“EL ACREDITANTE”** estará facultado para restringir el Límite de Crédito o el plazo de las Disposiciones, así como para denunciar el presente Contrato en cualquier tiempo, mediante notificación por escrito que **“EL ACREDITANTE”** entregue a **“EL ACREDITADO”**. La facultad **“EL ACREDITANTE”** para restringir o denunciar el Contrato será válida a partir del día siguiente de la fecha de celebración del Contrato y podrá ejercerse en cualquier tiempo.-----

En caso que el presente Contrato sea denunciado en términos del presente párrafo, el Crédito denunciado se extinguirá en la parte que no hubiere dispuesto **“EL ACREDITADO”** hasta el momento de la notificación que realice **“EL ACREDITANTE”**, en el entendido que **“EL ACREDITADO”** continuará obligado a pagar las cantidades dispuestas y no pagadas del Crédito, con sus respectivos intereses, así como las correspondientes comisiones, gastos y demás accesorios originados con motivo del otorgamiento del Crédito y de las Disposiciones que se realicen.-----

d) Destino del Crédito. **“EL ACREDITADO”** se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el **“Destino del Crédito”**) tal y como se detalla en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **“G”**. Se entiende que **“EL ACREDITANTE”** otorga a **“EL 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 **“EL ACREDITANTE”** para la celebración de este Contrato. En ese sentido, **“EL ACREDITADO”** se obliga a utilizar la Disposición efectuada en términos del presente Contrato conforme al Destino del Crédito.-----

(e) **“EL ACREDITADO”** expone que **“EL ACREDITANTE”**, previo a la celebración del Contrato, hizo de su conocimiento el CAT. El porcentaje del CAT se obtuvo conforme a la fórmula, los componentes y la metodología de cálculo establecidos en las disposiciones aplicables.-----

TERCERA. Forma de Disposición del Crédito. **“EL ACREDITADO”** podrá hacer uso del Crédito, mediante una o varias Disposiciones de acuerdo con lo establecido más adelante. Las Disposiciones deberán realizarse dentro de un plazo máximo de **40 (cuarenta)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de **24 (veinticuatro)** meses contados desde la fecha en que tenga verificativo la Disposición que corresponda.-----

A. Disposición inicial. **“EL ACREDITADO”** manifiesta que en la fecha de celebración del presente Contrato realizará una Disposición Inicial de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula. La Disposición inicial será por un monto de **\$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición **“EL ACREDITADO”** en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta **“EL ACREDITADO”**, sin que su falta de cobro por parte **“EL ACREDITADO”** implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agregó la Tabla de Amortización correspondiente a la Primer Disposición con la letra **“D”** al apéndice de esta escritura. **“EL ACREDITADO”** se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **4% (cuatro por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”) por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito.-----

B. Mecanismo de Disposición. El mecanismo para las sucesivas disposiciones, distintas a la Disposición Inicial se sujetará al siguiente procedimiento:-----

(a) **Requisitos para las Disposiciones.** **“EL ACREDITADO”** podrá realizar una o más disposiciones hasta el Límite de Crédito, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:-----

i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por **“EL ACREDITADO”**, así como por el Obligado Solidario, continúen sin cambio alguno a la fecha de la Disposición;-----

ii. Que no se haya actualizado alguna Causa de Vencimiento Anticipado, de acuerdo con la cláusula Décima Segunda del presente Contrato, o algún evento que con el transcurso del tiempo pueda constituir alguna Causa de Vencimiento Anticipado;-----

iii. Que se tenga la Información Financiera actualizada al mes inmediato anterior al que se requiera efectuar la Disposición;-----

iv. Que no haya concurrido algún hecho que, a juicio **“EL ACREDITANTE”**, constituya un cambio en las Condiciones Originales del Crédito;-----

v. Que las cantidades dispuestas no excedan el Límite de Crédito; y-----

VI. Que el presente instrumento se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público que

corresponda.-----

(b) Solicitud de Disposición: En caso de que **“EL ACREDITADO”** ejerza la opción de realizar una Disposición, este deberá dar aviso de su Solicitud de Disposición a **“EL ACREDITANTE”**, mediante correo electrónico que deberá enviar a la siguiente dirección de correo electrónico: **clientes@creze.com**.-----

La Solicitud de Disposición deberá contener como mínimo la siguiente información: i. nombre o denominación del solicitante, ii. monto de la Disposición requerida, iii. señalamiento de las Disposiciones previamente realizadas por **“EL ACREDITADO”**, iv. señalamiento del destino que pretende darse a la Disposición, y v. manifestación respecto a la subsistencia **“EL ACREDITADO”**, así como **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** de los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato. -----

(c) Respuesta a Solicitud de Disposición. Una vez que **“EL ACREDITADO”** envíe la Solicitud de Disposición, **“EL ACREDITANTE”** emitirá respuesta en el plazo de diez días hábiles a partir de la fecha de recepción de la Solicitud de Disposición por parte **“EL ACREDITADO”**. La respuesta a la Solicitud de Disposición se realizará mediante correo electrónico que se remitirá a la dirección proporcionada por **“EL ACREDITADO”** en términos del presente Contrato. Las Partes expresamente acuerdan que en caso de que **“EL ACREDITADO”** no reciba respuesta y/o contestación alguna por parte de Acreditado dentro del plazo señalado en el presente párrafo, se considerará negada la Solicitud de Disposición. -----

En caso de aceptación por parte **“EL ACREDITANTE”** a la Solicitud de Disposición, la respuesta establecerá, cuando menos, lo siguiente: i. todos los documentos originales que requiera **“EL ACREDITANTE”** para aprobar la Disposición solicitada por **“EL ACREDITADO”**, y ii. la o las personas que deberán participar en la Junta de Disposición.- En caso de que **“EL ACREDITADO”** requiera cancelar la Solicitud de Disposición antes de que **“EL ACREDITANTE”** emita la Aprobación de Disposición, deberá informarlo mediante escrito que deberá presentar en el domicilio **“EL ACREDITANTE”** en un horario de atención de nueve a dieciocho horas, de lunes a viernes, en adición, deberá pagar a **“EL ACREDITANTE”** los costos y gastos administrativos que se generen con motivo de la cancelación. -----

(d) Aprobación de Disposición. Una vez proporcionada la información solicitada en la respuesta a la Solicitud de Disposición, **“EL ACREDITANTE”** contará con cinco días hábiles para de forma discrecional aprobar o rechazar la Disposición solicitada (en adelante la “Aprobación de Disposición”). La Aprobación de Disposición se notificará a **“EL ACREDITADO”** a través de correo electrónico en la dirección señalada en el presente Contrato. -----

La Aprobación de Disposición contendrá, por lo menos, lo siguiente: i. el monto total aprobado por **“EL ACREDITANTE”** respecto de la Solicitud de Disposición, ii. la fecha y hora en la que **“EL ACREDITADO”** deberá acudir al domicilio **“EL ACREDITANTE”** para documentar la Disposición (en adelante la “Junta de Disposición”), y iii. la o las personas que deberán acudir a la Junta de Disposición. -----

“EL ACREDITADO” no podrá solicitar la cancelación de la Disposición con posterioridad a que **“EL ACREDITANTE”** emita la Aprobación de Disposición, una vez emitida la Aprobación de

Disposición **“EL ACREDITADO”** se encuentra obligado a acudir a la Junta de Disposición por lo que, en caso de inasistencia **“EL ACREDITADO”**, **“EL ACREDITANTE”** tendrá por cancelada la Solicitud de Disposición. -----

El día y hora señalado por **“EL ACREDITANTE”** en la Aprobación de Disposición, **“EL ACREDITADO”**, así como las personas que en su caso deban acudir a la Junta de Disposición, suscribirán todos aquellos documentos que a juicio **“EL ACREDITANTE”** resulten necesarios para documentar la Disposición, entre los que se encuentran de manera enunciativa, los siguientes: i. la tabla de amortización correspondiente a la Disposición, en la que se determinarán la cantidad de capital, interés, comisiones, gastos y demás accesorios que se generen en términos del presente Contrato, ii. - el pagaré o pagarés que a satisfacción **“EL ACREDITANTE”** deberán suscribir, firmar y entregar **“EL ACREDITADO”**, así como **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** a la orden **“EL ACREDITANTE”**, correspondiente al monto de la Disposición y los intereses causados por la misma, en forma substancialmente igual a la del Anexo agregado con la referida letra **“E”**, y iii. la confirmación relativa a la realización de la Disposición en la Cuenta **“EL ACREDITADO”**. -----

(e) Ejecución de la Disposición. El día en que tenga verificativo la Junta de Disposición, **“EL ACREDITANTE”** pondrá a disposición **“EL ACREDITADO”** el importe de la Disposición en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta **“EL ACREDITADO”**, sin que su falta de cobro por parte **“EL ACREDITADO”** implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Para todos los efectos aplicables, las Partes acuerdan que la Fecha de Disposición corresponderá al día en que **“EL ACREDITANTE”** realice el depósito y/o transferencia electrónica en la Cuenta **“EL ACREDITADO”**. -----

(f) Destino de la Disposición. **“EL ACREDITADO”**, dentro de los diez días hábiles siguientes a la Fecha de Disposición, se obliga a comprobar a satisfacción **“EL ACREDITANTE”** que la Disposición se utilizó de conformidad con el Destino del Crédito. -----

“EL ACREDITADO” podrá volver a disponer de cualquier cantidad que hubiere dispuesto y pagado a **“EL ACREDITANTE”**; siempre y cuando el monto total de las disposiciones no exceda del monto del Crédito establecido en la Cláusula Segunda y medie aceptación expresa y por escrito **“EL ACREDITANTE”**. -----

(g) Comisión por Estructuración. **“EL ACREDITADO”** se obliga a pagar una comisión por estructuración equivalente al **4% (cuatro por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”) por cada disposición que realice, la cual podrá ser descontada o deducida del importe que, con motivo de la Disposición, **“EL ACREDITANTE”** abonará a la cuenta **“EL ACREDITADO”**.-----

CUARTA. Intereses. (a) Intereses ordinarios. El Saldo Global del Crédito generará un interés ordinario a una tasa del **24% (veinticuatro por ciento)** anual, 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 de Crédito. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Global del Crédito a cargo **“EL ACREDITADO”**, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará dividiendo la tasa anual entre trescientos sesenta, el resultado se multiplicará entre el número de días del periodo y el resultado se multiplicará por el saldo global. -----

(b) Intereses Moratorios. En caso de mora en el pago de cualquier cantidad (o parte de la misma), pagadera conforme al presente Contrato de Crédito, dicha cantidad devengará intereses moratorios sobre el saldo insoluto del Crédito, e incluyendo, la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta, e incluyendo, la fecha de su pago total, a una tasa igual a la Tasa de Interés Moratorio. -----

Para calcular los intereses moratorios, se aplicará la de Tasa de Interés Ordinaria del Crédito por dos, se dividirá entre trescientos sesenta y la tasa resultante, se multiplicará por los días que se haya transcurrido en atraso, aplicándose a los saldos insolutos y vencidos. -----

QUINTA. Pena Convencional. En caso de que “EL ACREDITADO” incumpla total o parcialmente con cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato de Crédito, “EL ACREDITANTE” podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente a **\$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; Pagos adelantados, amortización del Crédito.

(a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **64 (SESENTA Y CUATRO) meses**, contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, “EL ACREDITADO” realizará de **24 (VEINTICUATRO) pagos** consecutivos e ininterrumpidos e improrrogables cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito. -----

(b) Pagos anticipados. En caso de que “EL ACREDITADO” pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos desde el inicio de la vigencia del presente Contrato de Crédito, con una comisión del **“5%” (CINCO POR CIENTO)** sobre la cantidad a pagar; en todo caso y para efectos de lo anterior deberá atender el siguiente procedimiento: -----

i. Deberá comunicarse vía correo electrónico con “EL ACREDITANTE” a través de la dirección “contacto@creze.com”. Deberá enviar un aviso de pago anticipado, en la que instruirá (i) qué cantidad pagará, (ii) qué día realizará dicha operación y (iii) la forma en que realizará el pago. -----

ii. “EL ACREDITANTE” contestará dicho aviso en un periodo de tres días hábiles, en la que establecerá la referencia que se deberá usar y la fecha de pago. -----

iii. Llegada la fecha de pago, “EL ACREDITADO” deberá enviar un comprobante que ampare la operación, misma que se verá reflejada en el estado de cuenta siguiente. -----

“EL ACREDITADO” autoriza expresamente que, en caso de que realice un pago anticipado sin comunicación o instrucción de acuerdo con lo anteriormente establecido, se seguirán las siguientes reglas: -----

i. El pago se aplicará de acuerdo con el Contrato de Crédito y seguirá el orden de prelación de pagos establecido en la Cláusula Séptima. -----

ii. En caso de existir algún remanente que aplicar, y este sea igual o menor al “5%” (cinco por ciento) del Saldo Global del Crédito, este se tomará como un depósito que se aplicará a la siguiente mensualidad correspondiente, conforme a la Tabla de Amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra **“D”**.-----

iii. En caso de que el remanente sea mayor al “5%” (cinco por ciento) del saldo global del crédito, dicha cantidad se capitalizará, por lo que el crédito se reestructurará, manteniendo fijas las mensualidades, pero acortando el plazo del Contrato de Crédito.-----

(c) **PAGOS ADELANTADOS: “EL ACREDITANTE”** podrá recibir Pagos por Adelantado es decir pagos parciales o totales, que aún no son exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir pagos periódicos inmediatos siguientes del crédito, siempre que medie una solicitud por escrito **“EL ACREDITADO”**. Cuando el importe del pago sea superior al que deba cubrirse en un periodo, **“EL ACREDITANTE”** deberá de autorizar que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles no se apliquen para el pago anticipado del principal, si no como pagos adelantados, lo anterior a través de un escrito con firma autógrafa que incluya la leyenda siguiente: "El Usuario autoriza que los recursos que se entregan en exceso a sus obligaciones exigibles, no se apliquen para pagos anticipados del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los pagos periódicos del Crédito inmediatos siguientes." -----

Cuando **“EL ACREDITANTE”** reciba el pago aun no exigible del Periodo o importes inferiores, no será necesario el escrito mencionado en el párrafo anterior. -----

Cada vez que **“EL ACREDITADO”** efectué un pago adelantado **“EL ACREDITANTE”** entregará o pondrá a disposición de este último, el estado de cuenta o documento en el que conste el pago adelantado y entregará el comprobante correspondiente. -----

“EL ACREDITADO” tiene el derecho de terminar el presente contrato por conducto de otra entidad financiera. Cuando la terminación del contrato sea por conducto de otra Entidad Financiera esta liquidará el adeudo **“EL ACREDITANTE”** de acuerdo a la información que proporcione **“EL ACREDITADO”** y una vez cubiertos los adeudos esta última renuncia a todos los derechos de cobro remanente que pudieran subsistir después del momento de la cancelación. -----

SÉPTIMA. Lugar y forma de pago. (a) Todos los pagos que **“EL ACREDITADO”** deba hacer conforme a este Contrato de Crédito se harán sin compensación alguna, en los términos convenidos en el presente Contrato de Crédito, en la fecha en que se deba hacer dicho pago, sin necesidad de previo requerimiento y a satisfacción **“EL ACREDITANTE”**, mediante abono en **“BBVA MÉXICO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, con CLABE interbancaria **“012180001147369582”** (cero uno dos uno ocho cero cero cero uno uno cuatro siete tres seis nueve cinco ocho dos), a nombre de **“BANCO ACTINVER” SOCIEDAD ANÓNIMA**, por contrato del fideicomiso **“4353” (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUETA Y TRES)**, con número de cuenta **“0114736958”** (cero uno uno cuatro siete tres seis nueve cinco ocho). -----

(b) 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 accesorios distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden a **“EL ACREDITANTE”** conforme a este Contrato de Crédito; (ii) en su caso, al pago de intereses moratorios devengados bajo el presente Contrato de Crédito; (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato de Crédito; (iv) al pago de la suma principal del Saldo Global del Crédito; y (v) a aquellas otras cantidades adeudadas conforme al presente Contrato de Crédito. -----

(c) Si cualquier pago que se deba hacer conforme al presente Contrato de Crédito corresponde a un día que no sea un Día Hábil, dicho pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido

que no se causará ninguna penalización por dicho movimiento. -----

(d) En los casos en que **“EL ACREDITADO”** haya solicitado la domiciliación de los pagos que deba hacer conforme a este Contrato de Crédito se obliga a tener los fondos inmediatamente 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 de Crédito 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 **“EL ACREDITANTE”** o la institución de crédito no exime del pago que **“EL ACREDITADO”** deba realizar.-----

Si existiere un reverso de cargo, **“EL ACREDITADO”** se obliga a pagar a **“EL ACREDITADO”** la cantidad de **“\$2,500.00” (DOS MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

(e) Las obligaciones **“EL ACREDITADO”** conforme a esta Cláusula subsistirán a todas las demás obligaciones **“EL ACREDITADO”** conforme al presente Contrato de Crédito y los Pagarés suscritos.-----

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 a **“EL 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 de Crédito. -----

Las coberturas y condiciones requeridas para cada uno de los seguros se detallan en el documento que se agrega con la letra **“G”** al apéndice de esta escritura. -----

Cada uno de los Seguros deberá mantenerse vigente hasta en tanto no se dé por terminado este Contrato de Crédito. Los Seguros podrán contratarse con la Compañía Aseguradora sugerida por **“EL ACREDITANTE”** a **“EL ACREDITADO”** cuando se cuente con el consentimiento de esta para tales efectos, bajo la premisa de que es un derecho innegable **“EL 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 **“EL ACREDITADO”**, dando lugar a la terminación anticipada de acuerdo con el inciso (u) de la Cláusula Décima Segunda 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 de Crédito, autoriza a **“EL 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 indica en la Tabla de Amortización, en caso de que no sea cubierto el importe total o parcial en el siguiente periodo, **“EL ACREDITANTE”** no tendrá obligación de continuar pagando el Seguro y las cantidades adeudadas generaran intereses moratorios en términos de las Cláusulas Cuarta y Quinta del presente Contrato de Crédito. -----

De manera particular deberán observarse las siguientes reglas respecto del Seguro: -----

(a) La póliza debe amparar el pago a **“EL ACREDITANTE”** de cualquier saldo global del Crédito,

para el caso de fallecimiento **“EL ACREDITADO”**, en el entendido de que no comprenderá el pago de saldos vencidos existentes al momento de dicho fallecimiento. -----

(b) Una vez que la Compañía Aseguradora haya pagado a **“EL ACREDITANTE”** cualquier Saldo Global del Crédito y cualquier diferencia que exista a favor **“EL ACREDITANTE”**, este hará entrega del finiquito del Crédito. -----

En caso de que el reclamo del seguro de vida proceda ante la Compañía Aseguradora, y una vez que **“EL ACREDITANTE”** haya recibido el pago del Crédito, **“EL ACREDITANTE”** hará entrega a **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** las cantidades remanentes, en caso de existir. -----

(c) Cualquier deducible aplicable conforme a los Seguros, será a cargo **“EL ACREDITADO”** y su Obligado Solidario.-----

(d) 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 de Crédito, aplicando intereses moratorios para cualquier cantidad adeudada que no sea pagada en la fecha debida y hasta el pago total conforme a la Tabla de Amortización. -----

En caso de que **“EL ACREDITADO”** haya optado por contratar el Seguro con alguna de las compañías de seguros recomendadas por **“EL ACREDITANTE”**, al momento de la firma del presente Contrato de Crédito la Compañía Aseguradora será la responsable de entregar las condiciones generales del seguro, con independencia de que estas se encuentren publicadas en la página web de la Compañía Aseguradora para su consulta. Al efecto, entregará una carta promesa en la que se establecerá la entrega de la certificación de la póliza. -----

“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 a **“EL ACREDITADO”** cuando este haya optado por contratar los Seguros a través **“EL ACREDITANTE”**. -----

“EL ACREDITADO” está de acuerdo en que, si este incurre en mora en el pago de las mensualidades convenidas y/o cualquier otra obligación de pago pactado en este Contrato de Crédito, **“EL ACREDITANTE”** podrá cancelar cualquiera de dichos Seguros sin responsabilidad alguna y sin previa notificación a **“EL ACREDITADO”**, conviniendo que cualesquiera de las primas no devengadas por riesgos no afectados serán entregadas directamente por la Compañía Aseguradora a **“EL 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 Global del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción **“EL ACREDITANTE”** y, renovarlas a satisfacción **“EL ACREDITANTE”** entregando constancia de ello por lo menos quince días naturales de anticipación a su vencimiento, dando lugar, en caso de incumplimiento dando lugar a la terminación anticipada de acuerdo al inciso (u) de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato. -----

“EL ACREDITADO” notificará a **“EL 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 de Crédito. -----

NOVENA. Obligaciones “EL ACREDITADO”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y “EL GARANTE HIPOTECARIO”.

Mientras **“EL ACREDITADO”** tenga cualquier obligación conforme a este Contrato de Crédito, a menos que **“EL ACREDITANTE”** consienta previamente y por escrito en sentido contrario, deberá sujetarse a lo siguiente: -----

i. No podrá incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional **“EL ACREDITADO”**, así como **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato de Crédito, el Pagaré y cualquiera de los Documentos del Crédito.-----

ii. No podrá (i) Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opciones a favor de o cualquier reclamación de cualquier persona en relación con sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos), ni (ii) vender, transmitir, gravar, pignorar, entregar, transmitir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera de sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos).-----

iii.No podrá vender, transmitir, ceder, gravar, entregar, afectar en fideicomiso, disminuir, menoscabar, afectar o disponer en cualquier forma el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito **“EL ACREDITANTE”**;-----

v. Deberá conservar y mantener el Inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, o requerir a los arrendatarios de los mismos, según sea el caso, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento al Inmueble para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso;-----

vi. Deberá pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones, derechos, servicios, derechos y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o impuestas sobre o en relación con el Inmueble. En especial los adeudos que, en su caso presente el Inmueble por concepto de impuesto predial y derechos por suministro de agua, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de treinta días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato.-----

vii. En caso de expropiación, ocupación o de cualquier otro acto de autoridad que afecte el Inmueble o una parte de **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** deberá aplicar en favor **“EL ACREDITANTE”** el monto completo de las indemnizaciones que reciba en virtud de dichos eventos para garantizar el puntual y oportuno cumplimiento de las obligaciones al amparo del Contrato; -----

viii. Entregar las pólizas vigentes de los seguros conforme a la Cláusula Octava de este Contrato. -----

DÉCIMA. Buró de Crédito. “EL ACREDITADO”, “EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o “EL GARANTE HIPOTECARIO”

autorizan a **“EL ACREDITANTE”** para que solicite y obtenga en cualquier momento y de cualquier Sociedad de Información Crediticia (en adelante el “Buró de Crédito”), 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 del Buró de Crédito y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento **“EL ACREDITADO”** a las obligaciones de pago que a su cargo establece el Contrato de Crédito, será registrado por **“EL ACREDITANTE”**, en el Buró de Crédito con claves de observación establecidas en el reporte de crédito respectivo, las cuales podrán afectar el historial crediticio **“EL ACREDITADO”**. -----

DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios. -----

“LAS PARTES” convienen en que **“EL ACREDITANTE”** generará mensualmente los estados de cuenta, mismos que enviará a **“EL ACREDITADO”** dentro de los diez días siguientes a la fecha de corte que corresponda vía correo electrónico a la dirección de correo electrónico que ha proporcionado y autorizado a **“EL ACREDITANTE”**, adicionalmente, para su entrega física, en todo momento **“EL ACREDITADO”** tendrá a su disposición los estados de cuenta en las oficinas **“EL ACREDITANTE”**, los cuales podrá solicitar y le serán entregados exhibiendo una identificación oficial. -----

Lo anterior en sustitución de la obligación del envío de los estados de cuenta al domicilio **“EL ACREDITADO”** en el entendido de que **“EL ACREDITADO”** tiene el derecho y puede solicitar en cualquier momento el envío del Estado de Cuenta a su domicilio de forma gratuita; en caso de que **“EL ACREDITADO”** no autorice el envío de los estados de cuenta a su correo electrónico o su entrega física en las oficinas **“EL ACREDITANTE”**, estos serán enviados a su domicilio de forma gratuita. -----

En el estado de cuenta se indicarán las operaciones realizadas durante el mes que se refiera, los cargos y abonos efectuados, la fecha de corte para cálculo de intereses, el saldo insoluto, la fecha límite de pago y el importe a pagar. **“EL ACREDITADO”** tendrá un plazo de “90” (noventa) días naturales contados a partir de la fecha para cálculo de intereses del estado de cuenta respectivo para objetarlo. En caso de no recibir el estado de cuenta respectivo, deberá solicitar a **“EL ACREDITANTE”** su reenvío. Transcurrido el plazo mencionado, sin objeción por escrito **“EL ACREDITADO”**, se entenderá la satisfacción y conformidad de ésta con el estado de cuenta respectivo. Cuando **“EL ACREDITADO”** no solicite el reenvío de su estado de cuenta, se entenderá que lo recibió oportunamente. -----

DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado. Las Partes convienen en que **“EL ACREDITANTE”** podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato de Crédito. En dado caso, el Saldo Global del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato de Crédito, se vencerán y serán pagaderos de inmediato por **“EL ACREDITADO”** y/o el Obligado Solidario, previo aviso por escrito, en cualquiera de los siguientes casos:-----

- (a) Si **“EL ACREDITADO”** no efectúa, a su vencimiento, el pago exacto de cualquier cantidad de principal, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta a **“EL ACREDITANTE”** conforme a los Documentos del Crédito y/o conforme a cualquier otro contrato de crédito que **“EL ACREDITADO”** haya celebrado o celebre posteriormente con **“EL ACREDITANTE”**; 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 a **“EL ACREDITANTE”** en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante al momento de haber sido hecha; o -----

(c) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** no cumplen u observan cualquier otro término, obligación o convenio contenido en este Contrato de Crédito, o los Documentos del Crédito, que deban ser cumplidos u observados por su parte, 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 (a) 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 (b) 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 **“EL 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 siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso; o -----

(f) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** no son capaces de pagar de manera general sus respectivas Deudas a su vencimiento o si admiten por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento en forma general; o -----

(g) 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 -----

(h) 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 tres Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo; o -

(i) Si tiene lugar cualquier circunstancia, evento o condición sobre el negocio, operaciones, activos, condición (financiera u otra) o una porción sustancial **“EL ACREDITADO”** y/o el Obligado Solidario, que tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre: (a) la capacidad **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** para cumplir puntualmente cualquiera de sus obligaciones bajo cualquier Documento del Crédito, (b) la legalidad, validez o exigibilidad de cualquier disposición de cualquier Documento del Crédito, o (c) los derechos y recursos **“EL ACREDITANTE”** bajo cualquiera de los Documentos del Crédito; o -----

(j) 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 a **“EL ACREDITADO”** dentro de los 90 (noventa) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o -----

(k) 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 a **“EL ACREDITADO”** dentro de los “60” (sesenta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o --

(l) 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-----

(m) Se dicte una sentencia o sentencias definitivas para el pago de cantidades de dinero que tenga o razonablemente pueda tener un Efecto Sustancial Adverso, por uno o más tribunales, tribunales administrativos u otros órganos que tengan jurisdicción sobre **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** o;-----

(n) Si ocurre cualquier suceso que **“EL ACREDITANTE”** considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación **“EL 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-----

(ñ) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** llevan a cabo un incumplimiento o declaración de vencimiento anticipado de cualquier otra obligación que tengan a su cargo; o-----

(o) Si **“EL ACREDITADO”** y/o **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato. -----

(p) 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 a **“EL ACREDITANTE”** en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante al momento de haber sido hecha; o -----

DÉCIMA TERCERA. “EL OBLIGACIÓN SOLIDARIA”. (a) **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”**, en términos de lo dispuesto por los artículos mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México, se constituye en obligado solidario **“EL ACREDITADO”** y, en consecuencia, se obliga solidaria, ilimitada e incondicionalmente al cumplimiento y pago exacto y puntual de todas y cada una de las obligaciones que derivan a **“EL ACREDITADO”** del presente instrumento y de los demás Documentos del Crédito, incluyendo, sin limitar, el pago exacto y puntual de la suma principal, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios del Crédito.-----

(b) Asimismo, en caso de que **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** realice un pago por cuenta **“EL ACREDITADO”**, se obliga a no repetir en contra **“EL 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. (a) Constitución de Hipoteca. A efecto de garantizar el pago y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del presente Contrato de Crédito, **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** por medio del presente instrumento constituye en favor **“EL ACREDITANTE”**, hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER LUGAR Y GRADO** de prelación (en adelante la **“Hipoteca”**), sobre el Inmueble identificado como: **LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO TREINTA DE LA CALLE EL RELOX, UBICADA EN LA COLONIA ERMITA, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN Y LOTE DE TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL NÚMERO ONCE DE LA MANZANA DOS (ROMANO), CIUDAD DE MÉXICO** (cuya superficie, medidas, linderos y colindancias, relacionadas en el antecedente **primero** del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen). La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales del Inmueble, (ii) las mejoras hechas en el Inmueble por **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o por terceros en beneficio **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho Inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble por **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna. -----

En este acto **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** reconoce y acepta todos y cada uno de los términos de la Hipoteca sobre el Inmueble constituida en términos del presente Contrato, así como las medidas de apremio, remedio y ejecución vinculadas o derivadas de la misma. -----

(b) Obligaciones Garantizadas. La Hipoteca se constituye a efecto de garantizar el puntual y debido cumplimiento y pago de las obligaciones a cargo **“EL ACREDITADO”**, así como de: (i) todos y cada uno de los adeudos y demás obligaciones derivadas de o relacionadas con el Contrato de Crédito, y cualesquier otras cantidades adeudadas o que requieran ser pagadas por **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** conforme al Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito, incluyendo intereses (ordinarios y moratorios) y cualquier otro accesorio, (ii) el cumplimiento y satisfacción por parte **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** de la totalidad de los términos, acuerdos y obligaciones previstas en el presente Contrato, (iii) todos los costos, cargos y gastos documentados incurridos por **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** en relación con la protección, preservación, ejercicio o ejecución de sus derechos al amparo del Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito (incluyendo los honorarios de abogados incurridos en la defensa o protección del Inmueble), o cualquier otro documento en el que consten o mediante el cual se garanticen dichas obligaciones. -----

La Hipoteca garantizará los intereses vencidos, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de cuya circunstancia deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la ubicación del Inmueble. -----

La Hipoteca garantiza igualmente cualquier modificación, prórroga o renovación de las obligaciones

derivadas de los Documentos del Crédito que las partes a prueben o acuerden, sin ser necesario el otorgamiento de una nueva hipoteca. En caso de ocurrir una modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas de los Documentos del Crédito, **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** deberán realizar todos los actos que resulten necesarios para perfeccionar dichas modificaciones, prórrogas o renovaciones, en caso de que la ley aplicable así lo requiera o **“EL ACREDITANTE”** lo solicite. -----

(c) Indivisibilidad de la Hipoteca. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** garantiza con la Hipoteca el importe total pagadero respecto del Contrato de Crédito, los Pagarés suscritos por **“EL ACREDITADO”**, **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** y la Disposición realizada al amparo del Contrato de Crédito, y todos y cada uno de sus accesorios, por lo que expresamente renuncia al beneficio de liberación y división parcial. -----

“EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** está de acuerdo en que el Inmueble garantice el total de las obligaciones al amparo del presente Contrato.-----

DÉCIMA QUINTA. Notificaciones. (a) Las partes señalan como domicilio convencional para el cumplimiento de las obligaciones contraídas conforme al Contrato, así como para la recepción y atención de cualquier tipo de notificación o aviso relacionado con el Contrato que, en todo caso deberán ser por escrito, incluyendo el emplazamiento a cualquier tipo de juicio o procedimiento, los siguientes: -----

“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, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.** -----

Teléfono: “(55) 76 93 69 50” (cinco cinco siete seis nueve tres seis nueve cinco cero).-----

Correo electrónico: “contacto@creze.com”. -----

“EL ACREDITADO”: **“PROMOTORA APIC”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**: Privada de Relox número treinta, colonia San Ángel, Código postal cero mil, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. -----

Atención: **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ.** -----

Teléfono: “(55)-56168350” (cinco cinco cinco seis uno seis ocho tres cinco cero). -----

Correo electrónico: “contacto@promotoraapic.com.mx”. -----

“EL OBLIGADO SOLIDARIO” y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”**: Avenida Paseo del Río número ciento once, casa cincuenta y uno, colonia Oxtopulco Universidad, código postal cero cuatro mil trescientos diez, alcaldía Coyoacán, Ciudad de México.-----

Atención: **PABLO DÍAZ SÁNCHEZ.** -----

Teléfono: “(55)-30368026” (cinco cinco tres cero tres seis ocho cero dos seis). -----

Correo electrónico: “pablodiaz@promotoraapic.com.mx”. -----

“EL OBLIGADO SOLIDARIO”:-----

Privada Relox número treinta, colonia San Ángel, código postal cero mil, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. -----

Atención: **JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ**. -----

Teléfono: “(55)- 30128771” (cinco cinco tres cero uno dos ocho siete siete uno).-----

Correo electrónico: “josediaz_48@yahoo.com”. -----

Cualquier inconformidad, reclamación, queja, solicitud, aclaración o consulta (incluidos saldos, transacciones y movimientos) **“EL ACREDITADO”**, podrá presentarla ante la Unidad Especializada de Atención a Usuarios. -----

Las consultas (incluidos saldos, transacciones y movimientos) se hará previa identificación **“EL ACREDITADO”**, manifestando su solicitud o consulta y acompañando o presentando una copia de su identificación oficial vigente, una vez recibida la anterior documentación se procederá a responderla.

Para una aclaración o reclamación, **“EL ACREDITADO”** cuenta con un plazo de “90” (noventa) días naturales contados a partir del hecho que le dio origen o de la fecha de corte de estado de cuenta que corresponda, apegándose al Procedimiento, previsto en el Artículo veintitrés de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, se transcribe el procedimiento de atención previsto en el mismo y al cual se sujeta **“EL ACREDITANTE”**:-----

“I. Cuando el Cliente no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan en el estado de cuenta respectivo o en los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que se hubieren pactado, podrá presentar una solicitud de aclaración dentro del plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha de corte o, en su caso, de la realización de la operación o del servicio. -----

La solicitud respectiva podrá presentarse ante la sucursal en la que radica la cuenta, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, mediante escrito, correo electrónico o cualquier otro medio por el que se pueda comprobar fehacientemente su recepción. En todos los casos, la institución estará obligada a acusar recibo de dicha solicitud. -----

Tratándose de cantidades a cargo del Cliente dispuestas mediante cualquier mecanismo determinado al efecto por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en disposiciones de carácter general, el Cliente tendrá el derecho de no realizar el pago cuya aclaración solicita, así como el de cualquier otra cantidad relacionada con dicho pago, hasta en tanto se resuelva la aclaración conforme al procedimiento a que se refiere este artículo; -----

II. Una vez recibida la solicitud de aclaración, la institución tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco días para entregar al Cliente el dictamen correspondiente, anexando copia simple del documento o evidencia considerada para la emisión de dicho dictamen, con base en la información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder, así como un informe detallado en el que se respondan todos los hechos contenidos en la solicitud presentada por el Cliente. En el caso de reclamaciones relativas a operaciones realizadas en el extranjero, el plazo previsto en este párrafo será hasta de ciento ochenta días naturales. -----

El dictamen e informe antes referidos deberán formularse por escrito y suscribirse por personal de la institución facultado para ello. En el evento de que, conforme al dictamen que emita la institución, resulte procedente el cobro del monto respectivo, el Cliente deberá hacer el pago de la cantidad a su cargo, incluyendo los intereses ordinarios conforme a lo pactado, sin que proceda el cobro de intereses

moratorios y otros accesorios generados por la suspensión del pago realizada en términos de esta disposición;-----

III. Dentro del plazo de cuarenta y cinco días naturales contado a partir de la entrega del dictamen a que se refiere la fracción anterior, la institución estará obligada a poner a disposición del Cliente en la sucursal en la que radica la cuenta, o bien, en la unidad especializada de la institución de que se trate, el expediente generado con motivo de la solicitud, así como a integrar en éste, bajo su más estricta responsabilidad, toda la documentación e información que, conforme a las disposiciones aplicables, deba obrar en su poder y que se relacione directamente con la solicitud de aclaración que corresponda y sin incluir datos correspondientes a operaciones relacionadas con terceras personas; -----

IV. En caso de que la institución no diere respuesta oportuna a la solicitud del Cliente o no le entregare el dictamen e informe detallado, así como la documentación o evidencia antes referidos, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros, impondrá multa en los términos previstos en la fracción XI del artículo cuarenta y tres de esta Ley por un monto equivalente al reclamado por el Cliente en términos de este artículo, y -----

V. Hasta en tanto la solicitud de aclaración de que se trate no quede resuelta de conformidad con el procedimiento señalado en este artículo, la institución no podrá reportar como vencidas las cantidades sujetas a dicha aclaración a las sociedades de información crediticia. -----

Lo antes dispuesto es sin perjuicio del derecho de los Clientes de acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros o ante la autoridad jurisdiccional correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables, así como de las sanciones que deban imponerse a la institución por incumplimiento a lo establecido en el presente artículo. Sin embargo, el procedimiento previsto en este artículo quedará sin efectos a partir de que el Cliente presente su demanda ante autoridad jurisdiccional o conduzca su reclamación en términos y plazos de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros. -----

DÉCIMA SEXTA. Costos y gastos; 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, así como la correspondiente Cancelación de Hipoteca. -----

(b) Indemnización. **“EL ACREDITADO”** conviene en indemnizar a **“EL 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 **“EL ACREDITADO”** conforme a esta Cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito.-----

DÉCIMA SÉPTIMA. Modificación del Contrato. Este Contrato de Crédito solo podrá ser

modificado con el común acuerdo que por escrito celebren entre **“EL ACREDITANTE”**, **“EL 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. -----

Lo anterior, en el entendido que no podrán establecerse nuevas comisiones, incrementar el monto de las comisiones pactadas en caso de existir, y/o modificarse las tasas de interés previstas en el presente contrato. -----

DÉCIMA OCTAVA. Cesión. Los derechos y obligaciones **“EL 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 **“EL 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 **“EL ACREDITADO”** y/u **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente. -----

DÉCIMA NOVENA. Transferencia de Datos Personales. **“EL ACREDITADO”**, **“EL OBLIGADO SOLIDARIO”** y/o **“EL GARANTE HIPOTECARIO”** autorizan y reconocen expresamente que **“EL ACREDITANTE”** podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad. -----

VIGÉSIMA. 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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. -----

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

I.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad de acuerdo a los documentos que agrego en fotocopia al apéndice de esta escritura con la letra “**H**”, a excepción del licenciado **Juan Francisco Ahedo Rozada**, a quien conozco personalmente. -----

II.- Que me identifiqué plenamente ante los comparecientes como notario de la Ciudad de México.-----

III.- Que los señores **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA** y **JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ**, manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan las personalidades que ostentan, las cuales declaran que no les han sido modificadas, revocadas o en forma alguna restringidas y que se encuentran vigentes con las certificaciones que agrego al apéndice de esta escritura con las letras “**I**” y “**J**”.-----

IV.- Que los comparecientes declaran bajo protesta de decir verdad que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito Notario.-----

V.- Que para los efectos previstos en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, los comparecientes declaran de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita; y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos.-----

VI.- Que es de su conocimiento el aviso de privacidad disponible tanto en las instalaciones de la Notaría a mi cargo como en los correos electrónicos remitidos desde la misma y que la firma del presente instrumento implica su pleno y más amplio consentimiento para el tratamiento de sus datos personales y de sus datos personales sensibles, en su caso. -----

VII.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -----

JOSÉ DÍAZ MARTÍNEZ, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinticuatro de enero de mil novecientos cuarenta y ocho, casado, empresario, con domicilio en Privada de Relox número treinta, colonia San Ángel, código postal cero mil, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes “DIMJ480124962” (DIMJ cuarenta y ocho cero uno veinticuatro nueve seis dos) y con Clave Única de Registro de Población “DIMJ480124HDFZRS00” (DIMJ cuarenta y ocho cero uno veinticuatro HDFZRS cero cero).-----

PABLO DÍAZ SÁNCHEZ mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día dieciocho de octubre de mil novecientos setenta y cinco, casado, empresario, con domicilio en calle Paseo del Río número ciento once, casa cincuenta y uno, colonia Oxtopulco Universidad, código postal cero cuatro mil trescientos diez, alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes “DISP751018ICA” (DISP setenta y cinco diez dieciocho ICA) y con Clave Única de Registro de Población “DISP751018HDFZNB07” (DISP setenta y cinco diez dieciocho HDFZNB cero siete).-----

JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, mexicano, 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 Bárbara número ciento cuarenta y cinco, planta baja, colonia Verónica Anzures, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil trescientos, Ciudad de México, con

Registro Federal de Contribuyentes “AERJ7702203I8” (AERJ setenta y siete cero dos veinte tres I ocho) y con Clave Única de Registro de Población “AERJ770220HDFHZN03” (AERJ setenta y siete cero dos veinte HDFHZN cero tres).-----

VIII.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario. -----

IX.- Que expliqué a los comparecientes con un lenguaje sencillo, claro y comprensible para ellos, según lo manifestaron en este acto, el contenido, conceptos y alcances de este instrumento. -----

X.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura. -----

XI.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente esta escritura. ---

XII.- Que leído y explicado íntegramente por el suscrito notario este instrumento a los comparecientes, manifestaron su plena comprensión y conformidad con él y lo firmaron el día

GERARDO GONZÁLEZ-MEZA HOFFMANN NOTARÍA 79 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

A P É N D I C E

LIBRO NÚMERO: 1,xxx ESCRITURA NÚMERO: 84,xxx FECHA: xx/xxx/2024.

- A.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS ÚNICO.**
- B.- CONSTANCIA DE ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL Y PAGOS.**
- C.- CONSTANCIA DE NO ADEUDOS POR DERECHOS DE SUMINISTRO DE AGUA.**
- D.- TABLA DE AMORTIZACIÓN.**
- E.- PAGARÉ.**
- F.- DOCUMENTO.**
- G.- DOCUMENTOS.**
- H.- IDENTIFICACIONES.**
- I.- PERSONALIDAD.**
- J.- PERSONALIDAD.**
- K.- AVISO DE OTORGAMIENTO**