

NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE

LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO

NOTARIO 12

ASOCIADOS



INSTRUMENTO NUMERO CUARENTA Y TRES MIL DIECISEIS.-----JFMG/amw/ARN.

LIBRO SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE.- FOLIO CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS

QUINCE.

EN LA CIUDAD DE MEXICO, el día treinta de septiembre del año dos mil veintiuno, Yo, el Notario Doce, Licenciado **FERNANDO PEREZ ARREDONDO**, Asociado con el Notario Ciento Diecinueve, Licenciado **ARTURO PEREZ NEGRETE**, HAGO CONSTAR en su Protocolo:-----

A).- LA CANCELACION DEL CONTRATO DE APERTURA DE CUENTA CORRIENTE CON GARANTIA FIDUCIARIA, que otorga SOCIEDAD FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de ACREDITANTE, representada por la señora MARIANA RAMIREZ AGUILAR, en favor de NICOLIN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de ACREDITADO, representada por el señor TOMÁS GARCÍA NICOLÍN;-----

B).- LA REVERSION DE PROPIEDAD Y EXTINCION TOTAL DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA, que otorga FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de FIDUCIARIO Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, representada en este acto por su Delegado Fiduciario, la señora MARIANA RAMIREZ AGUILAR, en favor de la señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS, en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.-----**

C).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTIA HIPOTECARIA Y AVAL, que celebran, por una parte NICOLIN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor TOMÁS GARCÍA NICOLÍN, como ACREDITADO, a quien en lo sucesivo se le denominará el ACREDITADO; por una segunda parte los señores **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN y MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS, a quienes en lo sucesivo se les denominará el AVAL; por una tercera parte la señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS**, a quien en lo sucesivo se denominará el GARANTE HIPOTECARIO, y por una cuarta y última parte **PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, como ACREDITANTE, a quien en lo sucesivo se le denominará el ACREDITANTE; los cuales se celebran de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:-----**

-----**ANTECEDENTES:**-----



Los otorgantes, advertidos de las penas en que incurre quien declara ante Notario Público faltando a la verdad, declaran bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:-----
PRIMERO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.-----

Por escritura número catorce mil novecientos setenta y tres de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público Interino Ciento Sesenta y Cuatro del Estado de México, Licenciado Fernando Israel Correa Sapén, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, el día dos de abril de dos mil dieciocho, en el Folio Real número "1399726" uno tres nueve nueve siete dos seis, la señora **MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS** siendo soltera, estado civil que aún conserva según declara, adquirió por pago de legado de la sucesión testamentaria de la señora **MARINA PALACIOS Y RUEDA**, en un valor de QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS MONEDA NACIONAL, la casa número sesenta y nueve, de la tercera calle de Aguascalientes y terreno donde esta edificada y que es el lote número cincuenta y cuatro, de la manzana cuarenta y dos, del fraccionamiento Colonia Condesa, Cuartel Octavo, Cuauhtémoc, Ciudad de México, con SUPERFICIE según dicho título de propiedad, de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, y las medidas y linderos que en el propio título se relacionan como sigue:-----

"...medas y colindancias:-----
Al norte, en diez metros, con el lote cuarenta.-----
Al Sur, en diez metros, con la tercera calle de Aguascalientes, su ubicación.-----
Al oriente, en veinticinco metros, con el Lote cincuenta y cinco.-----
Al poniente, en veinticinco metros, con el Lote cincuenta y tres."-----

SEGUNDO.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON GARANTÍA FIDUCIARIA.-----

Por escritura número treinta y cuatro mil seiscientos cuarenta y uno de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, otorgada ante la fe de la Notario Público Treinta y Tres del Estado de México, Licenciada Mariana Sandoval Igarúa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, el día tres de junio de dos mil veintuno, en el Folio Real número "1399726" uno tres nueve nueve siete dos seis, se hicieron constar los siguientes actos:-----

a).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON GARANTÍA FIDUCIARIA que otorgó FINANCIERA CUALI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA como ACREDITANTE, a favor de NICOLIN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como

ACREDITADO y los señores TOMÁS GARCÍA NICOLÍN y MARÍA ISABEL SOLÍS PALACIOS como OBLIGADOS SOLIDARIOS, hasta por la cantidad de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL.

b).- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA que otorgaron la señora MARÍA ISABEL SOLÍS PALACIOS como FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR y DEPOSITARIO, FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA como FIDUCIARIO y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR. De dicha escritura copio lo que sigue:-----

... PRIMERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- El "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", y el "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR", celebran en este acto un Fideicomiso Irrevocable de Garantía (el "FIDEICOMISO"), que tendrá como finalidad fundamental garantizar con el "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO" (incluyendo, sin limitar, "EL INMUEBLE"); (i) el pago exacto y oportuno, a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades (incluyendo todas y cada una de las amortizaciones del "CRÉDITO") que por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios se adeuden al "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR", conforme al "CONTRATO DE CRÉDITO", (i) el cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de "EL ACREDITADO" conforme al "CONTRATO DE CRÉDITO" y conforme a cualquier otro documento que se suscriba en relación con dichos documentos, y (ii) el cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones referidas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores se les denominará, conjuntamente, como las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS", El "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" transmite en virtud y como consecuencia de la celebración de este instrumento en favor del "FIDUCIARIO" la propiedad de "EL INMUEBLE", comprendiendo todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, mejoras y tanto más que de hecho y por derecho le corresponda a "EL INMUEBLE" dentro de la superficie, medidas y colindancias con las que ha quedado identificado en el antecedente primero de este instrumento, las cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen. Procediendo derecho de reversión del "EL INMUEBLE" en favor del "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", una vez pagadas o cubiertas todas las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS" y sus accesorios a entera satisfacción del "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR".-----

[Handwritten signature in blue ink]



NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



Las partes reconocen que "EL INMUEBLE" que transmite el "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" al "FIDUCIARIO" es para cumplir con los fines del "FIDEICOMISO", de acuerdo con lo establecido en la cláusula quinta del presente capítulo denominada "FINES DEL FIDEICOMISO".

El "FIDUCIARIO" acepta el cargo que se le confiere y protesta su fiel cumplimiento de conformidad con lo establecido en el "FIDEICOMISO". El "FIDUCIARIO" en este acto recibe la propiedad de "EL INMUEBLE", en los términos señalados, para destinarlo al cumplimiento de los Fines del "FIDEICOMISO", las partes expresamente reconocen que este "FIDEICOMISO" tiene como finalidad, entre otras, garantizar las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS", por lo que:

a) Ni el "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", ni el "FIDUCIARIO" podrán establecer garantías adicionales sobre el "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO" para garantizar otras obligaciones distintas a las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS", sino mediante el consentimiento previo y por escrito del "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR";

b) Tampoco se podrán designar fideicomisarios sucesivos (distintos al "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR"), salvo con el consentimiento previo y por escrito del "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR".

El presente instrumento quedará registrado en los archivos contables del "FIDUCIARIO" y con el nombre del "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" y con el número de Fideicomiso con el que administrativamente se vaya a identificar, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del presente instrumento y en atención del "FIDUCIARIO", deberá hacer referencia a dichos datos.

SEGUNDA.- PARTES.-Son partes en el presente contrato de "FIDEICOMISO", las siguientes:

a) "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR": MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS.

b) "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR": "FINANCIERA CUALI", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.

c) "FIDUCIARIO": "FINANCIERA CUALI", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.

d) "EL ACREDITADO": "NICOLIN BIENES RAÍCES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

e) "DEPOSITARIO": MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS.

El "FIDECOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" y/o "FIDECOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" en este acto y con fundamento en el artículo trescientos ochenta y dos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito designa a "FINANCIERA CUALLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA como "FIDECOMISARIO EN PRIMER LUGAR".

TERCERA.- "PATRIMONIO FIDECOMITIDO".- El patrimonio del "FIDECOMISARIO" (el "PATRIMONIO FIDECOMITIDO") se integrará por:

1. La propiedad y posesión originaria de "EL INMUEBLE".
2. Las construcciones o mejoras permanentes que durante la vigencia del "FIDECOMISARIO" se realicen en "EL INMUEBLE" por el "FIDECOMITENTE" y/o "FIDECOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR". Todas y cada una de las construcciones que el "FIDECOMITENTE" y/o "FIDECOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" realice sobre "EL INMUEBLE", quedarán afectadas en forma automática, al patrimonio del "FIDECOMISARIO".
3. Las adhesiones naturales a "EL INMUEBLE".
4. Los bienes muebles incorporados permanentemente a "EL INMUEBLE" y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor.
5. Los recursos derivados del producto de la enajenación de "EL INMUEBLE", y de los demás bienes que integren el "PATRIMONIO DEL FIDECOMISARIO", conforme al "PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN EXTRAJUDICIAL", así como los rendimientos, intereses y frutos civiles que resulten de la inversión de los recursos monetarios que en cualquier momento y por cualquier causa formen parte del "PATRIMONIO DEL FIDECOMISARIO".
6. Las cantidades de dinero cobradas por concepto de seguros, con el cual se hubiese respaldo contra toda eventualidad a que se encuentre expuesto "EL INMUEBLE".
7. En general, todos los bienes, recursos o derechos que de hecho y conforme a derecho correspondan a los que integran al patrimonio de este "FIDECOMISARIO", así como por los que resulten del cumplimiento de los fines de este "FIDECOMISARIO".
8. Con las posteriores aportaciones de cualquier especie que en los términos de este contrato, realice el "FIDECOMITENTE" y/o "FIDECOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" y del "FIDUCIARIO" y del "FIDECOMISARIO EN PRIMER LUGAR".

Toda transmisión de propiedad de bienes o derechos que se aporten al presente "FIDECOMISARIO" deberá realizarse con sujeción a los términos, condiciones y con las formalidades que establezcan la(s) ley(es) de la materia, que sean aplicables para el tipo de bienes o derechos que se deseen transmitir al presente "FIDECOMISARIO". Los bienes o

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



derechos que constituyan el objeto o "PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO" se consideraran afectos a los fines del mismo. y en consecuencia, solo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que correspondan conforme a este instrumento ..El "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR", y el "FIDUCIARIO", acuerdan que la relación anterior de bienes constituye el inventario del patrimonio del presente *FIDEICOMISO*, sin perjuicio de los demás bienes que llegaren a integrar el patrimonio de este "FIDEICOMISO".-----

... El "FIDUCIARIO" recibe la propiedad de "EL INMUEBLE" que integra el "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO", de acuerdo a los documentos que acreditan la propiedad del mismo, así como por el asiento registral consignado en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación de "EL INMUEBLE", y consecuentemente no será responsable en forma alguna ni frente al "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", ni al "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR" o frente a terceros, incluyendo aquéllos en cuyo favor se llegue a transmitir, parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, por defectos o vicios del título de propiedad correspondiente o por las impugnaciones que se hicieran a los derechos que ampare el mismo, responsabilidad que en todo caso asume el "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR"...QUINTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los fines del presente "FIDEICOMISO", son los siguientes:-----

1. Garantizar al "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR", a sus sucesores o cesionarios, con el "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO", incluyendo sin lmitar "EL INMUEBLE" el pago y cumplimiento de las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS", hasta donde este alcance; en el entendido de que, los intereses vencidos se garantizarán aun cuando excedan de tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de cuya circunstancia deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.-----

II. Que el "FIDUCIARIO" reciba y conserve la propiedad originaria de "EL INMUEBLE", así como de aquéllos otros bienes que integren el "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO", permitiendo, mientras no se produzca un incumplimiento de las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS", el uso aprovechamiento de "EL INMUEBLE" al "FIDEICOMITENTE"Y/O "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" bajo la exclusiva responsabilidad de éstos, otorgándole la posesión derivada del mismo al "DEPOSITARIO", quien será considerado para todos los efectos a que haya lugar como depositarios de "EL INMUEBLE", en los términos de la Cláusula Cuarta del presente "FIDEICOMISO" denominada "DESIGNACION DE DEPOSITARIO".-----

III. Que el "FIDUCIARIO mientras conserve la titularidad sobre el dominio de "EL INMUEBLE" y sin conceder derechos reales. permita el uso de aprovechamiento temporal

destinarlo a los fines que se encuentra autorizado en los términos de las leyes aplicables, liberando en dichos casos al "FIDUCIARIO" de cualquier responsabilidad de índole fiscal; en el entendido de que dicha institución no tendrá la obligación de calcular, retener y enterar impuesto o contribución alguna, salvo lo relacionado con sus honorarios.-----

En virtud de lo anterior, el "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" tendrá derecho a la utilización y aprovechamiento de EL INMUEBLE, sin que esto implique que tendrá derechos reales sobre "EL INMUEBLE" o sobre los demás bienes del "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO". Por lo tanto, tendrán derecho a los frutos o productos que se generen por la explotación de los derechos personales que se ejerciten sobre "EL INMUEBLE" y, en general, a cualquier rendimiento que resulte de la operación y/o explotación del mismo, que realicen por sí mismos, o través de terceros.-----

IX. Que una vez que el "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR" le haya indicado por escrito al "FIDUCIARIO" que se han cumplido cabalmente todas y cada una de las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS" de "EL ACREDITADO" y en su caso del "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", el "FIDUCIARIO" procederá a:-----

a. Realizar la reversión de la propiedad de "EL INMUEBLE" al "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR"; lo anterior en el entendido de que al recibir dicha notificación y sin necesidad de declaración o formalidad adicional alguna, el "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR" deja de tener derechos en el presente fideicomiso.-----

b. Transmitir "EL INMUEBLE" en favor de las personas que le indique el "FIDEICOMITENTE" y/o "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR".-----

DÉCIMA CUARTA.- IMPUESTOS Y OBLIGACIONES FISCALES.- Toda vez que el "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" se reserva el derecho de readquirir el "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO", de conformidad con el presente "FIDEICOMISO", el mismo no se considerará enajenación en los términos del artículo catorce del Código Fiscal de la Federación.-----

Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente "FIDEICOMISO", serán por cuenta y cargo del "FIDEICOMITENTE" y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", en la medida de su participación respecto del "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO", obligándose en este acto a realizar en forma directa y sin la intervención del "FIDUCIARIO" los enteros y pagos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines de este "FIDEICOMISO".-----

[Handwritten signature in blue ink]



NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



TERCERO.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL.- Al **APÉNDICE** de esta escritura, con la letra "A", agrego el Certificado expedido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México el día treinta de septiembre del año dos mil veintiuno, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Once de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Ciento Once y Ciento Doce de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; fotocopia del mencionado certificado agregaré a los testimonios que del presente instrumento expida. De dicho certificado, copio lo que sigue:-----

"Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica las zonificaciones:H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: M = 1 Viv C/50.0 m2 de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 584.33 m². Número máximo de viviendas permitidas: 5".-----

CUARTO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.- Declaran el FIDUCIARIO y la FIDEICOMITENTE que el inmueble materia de esta escritura, no reporta más gravámenes que el FIDEICOMISO DE GARANTÍA relacionado en el antecedente SEGUNDO de este instrumento, ni tampoco existe sobre el mismo declaratoria inscrita sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refieren los Artículos ciento once y ciento doce de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y los correspondientes de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo que justifica con el Certificado de Libertad de Gravámenes solicitado al Registro Público de la Propiedad de México el día veintinueve de septiembre del año dos mil veintiuno, que agrego al **APÉNDICE** de este instrumento bajo la letra "B".----- Declaran además, que asumen la responsabilidad de cualquier gravamen o limitación de dominio que pudiera aparecer sobre dicho inmueble, por acto anterior a la fecha de firma de la presente escritura, declaración con la cual las partes manifiestan su expresa conformidad, y al respecto las partes liberan al suscrito Notario de toda responsabilidad.-----

CUARTO.- PREDIAL Y AGUA.- Declaran los FIDEICOMITENTES que el inmueble materia de esta escritura paga su Impuesto **PREDIAL** con el número de cuenta "010-135-07-000-0" cero uno cero guión uno tres cinco guión cero siete guión cero cero guión cero, y los derechos por servicio de **AGUA** con el número de cuenta "20-41-285-514-01-

destino o vocación del inmueble, y que pueda afectar el valor comercial del mismo, o en su legislación similar o equivalente, local o federal que llmite, afecte o prohíba el uso de suelo, sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas, o de cualquier tiene la posesión física del inmueble y que el mismo que no es objeto de la Ley Federal Declara el Garante Hipotecario de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que

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

“E”.
las referidas instrucciones, mismas que agrego al **APÉNDICE** de esta escritura bajo la letra **MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**, asimismo declara que por este instrumento ratifican **REGULADA**, que han recibido instrucciones de revertir la propiedad a favor de la señora **CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE QUINTO.- CARTA DE INSTRUCCIÓN FIDUCIARIO.-** Declara el delegado de

relacionadas.
Al **APÉNDICE** de esta escritura con la letra “D” agrego las Constancias de Aduo antes

agregaré al **APÉNDICE** de esta escritura con la letra “D”.
consta del recibo de pago que en fotocopia que certifico concuerda con su original antes relacionada ya no tienen razón de ser en virtud de que ya fueron pagados como día treinta de septiembre del año dos mil veintuno; los adeudos que reporta la constancia dos cero dos uno cinco dos, expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México el “140282394008202152” uno cuatro cero dos ocho dos tres nueve cuatro cero ocho b).- Constancia de Adeudos por Derecho de Suministro de Agua, Folio Digital número

APÉNDICE de esta escritura con la letra “C”.
recibo de pago que en fotocopia que certifico concuerda con su original agregaré al relacionada ya no tienen razón de ser en virtud de que ya fueron pagados como consta del septiembre del año dos mil veintuno; los adeudos que reporta la constancia antes cero dos uno cinco cero, expedida por la Tesorería de la Ciudad de México el día treinta de “350282393608202150” tres cinco cero dos ocho dos tres nueve tres seis cero ocho dos a).- Constancia de Adeudos del Impuesto Predial, Folio Digital número

Código Fiscal de la Ciudad de México, me exhibe:
Contribuciones Fiscales. Para efectos del párrafo segundo del Artículo Veintisiete del Asimismo declara que el mencionado inmueble se encuentra al corriente en el Pago de sus un guión cero cero guión dos.

un guión cero cero guión cuatro uno guión dos ocho cinco guión cinco uno cuatro guión cero

NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
NOTARIO 12
LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
ASOCIADOS



caso que pueda ser motivo determinante de la voluntad para que el Acreditante decida no comparecer al presente instrumento.

DECLARACIONES

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

(a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante escritura número veintidós mil ochocientos treinta y dos de fecha veinticuatro de junio de dos mil once, otorgada ante la fe del Notario Doscientos Veintidós de la Ciudad de México, Licenciado Ponciano López Juárez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el día primero de julio de dos mil once, en el Folio Mercantil Electrónico número "452240-1" cuatro cinco dos dos cuatro cero guión uno, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagares como Acreditado y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato de Crédito, según consta en el mismo instrumento relacionado en el inciso anterior, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. -----

(c) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle Dinamarca número ochenta y seis, oficina dos, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, Ciudad de México, Código Postal seis mil seiscientos, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

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

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

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

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

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

(i) No existe acción, demanda o procedimiento alguno pendiente, o que al leer saber del Acreditado sea inminente, ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno, contra

el Acreditante, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, mismo que puede consultar a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.

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

III. Declara el Garante Hipotecario, por su propio derecho, que:-----

(a) Es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito, así como, para suscribir los Pagares correspondientes, que:-----

(b) Por lo que se refiere al señor **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN**, señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Avenida Santa fe número quinientos cuarenta y seis, departamento cuarenta y seis D, Cuajimalpa, Ciudad de México, Código Postal cinco mil trescientos cuarenta y nueve, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(c) Por lo que se refiere a la señora **MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**, señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle San Francisco número mil ochocientos cincuenta y cuatro, interior tres piso tres, Colonia Del Valle, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil cien, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

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

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

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

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

(a) Son personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato, así como, para suscribir los Pagares correspondientes, que:-----

(b) Por lo que se refiere a los señores **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN y MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**:-----

A.- Por lo que se refiere a los señores **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN y MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**:-----

(a) Son personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato, así como, para suscribir los Pagares correspondientes, que:-----

(b) Por lo que se refiere al señor **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN**, señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Avenida Santa fe número quinientos cuarenta y seis, departamento cuarenta y seis D, Cuajimalpa, Ciudad de México, Código Postal cinco mil trescientos cuarenta y nueve, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(c) Por lo que se refiere a la señora **MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**, señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle San Francisco número mil ochocientos cincuenta y cuatro, interior tres piso tres, Colonia Del Valle, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil cien, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

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

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

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

II.- Declara el AVAL, por su propio derecho o a través de su representante, según corresponda, que:-----

A.- Por lo que se refiere a los señores **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN y MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**:-----

(a) Son personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad y con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato, así como, para suscribir los Pagares correspondientes, que:-----

(b) Por lo que se refiere al señor **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN**, señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Avenida Santa fe número quinientos cuarenta y seis, departamento cuarenta y seis D, Cuajimalpa, Ciudad de México, Código Postal cinco mil trescientos cuarenta y nueve, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(c) Por lo que se refiere a la señora **MARIA ISABEL SOLÍS PALACIOS**, señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle San Francisco número mil ochocientos cincuenta y cuatro, interior tres piso tres, Colonia Del Valle, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil cien, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

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

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

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



NOTARIO 119 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



como Acreditado y para asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.

(b) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle San Francisco número mil ochocientos cincuenta y siete, interior tres piso tres, Colonia Del Valle, Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil cien, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.

(c) El Inmueble no reporta otro ningún gravamen a excepción del FIDICOMISO DE GARATIA relacionado en el antecedente SEGUNDO de este instrumento, el cual será **cancelado en esta misma escritura**, embargo o limitación de dominio, no se encuentra sujeto a juicio o procedimiento administrativo o legal en México o en el extranjero, y sobre él no aparece decreto alguno que establezca provisiones, destinos, o reservas, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravámenes correspondiente, el cual se agregó al apéndice de este instrumento, con la letra "A".

(d) Es su voluntad celebrar este Contrato a efecto de constituir una hipoteca en **primer** lugar y grado de prelación sobre el Inmueble en favor del Acreditante, con el objeto de garantizar todas y cada una de las obligaciones que ha contratado conforme al Contrato de Crédito y Aval contenido en el presente instrumento.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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.

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

(i) En el supuesto de que la posesión del Inmueble sea otorgada a un tercero mediante cualquier figura legalmente reconocida, será responsable de vigilar y supervisar que dicho tercero y las actividades que se realicen en el Inmueble, estén al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren la Ley Nacional de Extinción de Dominio,

y para el caso de que tenga evidencia de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, reconociendo desde este momento que 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. ---

(j) En relación con el inciso anterior, el Deudor Hipotecario se obliga a no recibir rentas anticipadas sin la previa autorización por escrito del Acreditante. -----

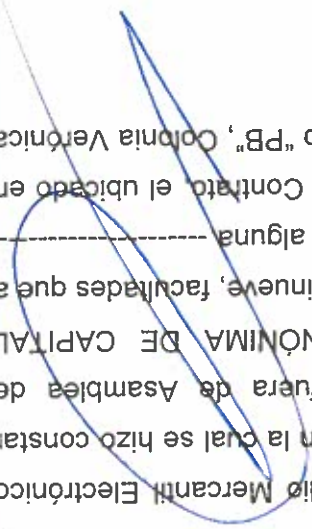
(k) Les fue entregado y explicado de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance del Aviso de Privacidad del Acreditante, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. Mismo que, al momento de la firma, consultó en el siguiente enlace <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.-----

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

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Cuarenta y Nueve de la Ciudad de México, Licenciado Arturo Sobrino Franco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve en el Folio Mercantil Electrónico número "407415-1" cuatro cero siete cuatro uno cinco guión uno, se constituyó la sociedad denominada PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato.-----

(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Notario Doscientos Veintinueve de la Ciudad de México, Licenciado Francisco Talavera Autrique, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día primero de diciembre de dos mil veinte, en el Folio Mercantil Electrónico número "407415-1" cuatro cero siete cuatro uno cinco guión uno, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día primero de noviembre de dos mil diecinueve, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.-----

(c) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica



NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE

NOTARIO 12
LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO

ASOCIADOS



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

-----DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y EXTINCIÓN TOTAL-----

-----CLÁUSULAS-----

pagados por los señores TOMÁS GARCÍA NICOLÍN y MARÍA ISABEL SOLÍS PALACIOS.

TERCERA.- Los derechos y honorarios causados por la presente cancelación serán escritura con la letra "E".-----

instrumento conforme al documento que quedó agregado en el APÉNDICE de esta total del fideicomiso de garantía relacionado en el antecedente SEGUNDO de este **OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** ordena se realice la reversión y extinción **PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE SEGUNDA.-** Como consecuencia, **FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA** contra.-----

responsabilidad, por lo que no se reserva acción o derecho alguno que ejercitar en su recibo finiquito más eficaz que en derecho proceda, librándolos en consecuencia de toda **NICOLÍN y MARÍA ISABEL SOLÍS PALACIOS**, en su carácter de Obligados Solidarios, el **DE CAPITAL VARIABLE**, como **ACREDITADA**, así como de los señores **TOMÁS GARCÍA** referencia, por lo que otorga a favor de **NICOLÍN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA** de este instrumento, se da por completamente pagado del importe total del contrato de **DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD** crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria, señalado en el antecedente **SEGUNDO** **NO REGULADA**, en virtud de haber recibido el importe total del contrato de apertura de **PRIMERA.- FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN** **Cuenta corriente con garantía fiduciaria**-----

-----DE LA CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN-----

-----CLÁUSULAS-----

En virtud de las declaraciones anteriores, las Partes convienen en otorgar las siguientes:-----
a través de la siguiente página de internet: <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>-----

(f) Su aviso de privacidad se encuentra disponible al público en general y puede consultarse instrumento sean cumplidos.-----

este Contrato de Crédito; cumplir con sus obligaciones o para que los fines de este

(e) No requiere autorización o registro de ninguna autoridad gubernamental para celebrar cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte.-----

(incluyendo licencias o concesiones) aplicable, o (iii) cualquier contrato o convenio de

de: (i) sus estatutos sociales, (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización
(d) El otorgamiento del presente instrumento no contraviene ni resulta en incumplimiento

----- Anures, Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México.-----

PRIMERA.- Con fundamento en los artículos trescientos noventa y dos fracciones uno romano y trescientos noventa y tres de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, EL FIDUCIARIO, por instrucciones que en este acto ratifica EL FIDUCIARIO EN PRIMERO LUGAR para que revierta el patrimonio del fideicomiso y extinga totalmente el mismo, en este acto revierte al "FIDUCIARIO EN SEGUNDO LUGAR" la señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS**, la propiedad del inmueble descrito en el antecedente PRIMERO del presente instrumento, cuya superficie, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran, así como con todo por cuanto de hecho y por derecho le corresponda.

SEGUNDA.- En virtud de lo establecido en la cláusula que antecede, EL FIDUCIARIO en este acto da por extinguido totalmente el contrato de fideicomiso. De manera expresa EL FIDUCIARIO autoriza para que se realicen las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de los actos jurídicos aquí consignados. Asimismo, EL FIDUCIARIO manifiesta haber recibido del FIDUCIARIO EN SEGUNDO LUGAR los gastos y honorarios originados en el lapso en que actuó como fiduciario en el fideicomiso, por lo que por este conducto extiende el recibo más amplio que en derecho proceda.

TERCERA.- En este acto, el FIDUCIARIO EN SEGUNDO LUGAR se da por recibido a su entera satisfacción y conformidad de la posesión jurídica del "INMUEBLE", siendo que la posesión física la detenta con anterioridad, por lo que en este acto renuncian a toda acción o reclamación en contra del FIDUCIARIO EN PRIMERO LUGAR y/o de EL FIDUCIARIO por el estado físico y/o jurídico en que se encuentra el inmueble objeto de esta escritura.

CUARTA.- Que el FIDUCIARIO EN PRIMERO LUGAR y el FIDUCIARIO EN SEGUNDO LUGAR manifiestan expresamente su conformidad con la actuación de FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA en su carácter de FIDUCIARIO, por la gestión fiduciaria desempeñada en el contrato que se hace referencia en el antecedente SEGUNDO del presente instrumento, por lo que no se reservan ninguna acción judicial o extrajudicial que ejercitar en su contra, otorgando el finiquito más amplio que en derecho proceda, respecto a las obligaciones y responsabilidades derivadas de la administración de dicho "FIDUCIARIO", manifestando expresamente su conformidad con el cumplimiento de las instrucciones recibidas, desde la fecha de su constitución hasta la fecha de firma de este instrumento, liberándolo de cualquier responsabilidad presente o futura con motivo de su actuar en cumplimiento de las instrucciones giradas, de las finalidades pactadas en el

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



contrato de referencia, así como de las consecuencias jurídicas de los actos legales contenidos en la presente escritura.-----

QUINTA.- En lo no previsto expresamente por el acto jurídico celebrado en el presente instrumento, se estará a lo dispuesto en la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sus leyes supletorias.-----

SEXTA.- Por tratarse de una REVERSIÓN DE PROPIEDAD a favor de el FIDEICOMISARIO y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS**, a la presente operación no se le fija ningún valor como contraprestación. No se está en presencia de una enajenación de conformidad con lo estipulado en el Artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación, así como tampoco se originan los Impuestos Sobre la Renta ni de Transmisión de Dominio. De igual forma, se hace constar que el Fideiuciatario queda liberado de la obligación de responder del saneamiento para el caso de evicción.-----

SÉPTIMA.- EL FIDUCIARIO queda relevado de responder del saneamiento para el caso de evicción que pudiere derivarse de LA REVERSIÓN de la propiedad, toda vez que, la posesión del inmueble aportado por la señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS** en todo momento ha estado a favor de ella misma, en su carácter de DEPOSITARIO, por lo que el FIDEICOMITENTE no se reserva derecho o acción alguna en contra de EL FIDUCIARIO o sus representantes.-----

OCTAVA.- La señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS** otorga al FIDUCIARIO su reconocimiento por el buen desempeño en la encomienda fiduciaria y por la forma correcta en el manejo del patrimonio fideicomitido desde la constitución del Fideicomiso hasta esta extinción, por lo que en este instrumento le otorgan el finiquito más amplio que en derecho proceda por su actuación en el cargo de FIDUCIARIO que le fue conferido en el Fideicomiso descrito en los antecedentes del presente instrumento para todos los efectos a que haya lugar.-----

Así mismo, la señora **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS** y el FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR no se reservan derecho ni acción alguna en contra de EL FIDUCIARIO obligándose a sacar a paz y a salvo al propio FIDUCIARIO por cualquier reclamación o controversia presente o futura y lo indemnizará por concepto de daños y perjuicios, por deudas de cualquier índole, incluso deudas fiscales, juicios, reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo o liquidaciones de cualquier otra naturaleza, reclamaciones de terceros, gastos y costas etcétera, derivados de esta extinción total, y en relación con el patrimonio del Fideicomiso en el que actuó como FIDUCIARIO o que se deriven de la propiedad del mismo.-----

NOVENA.- FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN

Aval y/o Deudor Hipotecario, constituirá en **PRIMER lugar y grado** sobre el inmueble a Hipoteca sobre el inmueble: significa la hipoteca, que en virtud del Contrato de Crédito el todos sus bienes por el monto del Crédito.

Aval: los señores **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS y TOMAS GARCIA NICOLIN**, con Acreditado: **NICOLIN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

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

(pública o privada) de cualquier jurisdicción en la cual una Persona mantenga operaciones. Acreditante: significa la sociedad denominada **PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL**.

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

CLÁUSULAS

DEL CONTRATO DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE **CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y AVAL**

LUGAR por ese concepto, incluyendo las consecuencias que su no inscripción genere. **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR** como **EL FIDEICOMISARIO EN PRIMERO** Registro Público de este instrumento, librándolo así, tanto **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIO** expresa su conformidad y autorización para la debida inscripción en el correspondiente, del testimonio que de este instrumento se expida. En este acto **EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, así como la inscripción en el Registro Público formalización de esta escritura, serán por cuenta de **FIDEICOMITENTE** y **DÉCIMA PRIMERA.** Los gastos, impuestos y honorarios que se generen por la correspondientes en razón de su domicilio presente o futuro.

por lo que las partes expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que pudiere escritura, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, **DÉCIMA.** Para la interpretación y cumplimiento del acto jurídico que se formaliza en esta relacionados en el antecedente segundo del presente instrumento.

correspondiente, relativas al contrato de apertura de crédito y el contrato de fideicomiso se hagan todas las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público **NO REGULADA** representada como ha quedado asentado, consiente expresamente que

DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD

NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
ASOCIADOS
NOTARIO 12
LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO



favor del Acreditante, a efecto de garantizar las obligaciones del 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 Clausula Décima Segunda de este Contrato. -----

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

Contrato Importante: significa el o los contratos en los que el Acreditado y el Aval sean parte y que impliquen obligaciones para cualquier de éstos por un monto superior a \$100,000.00 (CEN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL). -----

CAT: significa el costo anual total del crédito, esto es la medida estandarizada del costo del financiamiento que incorpora todos los costos y gastos inherentes al crédito que son exigidos al Acreditado y que es expresado en términos porcentuales anuales conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al Crédito y que en este Contrato de Crédito asciende **35.83% (treinta y cinco punto ochenta y tres por ciento)**. -----

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

Cuenta del Acreditado: significa la cuenta que tiene en **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, con CLABE interbancaria "042180016000384151" cero cuatro dos uno ocho cero uno seis cero cero tres ocho cuatro uno cinco uno, a nombre de **NICOLIN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta "1600038415" uno seis cero cero tres ocho cuatro uno cinco. -----

Cuenta del Acreditante: significa la cuenta del Acreditante relacionada en la Clausula Séptima de este Contrato de Crédito. -----

Inmueble: significa **LA CASA NÚMERO SESENTA Y NUEVE, DE LA TERCERA CALLE DE AGUASCALIENTES Y TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA Y QUE ES EL LOTE DE AGUASCALIENTES Y CUATRO, DE LA MANZANA CUARENTA Y DOS, DEL FRACCIONAMIENTO COLONIA CONDESA, CUARTEL OCTAVO, GUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.** -----

Duda: 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 rija, y (iii) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha Persona otorgue garantía, fianza, hipoteca, aval o asuma obligación solidaria. -----

Deuda hipotecaria: MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS, quien constituirá garantía hipotecaria sobre el inmueble de su propiedad que más adelante se describe, igualmente para garantizar el monto del Crédito, y demás accesorios legales. -----

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

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

Documentos del Crédito: significa el presente Contrato y el Pagare. -----

Efecto Sustancial Adverso: significa un efecto adverso negativo sobre (i) la condición financiera, negocios, operaciones, bienes, prospectos o activos del Acreditado, (ii) la capacidad del 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 del Acreditante derivados de este Contrato de Crédito o de los demás Documentos del Acreditante. -----

Fecha de Disposición: significa la fecha en que se lleve a cabo la 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 agregada al APÉNDICE de esta escritura con la letra "F". -----

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

Pagare: significan los pagarés que suscriban el Acreditado y el Aval a la orden del Acreditante en la Fecha de Disposición documentando la obligación de pagar al Acreditante la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega con la letra "G" 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 Clausula 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 Clausula Tercera, apartado (a). -----

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

Deuda hipotecaria: MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS, quien constituirá garantía

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



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

Tasa de Interés Moratorio: significa la tasa de interés anual que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Ordinario por 2 (dos).

Tasa de Interés Ordinario: significa una tasa de interés equivalente al 27% (veintisiete por ciento) sobre saldos insutos.

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 simple en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$7,500,000.00 (SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "Límite de Crédito"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Clausula Tercera siguiente, quedando obligado el Acreditado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.

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

(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 al Acreditado. La facultad del 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 conceptos 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 "H". Se entiende que el Acreditante otorga al Acreditado el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del Acreditante de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad del 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 hacerse dentro de un plazo máximo de **54 (cincuenta y cuatro)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las cantidades dispuestas será de **36 (treinta y seis)** 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 **\$5,500,000.00 (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición del Acreditado en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agrega la Tabla de Amortización correspondiente a la Primer Disposición con la letra "F" al **APÉNDICE** de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **3.50% (tres punto cincuenta por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por la Disposición Inicial, el cual podrá ser descontado del total del Crédito.

B. Mecanismo de Disposición. El mecanismo para las sucesivas disposiciones, distintas a la Disposición Inicial se sujetarán 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:

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por el Acreditado, así como por el Aval, 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 al juicio del Acreditante constituya un cambio en las Condiciones Originales del Crédito; y-----

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

(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 al Acreditante, mediante correo electrónico que deberá enviar a la siguiente dirección de correo electrónico: revolvencia@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 del Acreditado, así como el Aval 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 10 (diez) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la Solicitud de Disposición por parte del 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 del 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 del Acreditante en un horario de atención de nueve a dieciocho horas, de lunes a viernes, en

adición, deberá pagar al 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 5 (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 al 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 del 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 del 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 del 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 conceptos que se generen en términos del presente Contrato, ii. el pagaré o pagarés que a satisfacción del Acreditante deberán suscribir, firmar y entregar el Acreditado, así como el Aval a la orden del 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 G, y iii. la confirmación relativa a la realización de la Disposición en la Cuenta del Acreditado. -----

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



[Handwritten signature in blue ink]

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



(f) Destino de la Disposición. El Acreditado, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la Fecha de Disposición, se obliga a comprobar a satisfacción del 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 al Acreditante; siempre y cuando el monto total de las disposiciones no exceda del monto del crédito establecido en la Clausula Segunda y medie aceptación expresa y por escrito del Acreditante. -----

(g) Comisión por Estructuración. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al 3.50% (tres punto cincuenta por ciento), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por cada disposición que realice, el cual podrá ser descontado del total del Crédito. -----

CUARTA. Intereses. (a) Intereses ordinarios. El Saldo Insulto del Crédito generará un interés ordinario a una tasa del 27% (veintisiete 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 Insulto del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insulto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario. Los intereses conforme a este Contrato de Crédito serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días. -----

(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 la cantidad vencida y no pagada desde, e incluyendo, la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta, e incluyendo, la fecha de su pago total, a una tasa anual igual a la Tasa de Interés Moratorio, los cuales resultarán de multiplicar la Tasa de Interés Ordinario por 3 (tres). -----

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 \$3,750,000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL). -----

SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito. (a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de 54 (cincuenta y cuatro) meses contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará 36 (treinta y seis) pagos consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Clausula Tercera del Contrato de Crédito. -----

este último podrá realizarse en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato de Crédito y libre de comisión o penalidad alguna, bajo los siguientes términos: ---

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) que cantidad pagará, (ii) que día realizará dicha operación y (iii) la forma en que realizará el pago. ---

ii. El Acreditante contestará dicho aviso en un periodo de 3 (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 Clausula Séptima. ---

ii. En caso de existir algún remanente que aplicar, y este sea igual o menor al 5% (cinco por ciento) del Saldo Insoluto 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 "F". ---

iii. En caso de que el remanente sea mayor al 5% (cinco por ciento) del saldo insoluto 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. ---

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 del Acreditante, mediante abono en **BVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BVA BANCOMER**, con CLABE interbancaria "012180001147369582" **cero uno dos uno ocho cero cero uno uno cuatro siete tres seis cinco ocho dos**, a nombre de **BANCO ACTINVER SA POR CT DEL FID 4353**, 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 conceptos distintos de los siguientes que

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



se encuentren vencidos y que se adeuden al 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 Insoluto 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, si dicho Día Hábil inmediato siguiente corresponde al mes siguiente del que debe hacerse el pago, el Acreditado deberá realizar el pago el Día Hábil inmediato anterior.

(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 mismos por parte del Acreditante o la institución de crédito no exime del pago que el Acreditado deba realizar.

(e) Las obligaciones del Acreditado conforme al presente Contrato de Crédito y los Pagares suscritos por el Aval.

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

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 al Acreditado cuando se cuente con el consentimiento de esta para tales efectos, bajo la premisa de que es un derecho innegable del Acreditado contratar el Seguro a través de un tercero independiente.

En caso de que el Seguro sea contratado directamente por el Acreditado este deberá mantenerse vigente por la duración del Contrato de Crédito bajo la entera responsabilidad del Acreditado, dando lugar a la terminación anticipada 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 al Acreditante a contratar en su nombre el Seguro y el Acreditado se obliga a pagar en forma mensual el importe correspondiente al Seguro que se 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 Clausulas 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 al Acreditante de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de fallecimiento del Acreditado o Garante Hipotecario, 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 al Acreditante cualquier Saldo insoluto del Crédito y cualquier diferencia que exista a favor del 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 al Acreditado y/o el Aval las cantidades remanentes, en caso de existir.-----

(c) Cualquier deducible aplicable conforme a los Seguros, será a cargo del Acreditado y su Aval.-----

(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 Aval, 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-----

[Handwritten signature in blue ink]



NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la Compañía Aseguradora al Acreditado cuando este haya optado por contratar los Seguros a través del Acreditante. -----

El Acreditado está de acuerdo en que, si este incurre en mora en el pago 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 al Acreditado, conviniendo que cualesquiera de las primas no devengadas por riesgos no afectados serán entregadas directamente por la Compañía Aseguradora al 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 Insóluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción del Acreditante y, renovarlas a satisfacción del Acreditante entregando constancia de ello por lo menos 15 (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 al Acreditante, a más tardar el mismo día en que surta efectos cualquier terminación de cualquiera de los Seguros contratados por su cuenta, a fin de que las Partes acuerden la contratación de dicho Seguro con la Compañía Aseguradora sustituta, cumpliendo en todo caso con los términos y condiciones establecidos en este Contrato de Crédito. -----

NOVENA. Obligaciones del Acreditado, el Aval y Deudor 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, no podrá: -----

i. Endudamiento. Incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional del Acreditado, así como el Aval con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato de Crédito, el Pagare y cualquiera de los Documentos del Crédito. -----

ii. Gravámenes. (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. Defender la titularidad del Inmueble contra las reclamaciones y demandas de cualquier tercero; -----

información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su instrumento y, previa acreditación de interés jurídico, el Acreditante proporcionará dicha dirección de correo electrónico del Acreditante, mismos que se establecen en el presente y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción **DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios.** Respecto de los

historial crediticio del Acreditado. -----
observación establecidas en el reporte de crédito respectivo, las cuales podrán afectar el Contrato de Crédito, será registrado por el Acreditante, en el Buró de Crédito con claves de incumplimiento del Acreditado a las obligaciones de pago que a su cargo establece el alcance del Buró de Crédito y de la información contenida en su base de datos, cualquier integran. Por lo tanto y, toda vez que el Acreditado, ha leído y comprendido la naturaleza y crédito, respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo Información Crediticia (en adelante el "Buró de Crédito"), la información sobre su historial Acreditante para que solicite y obtenga en cualquier momento y de cualquier Sociedad de **DÉCIMA. Buró de Crédito.** El Acreditado, el Aval y/o Deudor Hipotecario autorizan al

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

eventos para garantizar el puntual y oportuno cumplimiento de las obligaciones al amparo Acreditante el monto completo de las indemnizaciones que reciba en virtud de dichos inmueble o una parte del Aval y/o Deudor Hipotecario deberá aplicar en favor del vii. En caso de expropiación, ocupación o de cualquier otro acto de autoridad que afecte el del presente Contrato. -----

quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma adeudos que presenta el inmueble por concepto de impuesto predial, los cuales deberán determinadas, cobradas o impuestas sobre o en relación con el inmueble. En especial los servicios, derechos y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean vi. Pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones, derechos, condiciones óptimas de uso; -----

proporcionar mantenimiento al inmueble para que estos se encuentren en todo momento en o requerir a los arrendatarios de los mismos, según sea el caso, todas las reparaciones y v. Conservar y mantener el inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante; -----

menoscabar, afectar o disponer en cualquier forma el inmueble o cualquier derecho en iv. No vender, transmitir, ceder, gravar, entregar, afectar en fideicomiso, disminuir,

NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
NOTARIO 12
LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
ASOCIADOS



consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló, previa solicitud del mismo a la dirección de correo electrónico "cagulliar@creze.com". En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 seis meses.

DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado. Las Partes convienen en que el Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato de Crédito. En dado caso, el Saldo Insoluto 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 Aval, sin requisito de presentación, requerimiento, demanda, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza a cualquiera, en cualquiera de los siguientes casos:

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

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

(c) Si el Acreditado y/o el Aval 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 Aval 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, 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 Aval efectúan una cesión general para el beneficio de sus acreedores; o

(e) Si se inicia en contra del Acreditado y/o el Aval 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 Aval 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 3 (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 del Acreditado y/o el Aval, que tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre: (a) la capacidad del Acreditado y/o el Aval 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 del 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 al Acreditado dentro de los 60 (sesenta) 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 al 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 -----

[Handwritten signature in blue ink]

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



(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 Aval o;-----

(n) Si ocurre cualquier suceso que el Acreditante considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación del Acreditado y/o el Aval 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 Aval 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 Aval no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Clausula Octava del presente Contrato.-----

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

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

(b) Asimismo, en caso de que el Aval realice un pago por cuenta del Acreditado, se obliga a no repetir en contra del Acreditado, sino hasta que el Acreditante haya recibido todo cuanto se le adeudare conforme al Contrato de Crédito, los Pagares 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 Deudor

Hipotecario por medio del presente instrumento constituye en favor del Acreditante, hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER LUGAR Y GRADO** de prelación (en adelante la "Hipoteca"), sobre el inmueble identificado como: **LA CASA NÚMERO SESENTA Y NUEVE, DE LA TERCERA CALLE DE AGUASCALIENTES Y TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA Y QUE ES EL LOTE NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO, DE LA MANZANA CUARENTA Y DOS, DEL FRACCIONAMIENTO COLONIA CONDESA, CUARTEL OCTAVO, CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO** (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, 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 de los inmuebles, (ii) las mejoras hechas en el inmueble por el Deudor Hipotecario o por terceros en beneficio del Deudor 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 Deudor 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 Deudor 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, pago de las obligaciones a cargo del 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 Aval y/o Deudor Hipotecario conforme al Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito, incluyendo intereses (ordinarios y moratorios) y cualesquier otro accesorio, (ii) el cumplimiento y satisfacción por parte del Aval y/o Deudor 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 Aval y/o Deudor 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 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.

Hipotecario por medio del presente instrumento constituye en favor del Acreditante,

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



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 Aval y/o Deudor 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 Aval y/o Deudor Hipotecario garantiza con la Hipoteca el importe total pagadero respecto del Contrato de Crédito, los Pagares suscritos por el Acreditado, Aval y/o Deudor 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 Aval y/o Deudor 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 contratadas 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.

Teléfono: "(55) 76 93 69 50" cincuenta y cinco setenta y seis noventa y tres sesenta y nueve cincuenta.

Correo electrónico: "contacto@creze.com".

El Aval:

Avenida Santa Fe número quinientos cuarenta y seis, departamento cuarenta y seis D, Cuajimalpa, Ciudad de México, Código Postal cinco mil trescientos cuarenta y nueve.

Atención: **TOMÁS GARCÍA NICOLIN.**

Teléfono: "551953 9332" cincuenta y cinco diecinueve cincuenta y tres noventa y tres treinta y dos.

Correo electrónico: "tomasgn@nibir.com".

de recibir los avisos o notificaciones a que se hace referencia en la presente cláusula con representante suyo debidamente facultado, de tal suerte que se encuentre en posibilidades en el domicilio originalmente señalado pueda encontrarse a la parte interesada o a un domicilio convencional ya señalado y no una sustitución del mismo; ello siempre y cuando convencional señalado en esta cláusula, la misma deberá entenderse como una adición al domicilio (d) Para el caso de que cualquiera de las partes notifique una modificación al domicilio se tendrá por no hecha.

notificación o aviso de cambio de domicilio, la modificación de los domicilios convencionales efectos. Hasta en tanto no se reciba en los domicilios convencionales antes señalados, notificarse previamente por escrito para que dicha modificación surta debidamente sus (c) Cualquiera modificación a los domicilios convencionales antes señalados deberá al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión. entregadas al destinatario y, en el caso de notificaciones por facsimile o correo electrónico, Crédito se enviarán por escrito, y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean (b) Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato de domicilio antes mencionados.

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

Correo electrónico: "55 4626 8022" cincuenta y cinco cuarenta y seis veintiséis ochenta Teléfono: "tomasgn@nibir.com".

Atención: **NICOLIN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

de México, Código Postal seis mil seiscientos. Ciudad Calle Dinamarca número ochenta y seis, oficina dos, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, Ciudad El Acreditado:

Correo electrónico: "isabel.solis@hotmail.com". y uno.

Teléfono: "55 5102 3181" cincuenta y cinco cincuenta y uno cero treinta y uno ochenta Atención: **MARIA ISABEL SOLIS PALACIOS.**

de México, Código Postal seis mil seiscientos. Ciudad Calle Dinamarca número ochenta y seis, oficina dos, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, Ciudad

El Avalado por Hipotecario:



NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
NOTARIO 12
LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
ASOCIADOS



su pleno conocimiento. En este supuesto, el domicilio convencional originalmente señalado deberá seguirse considerando como válido para los efectos previstos en la primera parte de la presente cláusula.

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.

(b) Indemnización. El Acreditado conviene en indemnizar al Acreditante y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones del Acreditado conforme a esta Cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito.

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

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

DÉCIMA NOVENA. Transferencia de Datos Personales. El Acreditado, los Avales y/o Deudores Hipotecarios autorizan y reconocen expresamente que el Acreditante podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad.

NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE

LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO

NOTARIO 12

ASOCIADOS



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 inexistente, 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.

PERSONALIDAD

El señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, acredita su personalidad así como la legal

existencia de **PROMOTORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA**

PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con el primer testimonio de la

escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos de fecha diecisiete de enero

de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Notario Doscientos Veintinueve de la Ciudad de

México, Licenciado Francisco Talavera Autrique, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el

Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día primero de diciembre de dos

mil veinte, en el **Folio Mercantil Electrónico** número "407415-1" cuatro cero siete cuatro

uno cinco guión uno, documento que relaciono y transcribo en la Certificación que agrego al

APÉNDICE de este instrumento bajo la letra "I", la cual se agregará en los testimonios que

de este mismo instrumento expida;



La señora **MARIANA RAMÍREZ AGUILAR**, acredita su personalidad como Apoderada y Delegada Fiduciaria, así como la legal existencia de **FINANCIERA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, con copia certificada del primer testimonio de la escritura número treinta y tres mil novecientos noventa y cinco de fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe de la Notario Treinta y Tres del Estado de México, Licenciada Mariana Sandoval Igarúa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día once de septiembre del año dos mil veinte, en el **Folio Mercantil Electrónico** número **"325589-1"** tres dos cinco cinco ocho nueve guión uno, y con los demás documentos que relaciono y transcribo en la Certificación que agrego al **APÉNDICE** de este instrumento bajo la letra "J", la cual se agregará en los testimonios que de este mismo instrumento expida. --

El señor **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN**, acredita su personalidad así como la legal existencia de **NICOLÍN BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el primer testimonio de la escritura número veintidós mil ochocientos treinta y dos de fecha veinticuatro de junio de dos mil once, otorgada ante la fe del Notario Doscientos Veintidós de la Ciudad de México, Licenciado Ponciano López Juárez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el día primero de julio de dos mil once, en el **Folio Mercantil Electrónico** número **"452240-1"** cuatro cinco dos dos cuatro cero guión uno, documento que relaciono y transcribo en la Certificación que agrego al **APÉNDICE** de este instrumento bajo la letra "K", la cual se agregará en los testimonios que de este mismo instrumento expida. --

Los representantes antes referidos manifestaron que sus respectivas manifestadas tienen capacidad legal y que la personalidad que ostentan no les ha sido revocada o limitada en modo alguno y que se encuentra vigente en sus términos. --

-----GENERAL E IDENTIFICACIÓN-----

Los otorgantes por sus generales, manifestaron ser Mexicanos; -----

La señora **MARÍA ISABEL SOLÍS PALACIOS** originaria de la Ciudad de México donde nació el primero de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco, soltera, empresaria, con domicilio en calle San Francisco número mil ochocientos cincuenta y cuatro, piso tres, colonia Del Valle, Código Postal Número "03100" cero tres mil cien, Benito Juárez, Ciudad de México; **SE IDENTIFICA** con su credencial para votar con Código de Identificación de la Credencial (CIC) número "1374154638" uno tres siete cuatro uno cinco cuatro seis tres ocho, y Número Identificador del Ciudadano "054138525" cero cinco cuatro uno tres ocho cinco dos cinco, expedida por el Instituto Nacional Electoral; y declara que su Clave Única de Registro de Población (CURP) es: "SOP1451001MDFLLS02" "SOP1" cuatro cinco uno

(RFC) es: "SOP1451001T19" "SOP1" cuatro cinco uno cero cero uno "T" uno nueve. -----

El señor **TOMÁS GARCÍA NICOLÍN**, originario de la Ciudad de México, donde nació el dieciséis de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, soltero, empresario, con domicilio en Avenida Santa Fe número quinientos cuarenta y seis, departamento cuarenta y seis D, colonia Cruz Manca Cuajimalpa de Morelos, Código Postal Número "05349" cero cinco mil trescientos cuarenta y nueve, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México; SE IDENTIFICA con su Pasaporte número "G11098108" "G" uno uno cero nueve ocho uno cero ocho, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, Delegación Cuauhtémoc, el día cuatro de diciembre del año dos mil doce y con vigencia al día cuatro de diciembre del año dos mil veintidós; y declara que su Clave Única de Registro de Población (CURP) es: "GANT840416HDFRCM01" "GANT" ocho cuatro cero cuatro uno seis "HDFRCM" cero uno; y que su Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es: "GANT8404161V6" "GANT" ocho cuatro cero cuatro uno seis uno "V" seis. -----

De igual forma, manifiesta que la Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) de su representada es: "NBR" uno uno cero seis dos cuatro "C" uno uno, y su domicilio fiscal es el ubicado en calle Dinamarca número ochenta y seis, oficina dos, colonia Juárez, Código Postal Número "06600" cero seis mil seiscientos, Alvaro Cuauhtémoc, Ciudad de México. ---

El señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA** originario de la Ciudad de México donde nació el veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, soltero, empresario, con domicilio en calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, planta baja, colonia Verónica Anzures, Código Postal Número "11300" once mil trescientos, Miguel Hidalgo, Ciudad de México; SE IDENTIFICA con su credencial para votar folio número "0000098055651" cero cero cero cero nueve ocho cero cinco cinco seis cinco uno, Año de Registro mil novecientos noventa y seis espacio cero uno, Estado cero nueve, Municipio cero dieciséis, Localidad cero cero cero uno, Sección cuatro mil novecientos setenta, Emisión dos mil once, expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral; y declara que su Clave Única de Registro de Población (CURP) es: "AERJ770220HDFHZN03" "AERJ" siete siete cero dos cero "HDFHZN" cero tres; y que su Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es: "AERJ770220318" "AERJ" siete siete cero dos cero tres "1" ocho. -----

De igual forma, manifiesta que la Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) de su representada es: "PSC091014U80" "PSC" cero nueve uno cero uno cuatro "U" ocho cero, y su domicilio fiscal es el ubicado en calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, planta baja, colonia Verónica Anzures, Código Postal Número "11300" once mil trescientos, Miguel Hidalgo, Ciudad de México. -----

delgado uno "MDFLS" cero dos; y que su Clave del Registro Federal de Contribuyentes

NOTARIO 119
 LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
 NOTARIO 12
 LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
 ASOCIADOS



La señora **MARIANA RAMIREZ AGUILAR** originaria de la Ciudad de México donde nació el veinte de junio de mil novecientos ochenta y siete, casada, abogada, con domicilio en calle Morelos número seiscientos trece, colonia Jorge Jiménez Cantú, Código Postal Número "54408" cincuenta y cuatro mil cuatrocientos ocho, Municipio de Nicolas Romero, Estado de México; SE IDENTIFICA con su Pasaporte número "G37224122" "G" tres siete dos dos cuatro uno dos dos, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, Naucalpan, el día siete de febrero del año dos mil veinte y con vigencia al día siete de febrero del año dos mil veintiséis; y declara que su Clave Única de Registro de Población (CURP) es: "RAAM870620MDFMGR02" "RAAM" ocho siete cero seis dos cero "MDFMGR" cero dos; y que su Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es: "RAAM8706204K5" "RAAM" ocho siete cero seis dos cero cuatro "K" cinco.

De igual forma, manifiesta que la Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) de su representada es: "CSE041018SJ4" "CSE" cero cuatro uno cero uno ocho "SJ" cuatro, y su domicilio fiscal es el ubicado en Boulevard Manuel Avila Camacho número ciento ochenta y cuatro, piso siete A, colonia Reforma Social, Código Postal Número "11650", Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Los documentos de identidad antes relacionados, los agrego en fotocopia que certifico concuerda con su respectivo original al **APÉNDICE** de este instrumento con la letra "L".

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

A).- Que previamente me identifiqué plenamente como Notario Público a satisfacción de los otorgantes;

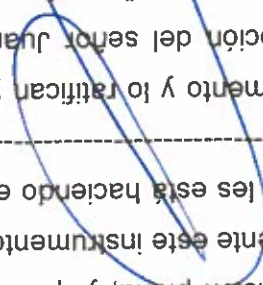
B).- Que a mi juicio los otorgantes tienen capacidad legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad como consta al final de sus generales;

C).- Que advertí y expliqué a los otorgantes en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, que sus "Datos Personales" proporcionados a la Notaría a mi cargo, se utilizarán con la única finalidad de otorgarles el servicio solicitado, por lo que no se transferirán a ningún tercero ajeno a la misma, salvo para el cumplimiento de obligaciones legales ante las autoridades competentes, por lo que autorizan a esta Notaría a administrar dichos datos y transferir los mismos a las autoridades competentes que así lo requieran;

D).- Que respecto al Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, éste no se causa en virtud de no actualizarse los supuestos consignados en el Artículo 115 (Ciento quince) fracción décima del Código Fiscal para la Ciudad de México, por lo que presentaré en su oportunidad la Declaración a la que se refiere el artículo ciento veintidós párrafo segundo del Código Fiscal de la Ciudad de México, que se agregará en su oportunidad al

APÉNDICE de este instrumento;

que lo AUTORIZO PREVENTIVAMENTE. DOY FE.-----
Francisco Ahedo Rozada, quien lo hizo el día veintinueve del mismo mes y año, acto en
firman el día quince de octubre del año dos mil veintiuno, a excepción del señor Juan
(K).- Que los otorgantes manifestaron su conformidad con este instrumento y lo ratifican y
suscrito Notario;-----
a lo que me manifestaron que les basta con la lectura que del mismo les está haciendo el
mismo tiempo les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento
consecuencias legales y al respecto manifesté cada uno su comprensión plena, y que al
J).- Que lei a los otorgantes este instrumento en voz alta y clara y les expliqué su valor y
inserto concuerda con los mismos;-----
I).- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura y que lo relacionado e
Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.-----
obligaciones establecidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de
VARIABLE, bajo protesta de decir verdad, que sus representadas cumple con sus
CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL
OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA Y PRESTADORA DE SERVICIOS
PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE
H).- Que manifiestan los representantes de FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA
buena fe en su calidad de titulares de los mismos.-----
sus actividades, que tales recursos son de procedencia lícita y que su actuación es de
amparo de éste instrumento han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de
los bienes, recursos, transacciones, depósitos y demás actos que se llegaran a realizar al
G).- Que declaran los otorgantes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que
Nacional de Inversiones Extranjeras.-----
VARIABLE que sus representadas no tienen obligación de inscribirse en el Registro
CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y de PRESTADORA DE SERVICIOS
OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, NICOLIN BIENES RAICES,
PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE
F).- Que declaran los representantes de FINANCIERA CUALLI, SOCIEDAD ANÓNIMA
objeto de la presente operación, según lo estipulado en este mismo instrumento;-----
ha reservado el fideicomitente el derecho a readquirir y/o revertir en su favor el inmueble
Artículo 14 (Catorce) fracción quinta del Código Fiscal de la Federación y toda vez que se
instrumento, por no considerarse enajenación de conformidad con lo establecido en el
causan ni entran en este momento ni por virtud de la operación consignada en este
E).- Como respecto al Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, éstos no se



NOTARIO 119
LIC. ARTURO PEREZ NEGRETE
NOTARIO 12
LIC. FERNANDO PEREZ ARREDONDO
ASOCIADOS



FIRMA DE LOS SEÑORES: MARÍA ISABEL SOLÍS PALACIOS, TOMÁS GARCÍA

NICOLÍN y MARIANA RAMÍREZ AGUILAR.-----FIRMADO.

ANTE MI: FERNANDO PEREZ ARREDONDO.- FIRMADO.

FIRMA DEL SEÑOR JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA.-----

FERNANDO PÉREZ ARREDONDO.-----FIRMADO.-----SELLO DE AUTORIZAR.-----

NOTAS COMPLEMENTARIAS.-----

NOTA PRIMERA.- Octubre 26, 2021.- Hoy se dió vía electrónica al Registro Público de la

Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, el Aviso de Otorgamiento a que se

refiere el Artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.- Agregó al APÉNDICE bajo

la letra "M", copia de dicho aviso recibido con el número de entrada "P-546266/2021 (0)".-

Doy fé.- FERNANDO PEREZ ARREDONDO.- RÚBRICA.-----

NOTA SEGUNDA.- Noviembre 22, 2021.- Hoy se presentó a la Secretaría de

Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México, Subsecretaría de Catastro y

Padrón Territorial, Oficialía de Partes, oficio informativo y la Declaración para el Pago del

Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, el cual NO SE CAUSA, con fundamento en el

Artículo Ciento Veintidós, Segundo Párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México, en

virtud de no actualizarse ninguno de los supuestos.- Agregó al APÉNDICE, bajo la letra

"N", copia sellada del Oficio y la Declaración correspondiente.- Doy fé.- FERNANDO

PEREZ ARREDONDO.- RÚBRICA.-----

ES SEGUNDO TESTIMONIO (SEGUNDO EN SU ORDEN) SACADO DE SU ORIGINAL,

QUE EXPIDO PARA PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD

ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.- VA CORREGIDO Y

COTEJADO EN VEINTIÚN FOJAS (CUARENTA Y DOS PÁGINAS) LA ESCRITURA, Y EN

CUARENTA Y SEIS FOJAS (SESENTA Y SIETE PÁGINAS) SU APÉNDICE QUE FORMA

PARTE DE LA MISMA.- DOY FE.-----

CUIDAD DE MÉXICO, A VEINTIDÓS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-----

JFM/AMV



Handwritten signature in blue ink, overlapping the notary seal.