



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

AGJ/ABT/15164/cnpo

--- INSTRUMENTO NÚMERO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE. ---

--- VOLUMEN MIL CUARENTA Y CUATRO.-----

--- FOLIO NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO. -----

--- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a primero de octubre de dos mil veintiuno.-----

ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ, Titular de la Notaría Número Noventa y Cinco del Estado de México, plenamente identificado con tal carácter, hago constar: **EL CONTRATO DE APERTURA**

**DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO,**

que celebran por una primera parte el señor MAURICIO LIRA SOLÍS, a quien en lo sucesivo se

le denominará el ACREDITADO; por una segunda parte los señores MARÍA DEL CARMEN

SOLIS GONZÁLEZ y MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA, a quien en lo sucesivo se les

denominará el OBLIGADO SOLIDARIO; por una tercera parte la señora MARÍA DEL CARMEN

SOLIS GONZÁLEZ, a quien en lo sucesivo se le denominará el GARANTE HIPOTECARIO, y

por una cuarta y última parte la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS

CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL

VARIABLE, representada por el señor JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, a quien en lo

sucesivo se le denominará el ACREDITANTE, a quien en lo sucesivo se le denominará el

ACREDITANTE, todas en su conjunto como las Partes, al tenor de los siguientes antecedentes,

declaraciones y cláusulas: -----

----- **PROTESTA DE LEY** -----

El suscrito protesté a los comparecientes para que se condujeran con la verdad, advirtiéndoles

que las declaraciones ante Notario son bajo protesta de decir verdad y los apercibí de las penas

en las que incurrir los que declaran con falsedad. -----

----- **ANTECEDENTES** -----

**UNO.- TITULO DE PROPIEDAD.**-----

Por escritura número ciento veintitrés mil quinientos cincuenta, de fecha veintinueve de marzo de

dos mil uno, otorgada ante el Licenciado Hugo Salgado Castañeda, titular de la Notaría número

dos de Cuernavaca, Estado de Morelos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio de Cuernavaca, Estado de Morelos, bajo el folio número "200915", registro trece, foja

veinticinco, libro cuatrocientos catorce, volumen I (uno romano), sección I (uno romano), el día

primero de agosto de dos mil uno, la señora MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ adquirió,

siendo casada con el señor MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA bajo el régimen de separación

de bienes, lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio que en copia agrego al

apéndice del presente instrumento con la letra "A", por compra que hizo a los señores Blanca

Puig Rotaeché viuda de Rodríguez San Miguel y José Fernando Rodríguez San Miguel Puig, en

un precio de cuatrocientos noventa y ocho mil pesos, Moneda Nacional, EL LOTE DE TERRENO

NÚMERO CUARENTA Y TRES, DE LA MANZANA CUARTA, DEL FRACCIONAMIENTO

RESIDENCIAL "CLUB DE GOLF LOS TABACHINES", UBICADO EN LA CIUDAD DE

CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA

CUENTA NÚMERO MIL CIEN GUIÓN VEINTICUATRO GUIÓN CERO VEINTE GUIÓN CERO

CERO CUATRO, en adelante "EL INMUEBLE", con la superficie, medidas y linderos que

transcribo a continuación: -----

"...superficie de CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y las



siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en diecinueve metros cincuenta centímetros, con el predio catastral número cinco; AL SUR, en doce metros sesenta y un centímetros, con calle; AL SUROESTE, en línea curva de veintitrés metros sesenta y un centímetros, con calle; AL ORIENTE, en treinta y cuatro metros setenta y dos centímetros, con predios catastrales tres y seis; y, AL PONIENTE, en seis metros tres centímetros, con calle...". -----

**DOS.- SITUACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y ARRENDATICA**.-----

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

- A).- Libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, lo que acreditan con el certificado de libertad de gravámenes correspondiente, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de **Morelos**, que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "**B**".
- B).- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua y Servicios Municipales. -----

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

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

**DECLARACIONES**-----

I. Declara el Acreditado, 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 Pagarés 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 seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----
- (c) Es su voluntad, obligarse bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato. -----
- (d) 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. -----
- (e) Posee los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Contrato contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas. --
- (f) Previamente a la celebración del presente Contrato, el Acreditante hizo de su conocimiento el Costo Anual Total expresado en términos porcentuales anuales. -----
- (g) 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. -----
- (h) No existe acción, demanda o procedimiento alguno pendiente, o que al leal saber del



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

Acreditado sea inminente, ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno, contra el Acreditado, que pudiera causar un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado. -----

(i) 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/políticas-de-privacidad/". -----

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

A.- Por lo que se refiere a los señores **MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA** y **MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ**. -----

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

(a) Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

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

(c) 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.

(d) 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/políticas-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 Pagarés 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 seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

(c) Es dueño y legítimo propietario del Inmueble. -----

(d) El Inmueble no reporta ningún gravamen, 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 "**B**". -----

(e) Es su voluntad celebrar este Contrato a efecto de constituir una hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre el Inmueble en favor del Acreditante, con el objeto de garantizar todas



y cada una de las obligaciones que ha contraído conforme al Contrato. -----

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

**(g)** 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 Federal de Extinción de Dominio y demás correlativas en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana, y para el caso de que tenga evidencia de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, reconociendo desde este momento que el Acreditante no está en posibilidad de conocer de dichos actos, toda vez que no es ni será parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero.-----

**(h)** No recibirá rentas anticipadas sin la previa autorización por escrito del Acreditante. -----

**(i)** 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/políticas-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 Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato.-----

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

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

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



del cual sea parte.-----

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

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

----- **CL Á U S U L A S** -----

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

-----**GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO**-----

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

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

(b) **Obligado Solidario:** los señores **MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA** y **MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ**, con todos sus bienes por el monto del Crédito.-----

(c) **Hipoteca:** significa la hipoteca que el Garante Hipotecario constituirá en primer lugar y grado de prelación sobre el Inmueble a favor del Acreditante, a efecto de garantizar las obligaciones del Acreditado al amparo del presente Contrato.-----

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

(e) **Contrato:** tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato de Crédito.

(f) **Costo Anual Total:** significa el costo anual total del crédito expresado en términos porcentuales anuales que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al Crédito. Conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México el CAT del presente Contrato asciende al **30.00% (treinta por ciento)**.-----

(g) **Cuenta del Acreditado:** significa la cuenta que tiene en "**SCOTIABANK INVERLAT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, con CLABE interbancaria "**044180001054663132**", a nombre de **MAURICIO LIRA SOLÍS**, con número de cuenta "**00105466313**".-----

(h) **Cuenta del Acreditante:** significa la cuenta del Acreditante relacionada en la Cláusula Séptima de este Contrato.-----

(i) **Inmueble:** significa **EL LOTE DE TERRENO NÚMERO CUARENTA Y TRES, DE LA MANZANA CUARTA, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CLUB DE GOLF LOS TABACHINES", UBICADO EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO MIL CIEN GUIÓN VEINTICUATRO GUIÓN CERO VEINTE GUIÓN CERO CERO CUATRO.**-----

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

(k) **Garante Hipotecario:** la señora **MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ**, 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. -----

(l) 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. -----

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

(n) Documentos del Crédito: significa el presente Contrato y el Pagaré.-----

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

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

(p) Fecha de Pago: significa cada una de las fechas de pago de la parcialidad correspondiente de acuerdo a la tabla de amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra "**C**". -----

(q) México: significa los Estados Unidos Mexicanos. -----

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

(s) 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. -----

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

(u) Acreditante: significa la sociedad denominada "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**. -----

(v) Acreditado: el señor **MAURICIO LIRA SOLÍS**.-----

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

(x) Saldo Insoluto: significa en cualquier fecha el saldo de principal del Crédito.-----

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

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

**SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.** (a) Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, el Acreditante conviene en otorgar un crédito simple en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "**Límite de Crédito**"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la



Cláusula Tercera, quedando obligado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, gastos y comisiones que más adelante se estipulen. -----

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

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

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

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

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

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

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

(d) Gastos Notariales. El Acreditado se obliga a pagar por concepto de gastos derivados de la celebración del Contrato y su inscripción en Registro Público de la Propiedad la cantidad de de **\$44,542.52 (CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS, CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A."), el cual podrá ser descontado del total del Crédito. -----

**CUARTA. Intereses.** (a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario la Tasa de Interés Ordinario, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insoluto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días. -----

El Acreditante no podrá exigir el pago de los intereses por adelantado, sino únicamente por



periodos vencidos. -----

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

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

**QUINTA. Pena Convencional.** En caso de que el Acreditado incumpla cualquiera de las obligaciones conforme al Contrato, el Acreditante podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente a de **\$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

**SEXTA. Plazo del Crédito y Pagos Anticipados. (a) Plazo del Crédito.** El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **36 (treinta y seis) 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 Fecha de Pago y la tabla de amortización que se agrega con la letra "**C**" al apéndice de esta escritura. -----

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

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

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

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

**(d) Amortización del Crédito.** Todos los pagos que el Acreditante reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los honorarios, gastos y demás conceptos distintos de



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden al Acreditante conforme a este Contrato, (ii) en su caso, al pago de intereses moratorios devengados bajo el presente Contrato, (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato, (iv) al pago de la suma principal del Saldo Insoluto del Crédito, y (v) a aquellas otras cantidades adeudadas conforme al presente Contrato de Crédito. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso de que el Acreditado contrate por su cuenta cualquiera de los seguros, se obliga a



mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier saldo insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción del Acreditante y, renovarlas por lo menos diez días naturales antes de su vencimiento. -----

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

**NOVENA. Obligaciones del Acreditado, el Obligado Solidario y Garante Hipotecario.**

Mientras el Acreditado tenga cualquier obligación conforme a este Contrato, a menos que el Acreditante consienta previamente y por escrito, no podrá: -----

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

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

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

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

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

(f) Expropiación. En caso de expropiación, ocupación o de cualquier otro acto de autoridad que afecte el Inmueble, el Garante Hipotecario deberá aplicar en favor del Acreditante el monto completo de las indemnizaciones que reciba en virtud de dichos eventos para garantizar el puntual y oportuno cumplimiento de las obligaciones al amparo del Contrato. -----

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

**DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios**. Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico del Acreditante, quien proporcionará dicha información por correo electrónico o por



teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló. En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 (seis) meses. -----

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

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

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

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

(d) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario inician cualquier procedimiento o acción: (i) conforme a cualquier legislación, presente o futura, de cualquier país (ya sea en México o en el extranjero) relacionada con concurso mercantil, insolvencia, quiebra, reorganización o asistencia a deudores que tenga como objetivo solicitar su respectivo concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, disolución, liquidación o cualquier otra asistencia judicial respecto a cualquiera de ellos o sus Deudas, o (ii) que busque el nombramiento de un síndico, conciliador, interventor, visitador, custodio, administrador, conservador o cualquier funcionario similar respecto a todos o una parte substancial de sus activos o si el Acreditado y/o el Obligado Solidario efectúan una cesión general para el beneficio de sus acreedores, o -----

(e) Si se inicia en contra del Acreditado y/o el Obligado Solidario conforme a cualquier ley, presente o futura, de México o de cualquier otro país que sea aplicable, cualquier procedimiento u otra acción que busque la emisión de una orden de embargo, ejecución o proceso similar contra todos o una parte sustancial de sus activos que resulte en una orden para tales efectos y que no sea desechada o dejada sin efectos dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre el Acreditado; o -----

(f) Si cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier persona confiscare, expropiare o asumiere la custodia o el control de todos o cualquier parte importante de los bienes o patrimonio y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso, siempre y cuando lo anterior no sea causado por el Acreditante, o -----

(g) Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo, o-----



(h) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso respecto al presente Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o -----

(i) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal alegando contar con una opción o derecho de compra sobre el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o -----

(j) Si el Acreditado utilizara cualquier parte de los recursos del Crédito para un fin distinto al autorizado conforme al Destino del Crédito previsto en este Contrato de Crédito, o-----

(k) Si ocurre cualquier suceso que el Acreditante considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación del Acreditado y/o el Obligado Solidario que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito, o -----

(l) Si el Acreditado y/o Obligado Solidario no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato.-----

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

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

**DÉCIMA CUARTA. Constitución de Hipoteca.** (a) A efecto de garantizar el pago y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del presente Contrato de Crédito, el Garante Hipotecario constituye en favor del Acreditante, hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER Y GRADO** de prelación (en adelante la "Hipoteca"), sobre el Inmueble identificado como: **EL LOTE DE TERRENO NÚMERO CUARENTA Y TRES, DE LA MANZANA CUARTA, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CLUB DE GOLF LOS TABACHINES", UBICADO EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO MIL CIENTO VEINTICUATRO GUIÓN CERO VEINTE GUIÓN CERO CERO CUATRO** (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente Uno del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

13

como si a la letra se insertasen). La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales del Inmueble, (ii) las mejoras hechas en el Inmueble por el Garante Hipotecario o por terceros en beneficio del Garante Hipotecario, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho Inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble por el Garante Hipotecario o por cualquier tercero para beneficio del Garante Hipotecario, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna. -----

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

**(b) Obligaciones Garantizadas.** La Hipoteca se constituye a efecto de garantizar el puntual y debido cumplimiento y pago de las obligaciones a cargo 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 Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario conforme al Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito, incluyendo intereses ordinarios y moratorios, así como cualquier otro accesorio, (ii) el cumplimiento y satisfacción por parte del Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario de la totalidad de los términos, acuerdos y obligaciones previstas en el presente Contrato, y (iii) todos los costos, cargos y gastos documentados incurridos por el Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario en relación con la protección, preservación, ejercicio o ejecución de sus derechos al amparo del Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito, incluyendo los honorarios de abogados incurridos en la defensa o protección del Inmueble o cualquier otro documento en el que consten o mediante el cual se garanticen dichas obligaciones. La Hipoteca garantizará los intereses vencidos, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de cuya circunstancia deberá tomarse debida nota en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la ubicación del Inmueble. -----

La Hipoteca garantiza igualmente cualquier modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas de los Documentos del Crédito que las Partes aprueben o acuerden, sin ser necesario el otorgamiento de una nueva hipoteca. En caso de ocurrir una modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas de los Documentos del Crédito, el Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario deberán realizar todos los actos que resulten necesarios para perfeccionar dichas modificaciones, prórrogas o renovaciones, en caso de que la ley aplicable así lo requiera o el Acreditante lo solicite. -----

**(c) Indivisibilidad de la Hipoteca.** Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, el Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario garantiza con la Hipoteca el importe total pagadero respecto del Contrato de Crédito, los Pagarés suscritos por el Acreditado, Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario y la Disposición realizada al amparo del Contrato de Crédito, y todos y cada uno de sus accesorios, por lo que expresamente renuncia al beneficio de liberación y división parcial. -----

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



El Acreditante: -----

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

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

Teléfono: "(55) 76 93 69 50". -----

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

El Obligado Solidario: -----

Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte. -----

Atención: **MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA.** -----

Teléfono: "56 1179 1751". -----

Correo electrónico: "rinomao54@hotmail.com". -----

El Garante Hipotecario: -----

Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte. -----

Atención: **MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ.** -----

Teléfono: "56 1179 1676". -----

Correo electrónico: "maria060765@hotmail.com". -----

El Acreditado: -----

Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte. -----

Atención: **MAURICIO LIRA SOLÍS.** -----

Teléfono: "5621329707". -----

Correo electrónico: "imgdesarrollos@hotmail.com". -----

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

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

**(c)** Mientras no se notifique por escrito alguna modificación o cambio de domicilio a las otras Partes del presente Contrato de Crédito, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios y/o a través de mensajes de datos, surtirán plenamente sus efectos. -----

**DÉCIMA SEXTA. Costos, Gastos e Indemnización.** **(a)** Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la preparación, firma, notificación, registro, administración, ejecución judicial o extrajudicial del



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

15

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, Obligado Solidario y el Garante Hipotecario. 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, Obligado Solidario y/o Garante Hipotecario o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente. -----

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

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

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

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

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

**VIGÉSIMA CUARTA. Legislación Aplicable y Jurisdicción.** El Contrato de Crédito se rige por lo dispuesto en sus cláusulas, en su defecto o supletoriamente, por las disposiciones contenidas



y que resulten aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y del Código de Comercio. Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato de Crédito, las Partes expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.-----

#### -----PERSONALIDAD-----

Declara el representante de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, que su representada es persona moral capaz y que las facultades con que actúa no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, lo que acredita con los siguientes documentos:-----

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

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

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

#### -----GENERALES-----

Por sus generales, los comparecientes manifestaron ser:-----  
**EL SEÑOR JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, mexicano, hijo de padres mexicanos,



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, casado, empresario, con domicilio en Calle Bahía de Santa Bárbara ciento cuarenta y cinco, piso planta baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, código postal once mil trescientos. -----

Clave Única de Registro de Población: "AERJ770220HDFHZN03". -----

**EL SEÑOR MAURICIO LIRA SOLÍS**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro, soltero, empresario, con domicilio en Calle seis número diez, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, en la Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte. -----

Clave Única de Registro de Población: "LISM940104HDFRLR02". -----

**EL SEÑOR MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintidós de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, casado, empresario, Calle seis número diez, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, en la Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte. -----

Clave Única de Registro de Población: "LIEM630922HDFRSR05". -----

**LA SEÑORA MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ**, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día siete de junio de mil novecientos sesenta y cinco, casada, empresaria, con domicilio en Calle seis número diez, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, en la Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte. -----

Clave Única de Registro de Población: "SOGC650607MDFLNR01". -----

**YO, EL NOTARIO HAGO CONSTAR BAJO MI FE:**-----

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

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

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

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

MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ, -----FIRMA -----

MAURICIO LIRA SOLÍS-----FIRMA -----

MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA-----FIRMA -----

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

FIRMA DEL NOTARIO. -----

EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

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

----- Rúbrica -----

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

NOTA PRIMERA. - Huixquilucan, Estado de México, a trece de octubre del año dos mil veintiuno,



con esta fecha presenté el aviso ordenado por el artículo treinta y cuatro del Código Civil del Estado de Morelos. Agrego dicho aviso con la letra "G", al apéndice.----- Doy Fe. -----

----- Rúbrica -----

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

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A TRECE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. -----

DOY FE. -----

AGJ/ABT/erp\*

*[Handwritten signature in blue ink]*





5 8 7 4 7 2 3 6



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO

# ACTA DE MATRIMONIO

ENTIDAD	DELEGACION	JUZGADO	LIBRO	ACTA	AÑO	CLASE	FECHA DE REGISTRO
9	14	30	4	924	1990	MA	1990-08-11

**CONTRAYENTES**

Nombre MAURICIO TOMAS LIRA ESTRADA      Edad 26      Nacionalidad MEXICANA  
Lugar de Nacimiento DISTRITO FEDERAL  
Domicilio AV RINCON DEL SUR 15 EDIF 16-9 BOSQUES DEL SUR XOCHIMILCO

Nombre MARIA DEL CARMEN SOLIS GONZALEZ      Edad 25      Nacionalidad MEXICANA  
Lugar de Nacimiento DISTRITO FEDERAL  
Domicilio LLANO 19 HACIENDA SAN JUAN TLALPAN DISTRITO FEDERAL

ESTE MATRIMONIO ESTA SUJETO AL RÉGIMEN DE : SEPARACION DE BIENES

**PADRES**

Padre HUMBERTO LIRA --  
Madre MARGARITA ESTRADA --  
Domicilio RAFAEL ANGEL DE LA PEÑA 268 TRANSITO CUAUHEMOC DF

Padre ISMAEL SOLIS --  
Madre CARMEN GONZALEZ -- FINADA  
Domicilio LLANO 19 HACIENDA SAN JUAN TLALPAN DISTRITO FEDERAL

**ANOTACIONES:**  
NOTA: REG. NO. 903/2688.- LIC. GUSTAVO LUGO MONROY, JUEZ 364 DEL REGISTRO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL, HACE CONSTAR CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 35, 114, 131, 132 Y 291, DEL CODIGO CIVIL, 40 Y 163 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE EL C. JUEZ TRIGESIMO SEPTIMO DE LO FAMILIAR DE ESTA CAPITAL PRONUNCIÓ SENTENCIA EN EL EXPEDIENTE 589/2688 CON FECHA 09 DE JUNIO DE 2008, MESA QUE CAUSO EJECUTORIA CON FECHA 01 DE JULIO DE 2008, EN LA QUE ORDENÓ LA DISOLUCION DEL VINCULO MATRIMONIAL A QUE SE REFIERE ESTA ACTA.- TLALPAN, D.F., A 29 DE OCTUBRE DE 2008.

La presente certificación es un extracto del acta cuyos datos arriba se precisan y que se expide firmada electrónicamente y de manera autógrafa con fundamento en los artículos 48 del Código Civil para el Distrito Federal y 13 fracción VII del Reglamento del Registro Civil del Distrito Federal en esta Ciudad de México.



**FIRMA**

El C. Juez Central del Registro Civil del Distrito Federal. A 29 DE JUNIO DEL AÑO 2021  
ktdTZ340laGmxMJr5PI9Nac31PIssVefb3d2J/qizKZNdUc8g9z05zhViovlm09iJycdgnoJvle  
4q3bbJa+/IUmwur6a1QL7a3gMee3EVCuP9FVRT08hrED70VQX8fUSvyazBd/Upcy0Nc+81Y06aL  
NSYuq/Iq5m4T+EdSbEeRtPE8/W8yjhBHTnTrICiXu/WsfnooBSdAqRtUjvsQvqfwroF0Fh  
29/06/2021 35561986      Pago de Derechos: \$77.00 M.N.

LIC. MANUEL BECERRA GARCIA

Para verificar la validez del contenido de esta copia visite pagina en internet:  
<http://www.consejeria.df.gob.mx/rcivil>

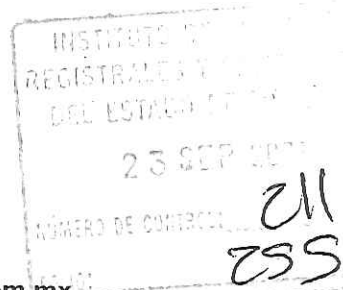
58747236

**SIN TEXTO**



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
TITULAR DE LA NOTARIA 95  
DEL EDO. DE MÉXICO  
AV. DE LOS BOSQUES N° 169  
COL. LOMAS DE TECAMACHALCO  
HUIXQUILUCAN MÉXICO  
TEL. 5251 62 67

Correo Electrónico: [certificados@notaria95.com.mx](mailto:certificados@notaria95.com.mx)



INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

PRESENTE.

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ, titular de la Notaría número 95 del Estado de México, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones la casa marcada con el número 169, de la Avenida de los Bosques, en la Colonia Lomas de Tecamachalco, código postal 52780, Municipio de Huixquilucan, México, comparezco y expongo:

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

REGISTRADO A NOMBRE DE	MARIA DEL CARMEN SOLIS GONZALEZ.
FOLIO 200915 REG. 13, FOJA 25, LIBRO 414 VOLUMEN I SECCIÓN I	FECHA: 01 DE AGOSTO DE 2001.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO 43 DE LA MANZANA CUARTA, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CLUB DE GOLF LOS TABACHINES, UBICADO EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	SUPERFICIE DE 498.30 METROS CUADRADOS AL NOROESTE: EN 19.50 METROS, CON EL LOTE NÚMERO 42; AL NORESTE: EN 34.72 METROS, CON LOTES 41 Y 40; AL SURESTE: EN 12.61 METROS, CON CALLE; AL SUROESTE: EN 23.61 METROS, CON CALLE, <b>SEGÚN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO</b> SUPERFICIE DE 498.00 METROS CUADRADOS AL NORTE: EN 19.50 METROS, CON EL PREDIO CATASTRAL NÚMERO 5; AL SUR: EN 12.61 METROS, CON CALLE; AL SUROESTE: EN LÍNEA CURVA DE 23.61 METROS, CON CALLE; AL ORIENTE: EN 34.72 METROS, CON PREDIOS CATASTRALES 3 Y 6; AL PONIENTE: EN 6.3 METROS, CON CALLE,

**ACTO:** APERTURA DE CRÉDITO E HIPOTECA.

**ACREDITANTE Y ACREEDOR:** PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV.

**ACREDITADO:** MAURICIO LIRA SOLIS

**GARANTE HIPOTECARIO:** MARIA DEL CARMEN SOLIS GONZALEZ

Asimismo, solicito se haga la anotación del PRIMER AVISO PREVENTIVO, a que se refiere el artículo 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Huixquilucan, Estado de México, a 20 de septiembre de 2021.

ATENTAMENTE

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



QABT/15164/CICLOMART

**SIN TEXTO**

B

SECRETARIA DE GOBIERNO



INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS

CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN

Caracteres de Autenticidad

6fc7d7b40098da16e5453dab3c6ff4d19ace95a8

Página 1 de 1

SIRR0216 27.11.17

FECHA DE INGRESO 23/09/2021 CONTROL 211 FOLIO REAL 200915 - 1
EN LA CIUDAD DE Cuernavaca, Morelos A LAS 12:58 DEL DIA 01 DE OCTUBRE DE 2021

LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

CERTIFICA

QUE REALIZADA LA BÚSQUEDA EN LOS ARCHIVOS Y SISTEMA DE ESTA INSTITUCIÓN SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN:

LOTE MANZANA C.P. 62498
DIRECCION LOTE DE TERRENO NUMERO 43, DE LA MANZANA IV, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CLUB DE GOLF LOS TABACHINES

ESTADO MORELOS MUNICIPIO CUERNAVACA

SUPERFICIE DE 498.30 M2.

PROPIETARIO(S) MARIA DEL CARMEN SOLIS GONZALEZ

CON FUNDAMENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 34, 79, 80, FRACCION I DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, 91 Y 92 FRACCION I DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS. CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO, GRAVAMENES, LIMITACIONES, NOTAS Y/O AVISOS PREVENTIVOS, RESULTO LO SIGUIENTE :

- A).- LA INSCRIPCION NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR ALGUN DECRETO.
B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES, LIMITACIONES, NOTAS Y/O AVISOS PREVENTIVOS SI REPORTA DE ACUERDO A LO SIGUIENTE :

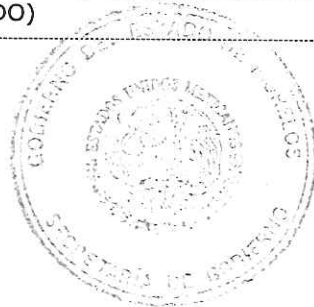
TOTAL DE GRAVAMENES, LIMITACIONES, NOTAS Y/O AVISOS PREVENTIVOS: 1

PRIMER AVISO PREVENTIVO:
ACTO: APERTURA DE CREDITO E HIPOTECA.
ENAJENANTE:
ADQUIRENTE:
ACREEDOR: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE C.V.
DEUDOR: MAURICIO LIRA SOLIS. GARANTE HIPOTECARIO: MARIA DEL CARMEN SOLIS GONZALEZ
FEDATARIO NO. 111037095 LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ
ESTADO 11 ESTADO DE MÉXICO MUNICIPIO HUIXQUILUCAN (HUIXQUILUCAN DE DEGOLLADO)
REGISTRADO EN ESTA INSTITUCION EL DIA: 01/10/2021

HAYRA JEANETTE LOPEZ HIDALGO
DIRECTORA DE CERTIFICACIONES

Caracteres de Autenticidad

6fc7d7b40098da16e5453dab3c6ff4d19ace95a8



DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES
DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS

**SIN TEXTO**



SECRETARÍA DE HACIENDA  
COORDINACIÓN DE POLÍTICA DE INGRESOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS  
PLAZA DE ARMAS S/N COLONIA CENTRO  
C. P. 62000, CUERNAVACA MORELOS  
RFC: GEM720601TW9



B

SERIE
A
FOLIO
3421041
FECHA
22/09/2021
HORA
12:26:01

COMPROBANTE DE PAGO

DATOS DEL CONTRIBUYENTE	
NOMBRE:	ARTURO GONZALEZ JIMENEZ . .
DOMICILIO:	CUERNAVACA CENTRO 62000 CUERNAVACA, MORELOS
RFC:	XAXX010101000



CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	IMPORTE
1	REG. PUB. DE LA PROPIEDAD - CERTIFICADOS - I39-CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN CON AVISO PREVENTIVO ARTS. 77 FRACC. XI INCISO B) LGHEM 2021	\$941.00	\$941.00

CANTIDAD EN LETRA	TOTAL
"NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 00/100 M.N."	\$941.00

**DATOS ADICIONALES**

NOTA COMPRADOR:

FORMA DE PAGO: 01 EFECTIVO

PARA VALIDAR Y/O REIMPRIMIR ESTE COMPROBANTE DE PAGO SÓLO PUEDE SER A TRAVÉS DEL CODIGO DE REIMPRESION EN LA SIGUIENTE PÁGINA  
<http://www.hacienda.morelos.gob.mx/index.php/tramites-y-servicios-en-linea/comprobantes-de-pago>  
 ESTE DOCUMENTO ES UN COMPROBANTE DE PAGO, PARA OBTENER SU FACTURA ELECTRÓNICA (CFDI) SOLICÍTELA EN ESTA VENTANILLA O EN EL SIGUIENTE ENLACE:  
<http://www.hacienda.morelos.gob.mx/index.php/tramites-y-servicios-en-linea/impresion-de-cfdi>

1.- ESTE COMPROBANTE DE PAGO DEBERÁ SER VERIFICADO AL MOMENTO DE SU PRESENTACIÓN ANTE CUALQUIER AUTORIDAD FISCAL  
 2.- LA REPRODUCCIÓN NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE DE PAGO CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES JURIDICAS Y MERCANTILES, Y SU USO ES RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA PERSONA A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRE EMITIDO



CÓDIGO DE REIMPRESIÓN
93000861878432486253
OFICINA
INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Periodo	Fecha	Préstamo	Comisión de Desembolso (IVA incluido)	Capital	Interés	IVA	Total (Interés + Capital)	Saldo
0		3,000,000.00	174,000.00	0	0	0	0	3,000,000.00
1	04-oct-21			53,217.15	72,500.00	11,600.00	137,317.15	2,946,782.85
2	04-dic-21			54,503.23	71,213.92	11,394.23	137,111.37	2,892,279.62
3	04-ene-22			55,820.39	69,896.76	11,183.48	136,900.63	2,836,459.23
4	04-feb-22			57,169.98	68,547.76	10,967.64	136,684.79	2,779,289.85
5	04-mar-22			58,560.98	67,166.17	10,746.59	136,463.73	2,720,798.88
6	04-abr-22			59,965.96	65,751.19	10,520.19	136,237.34	2,660,772.92
7	04-may-22			61,415.14	64,302.01	10,288.32	136,005.47	2,599,357.78
8	04-jun-22			62,899.33	62,817.81	10,050.85	135,768.00	2,536,458.45
9	04-jul-22			64,419.40	61,287.75	9,807.64	135,524.79	2,472,039.05
10	04-ago-22			65,976.20	59,740.94	9,558.55	135,275.70	2,406,062.84
11	04-sep-22			67,570.63	58,146.52	9,303.44	135,020.59	2,338,492.21
12	04-oct-22			69,203.59	56,513.56	9,042.17	134,759.32	2,269,288.63
13	04-nov-22			70,876.01	54,841.14	8,774.58	134,491.73	2,198,412.62
14	04-dic-22			72,588.84	53,128.31	8,500.53	134,217.58	2,125,823.76
15	04-ene-23			74,343.07	51,374.07	8,219.85	133,937.00	2,051,480.71
16	04-feb-23			76,139.70	49,577.45	7,932.39	133,649.54	1,975,341.01
17	04-mar-23			77,979.74	47,737.41	7,637.99	133,355.13	1,897,351.27
18	04-abr-23			79,864.25	45,852.90	7,336.46	133,053.61	1,817,497.02
19	04-may-23			81,794.30	43,922.84	7,027.66	132,744.80	1,735,792.72
20	04-jun-23			83,771.00	41,946.15	6,711.38	132,428.53	1,651,931.72
21	04-jul-23			85,795.46	39,921.68	6,387.47	132,104.62	1,566,196.25
22	04-ago-23			87,868.85	37,848.29	6,055.73	131,772.87	1,478,267.40
23	04-sep-23			89,992.35	35,724.80	5,715.97	131,433.11	1,388,275.05
24	04-oct-23			92,167.17	33,549.98	5,368.00	131,085.14	1,296,107.88
25	04-nov-23			94,394.54	31,322.61	5,011.62	130,728.76	1,201,713.34
26	04-dic-23			96,675.74	29,041.41	4,646.62	130,363.77	1,105,037.60
27	04-ene-24			99,012.07	26,705.08	4,272.81	129,989.86	1,006,025.53
28	04-feb-24			101,404.86	24,312.28	3,888.97	129,607.11	904,620.66
29	04-mar-24			103,855.48	21,861.67	3,497.87	129,215.01	800,765.18
30	04-abr-24			106,365.32	19,351.83	3,096.29	128,813.44	694,399.86
31	04-may-24			108,935.82	16,781.33	2,685.01	128,402.16	585,464.04
32	04-jun-24			111,568.43	14,148.71	2,263.79	127,980.94	473,895.61
33	04-jul-24			114,264.67	11,452.48	1,832.40	127,549.54	359,630.94
34	04-ago-24			117,026.07	8,691.08	1,390.57	127,107.72	242,604.87
35	04-sep-24			119,854.20	5,862.95	938.07	126,665.22	122,760.67
36	04-oct-24			122,750.67	2,966.47	474.64	126,191.78	0.00

Terminos generales de tu préstamo

Tasa de Interés anual	29.00%	Comisión de desembolso	5.00%	Porcentaje de Seguro	0.00%	Monto	3,000,000.00	Plazo	36
-----------------------	--------	------------------------	-------	----------------------	-------	-------	--------------	-------	----

*Walter*



PAGARÉ  
SIN PROTESTO

BUENO POR \$4,769,948.08

(CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS, 08/100 M.N.)

b

MAURICIO LIRA SOLÍS, referido como (el "Suscriptor") por el presente Pagaré, promete y se obliga incondicionalmente a pagar a la orden de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, y/o quien sus derechos representen (el "Tenedor del Pagaré"), la cantidad determinada de \$4,769,948.08 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS, 08/100 M.N.).

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

No.	Fecha de Vencimiento	Monto	No.	Fecha de Vencimiento	Monto
1	4-noviembre-2021	\$137,317.15	19	4-mayo-2023	\$132,744.80
2	4-diciembre-2021	\$137,111.37	20	4-junio-2023	\$132,428.53
3	4-enero-2022	\$136,900.63	21	4-julio-2023	\$132,104.62
4	4-febrero-2022	\$136,684.79	22	4-agosto-2023	\$131,772.87
5	4-marzo-2022	\$136,463.73	23	4-septiembre-2023	\$131,433.11
6	4-abril-2022	\$136,237.34	24	4-octubre-2023	\$131,085.14
7	4-mayo-2022	\$136,005.47	25	4-noviembre-2023	\$130,728.76
8	4-junio-2022	\$135,768.00	26	4-diciembre-2023	\$130,363.77
9	4-julio-2022	\$135,524.79	27	4-enero-2024	\$129,989.96
10	4-agosto-2022	\$135,275.70	28	4-febrero-2024	\$129,607.11
11	4-septiembre-2022	\$135,020.59	29	4-marzo-2024	\$129,215.01
12	4-octubre-2022	\$134,759.32	30	4-abril-2024	\$128,813.44
13	4-noviembre-2022	\$134,491.73	31	4-mayo-2024	\$128,402.16
14	4-diciembre-2022	\$134,217.68	32	4-junio-2024	\$127,980.94
15	4-enero-2023	\$133,937.00	33	4-julio-2024	\$127,549.54
16	4-febrero-2023	\$133,649.54	34	4-agosto-2024	\$127,107.72
17	4-marzo-2023	\$133,355.13	35	4-septiembre-2024	\$126,655.22
18	4-abril-2023	\$133,053.61	36	4-octubre-2024	\$126,191.78

Para efectos de lo previsto en el artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el suscriptor expresamente prorroga la presentación del presente Pagaré a partir de la última fecha de vencimiento señalada en el calendario de pagos arriba incluido, es decir, 4 de octubre del 2024; en el entendido de que dicha prórroga no prohíbe que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en caso de haber vencido anticipadamente conforme al párrafo anterior.

Cualquier pago al Tenedor del Pagaré conforme al calendario de pagos arriba señalado deberá ser realizado en horario hábil; (i) En pesos moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, y; (ii) en el lugar de pago el cual es el ubicado en Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco Piso PB, Colonia Verónica Anzures, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal once mil trescientos.

No obstante, lo anterior, el Suscriptor podrá cubrir la cantidad indicada mediante depósito bancario o transferencia electrónica en la cuenta número, "0114736958", con CLABE interbancaria "012180001147369582", a nombre de BANCO ACTINVER SA POR CT DEL FID 4353 en "BBVA Bancomer", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, y/o en cualquier otro lugar que el Tenedor del Pagaré pudiere designar expresamente y por escrito. Cuando el día de pago de este Pagaré sea considerado día no hábil, dicho pago deberá ser efectuado en el día hábil inmediato siguiente.

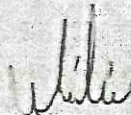
Si el presente Pagaré no es cubierto a más tardar en cada una de las fechas que debe ser pagado conforme al calendario de pagos arriba señalado, el Suscriptor pagará a la vista intereses moratorios sobre el monto total del título, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento, a una tasa de interés mensual de 4.83% (cuatro punto ochenta y tres por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente.

El suscriptor y cada uno de los Avals convienen en rembolsar a la vista, en la misma forma y fondos, cualesquier pérdidas, costos y gastos del tenedor de este Pagaré, en su caso, incurridos en relación con cualquier procedimiento de cobro del presente Pagaré (incluyendo, sin limitación, todos los costos y gastos legales documentados).

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

Pagaré suscrito en la Ciudad de México, el día 04 de octubre del 2021.

El Suscriptor



**MAURICIO LIRA SOLÍS**

Con domicilio en Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte

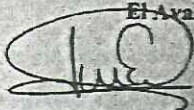
El Aval



**MARÍA DEL CARMEN SOLÍS GONZÁLEZ**

Con domicilio en Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte

El Aval



**MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA**

Con domicilio en Calle seis, interior diez, Colonia Club de Golf México, Demarcación Tlalpan, Ciudad de México, Código Postal catorce mil seiscientos veinte

[La presente hoja de firmas corresponde al Pagaré suscrito por MAURICIO LIRA SOLÍS celebrado el 04 de octubre del 2021].



### Destino del Crédito

Se hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés, Garantía Hipotecaria y Obligado Solidario Celebrado el día 04 de octubre de 2021 entre MAURICIO LIRA SOLÍS en su calidad de ACREDITADO y "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE como ACREDITANTE.

MAURICIO LIRA SOLÍS declara bajo protesta de decir verdad que los recursos del Crédito relacionado anteriormente se destinarán única y exclusivamente para lo siguiente:

Destino del Crédito
Financiar la culminación de una construcción.

Ciudad de México a 04 de octubre de 2021



MAURICIO LIRA SOLÍS

F

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR





NOMBRE  
SOLIS  
GONZALEZ  
MARIA DEL CARMEN  
DOMICILIO  
C DEL ROSAL 73  
COL SAN PEDRO MARTIR 14650  
TLALPAN, CDMX  
CLAVE DE ELECTOR SLGNCR65060709M800

FECHA DE NACIMIENTO  
07/06/1965  
SEXO M

CURP SOGC650607MDFLNR01 AÑO DE REGISTRO 1991 02  
ESTADO 09 MUNICIPIO 012 SECCIÓN 4087  
LOCALIDAD 0001 EMISION 2017 VIGENCIA 2027






*Maria del Carmen Solis*

EDUARDO ESCOBAR MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1566627250<<4087000160958  
6506076M2712310MEX<02<<03807<6  
SOLIS<GONZALEZ<<MARIA<DEL<CARM







**INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**  
**REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES**  
**CREDENCIAL PARA VOTAR**

NOMBRE  
AHEDO  
ROZADA  
JUAN FRANCISCO

EDAD 33  
SEXO H

DOMICILIO  
COA TIRO AL PICHON 65  
COL LOMAS DE BEZARES 11910  
MIGUEL HIDALGO D.F.

FOLIO 0000098055851 AÑO DE REGISTRO 1996 01

CLAVE DE ELECTOR AHRZJN77022094400

CLAVE AERJ770220HDFHZN03

ESTADO 09 MUNICIPIO 016

LOCALIDAD 0001 SECCION 4970

EMISIÓN 2011 VIGENCIA HASTA 2021

FIRMA

4970049564261

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE  
NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA-  
TURAS O ENMIENDAS.

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTI-  
FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN  
LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE  
OCURRA.

EMILINDO JACOBO MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

SECCIONES FEDERALES LOCALS Y EXTRAORDINARIAS

**SIN TEXTO**



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ

TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA No. 95  
DEL ESTADO DE MÉXICO

6

**SEGUNDO AVISO PREVENTIVO**

INSTITUTO DE SERVICIOS  
REGISTRALES Y CATASTRALES  
DEL ESTADO DE MORELOS  
13 OCT 2021  
NÚMERO DE CONTRATO: 323  
380

C. DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES  
Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS  
P R E S E N T E

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

SE SIRVA ASENTAR EN EL REGISTRO A SU CARGO EL SEGUNDO AVISO PREVENTIVO, EN  
TÉRMINOS DEL ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, EN VIRTUD DE HABERSE FIRMADO ANTE MÍ EL INSTRUMENTO  
NOTARIAL QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONA:

ESCRITURA	No. <b>29,497</b> VOLUMEN 1044
FECHA DE ESCRITURA	01 DE OCTUBRE DE 2021.
FECHA DE FIRMA	07 DE OCTUBRE DE 2021.
ACTO JURÍDICO	EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO.
ACREDITANTE	"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.
ACREDITADO	MAURICIO LIRA SOLÍS.
OBLIGADO SOLIDARIO	MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ y MAURICIO TOMÁS LIRA ESTRADA.
GARANTE HIPOTECARIO	MARÍA DEL CARMEN SOLIS GONZÁLEZ.
MONTO	\$3,000,000.00.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	EL LOTE DE TERRENO NÚMERO CUARENTA Y TRES, DE LA MANZANA CUARTA, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "CLUB DE GOLF LOS TABACHINES", UBICADO EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS, IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO MIL CIEN GUIÓN VEINTICUATRO GUIÓN CERO VEINTE GUIÓN CERO CERO CUATRO.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	Superficie de CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en diecinueve metros cincuenta centímetros, con el predio catastral número cinco; AL SUR, en doce metros sesenta y un centímetros, con calle; AL SUROESTE, en línea curva de veintitrés metros sesenta y un centímetros, con calle; AL ORIENTE, en treinta y cuatro metros setenta y dos centímetros, con predios catastrales tres y seis; y, AL PONIENTE, en seis metros tres centímetros, con calle.
ANTECEDENTES REGISTRALES	EL FOLIO NÚMERO "200915" REGISTRO 13 FOJA 25 LIBRO 414 VOLUMEN I (UNO ROMANO) SECCIÓN I (UNO ROMANO) FECHA: 01 DE AGOSTO DE 2001.

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A 07 DE OCTUBRE DE 2021.

A T E N T A M E N T E

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



REGJ/ADT/cmpo

SIN TEXTO