



LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

1

AGJ/ABT/15195/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE. -----

---- VOLUMEN MIL CUARENTA Y TRES. -----

---- FOLIO NÚMERO CIENTO TRES. -----

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a veintiocho de septiembre 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 EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran por una primera el señor **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE**, como ACREDITADO, a quien en lo sucesivo se le denominará el ACREDITADO; por una segunda parte el señor **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE** a quien en lo sucesivo se denominará el GARANTE HIPOTECARIO, y por última parte la sociedad "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, como 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 incurrirían los que declaran con falsedad. -----

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

Declaran los comparecientes que: -----

UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD. -----

Por escritura número ciento veinte mil quinientos setenta y ocho, de fecha dos de junio de dos mil veintiuno, otorgada ante el Licenciado Cándido Mejía García, Notario número cuatro de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Texcoco, bajo el folio real electrónico número "00047410", el día ocho de julio de dos mil veintiuno, el señor **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE** adquirió, siendo casado con la señora **Laura Elena Pérez Linares**, 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 **Sergio Garduño Malvaez** y **Ma. Inez Maldonado Pineda**, en un precio de tres millones ciento cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, LA PARCELA NÚMERO VEINTICUATRO "Z" GUIÓN DOS "P" UNO DIAGONAL UNO, UBICADA EN LA COLONIA DE MONTECILLO, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO, en adelante "EL INMUEBLE", con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación: "...AL NORESTE: CIENTO DIECISÉIS PUNTO TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS, CON LA PARCELA NÚMERO VEINTE DEL PROPIO EJIDO. -----

AL SURESTE: VEINTE PUNTO CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS, CON EL PROPIO GABINO CUEVAS MUNDO. -----

AL SUROESTE: CIENTO DIECISÉIS PUNTO CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN METROS, Y COLINDA CON GABINO CUEVAS MUNDO. -----

AL NOROESTE: DIECISÉIS PUNTO TRES MIL SIETE METROS, Y COLINDA CON CARRETERA MÉXICO TEXCOCO. -----

Con una superficie total de DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS...". -----

DOS.- SITUACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y ARRENDATICIA. -----

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

a).- Libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, según se desprende del certificado de libertad de gravamen correspondiente, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina



Registral de **Texcoco**. Agrego al apéndice con la letra "**B**" dicho certificado.-----

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

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

Declara el Deudor Hipotecario de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que tiene la posesión física del Inmueble 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 de Crédito, el ubicado en Calle Concepción Beistegui número mil novecientos cincuenta y tres, Colonia Narvarte Oriente, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil veintitrés, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes es: "**GAAS870921AL5**".-----

(d) Es su intención que el Acreditante le otorgue el Crédito, conforme a las estipulaciones del Contrato de Crédito.-----

(e) La información y documentación que proporcionó y presentó al Acreditante, es verdadera y correcta. --

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

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

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

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

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

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

(l) Le 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/políticas-de-privacidad/>. -----

II. Declara el Deudor 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 Deudor Hipotecario y para asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito. -----



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

(b) Su domicilio se ubica en Calle Concepción Beistegui número mil novecientos cincuenta y tres, Colonia Narvarte Oriente, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil veintitrés, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

(c) 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 de libertad de gravámenes correspondiente, el cual se agregó al apéndice de este instrumento, con la letra . -----

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

(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/>. -----

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

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



(b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos, de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique, titular de la Notaría número doscientos veintiuno de la Ciudad de México, pendiente de inscripción por lo reciente de su otorgamiento, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA 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) Acredita la existencia y subsistencia legal de su representada, así como la personalidad con la que comparece como apoderado legal en su nombre y representación, con los documentos que yo, el Notario, doy fe de tener a la vista, mismos que relaciono en el capítulo de personalidad de este instrumento; manifestando el compareciente que los poderes y facultades con los que comparece no le han sido revocados, modificados o restringidos en forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento.

(d) El domicilio de su representada es 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, de igual manera que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es el número "PSC091014U80".

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

(f) No requiere autorización o registro de ninguna autoridad gubernamental para celebrar este Contrato de Crédito; cumplir con sus obligaciones o para que los fines de este instrumento sean cumplidos.

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

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

CLÁUSULAS

DEL CONTRATO DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE

CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

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

Autoridad Gubernamental: significa cualquier cuerpo o ente gubernamental o regulatorio, así como cualquier subdivisión política del mismo, de cualquier país, ya sea federal, estatal o municipal, o cualquier agencia o departamento de los mismos, cualquier corte arbitral (pública o privada) de cualquier jurisdicción en la cual una Persona mantenga operaciones.

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

Acreditado: SERGIO GARDUÑO AGUIRRE.

Hipoteca sobre el Inmueble: significa la hipoteca, que en virtud del Contrato de Crédito y/o Deudor Hipotecario, constituirá en primer lugar y grado sobre el Inmueble a 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 Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

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

Contrato Importante: significa el o los contratos en los que el Acreditado sea parte y que impliquen obligaciones para cualquier de éstos por un monto superior a \$100,000.00 (Cien Mil Pesos, Moneda



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

5

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 Cláusula Segunda del presente Contrato de Crédito.-----

Cuenta del Acreditado: significa la cuenta que tiene en **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, con CLABE interbancaria **"012180004758065858"**, a nombre de **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE**, con número de cuenta **"0475806585"**.-----

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

Inmueble: significa **LA PARCELA NÚMERO VEINTICUATRO "Z" GUIÓN DOS "P" UNO DIAGONAL UNO, UBICADA EN LA COLONIA DE MONTECILLO, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO**.-----

Deuda: 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.---

Deudor Hipotecario: **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE**, 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 Cláusula Tercera de este Contrato de Crédito.-----

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

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 **"C"**.-----

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

Pagaré: significan los pagarés que suscriban el Acreditado 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 **"D"** al apéndice de esta escritura.-----

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



Gubernamental.-----

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

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

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

Primera Disposición: significa la disposición inicial que realiza el Acreditado al momento de la firma del Contrato conforme a la Cláusula Tercera, apartado (a). -----

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

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

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

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

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 **\$6,000,000.00 (SEIS 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 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 "**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. 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



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

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 66 (sesenta y seis) meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las cantidades dispuestas será de 42 (cuarenta y dos) 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 \$5,308,503.00 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TRES 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 "C" al apéndice de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al 27% (veintisiete 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:

- i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por el Acreditado, 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 Contrario, 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, 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 9:00 (nueve) a 18:00 (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, 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 "**C**", 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 del Acreditado. -----

(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 Cláusula 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 **4.70% (cuatro punto setenta 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 Insoluto 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



LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

9

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. 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 **\$3,000,000.00 (TRES MILLONES DE 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 **66 (sesenta y seis) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará **42 (cuarenta y dos) pagos** consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito. -----

(b) Pagos anticipados. En caso de que el Acreditado pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos 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) qué cantidad pagará, (ii) qué día realizará dicha operación y (iii) la forma en que realizará el pago.-----

ii. El Acreditante contestará dicho aviso en un periodo de 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 Cláusula 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 "**C**".-----

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 "**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) Todos los pagos que el Acreditante reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los



honorarios, gastos y demás conceptos distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden al Acreditante conforme a este Contrato 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 mismo por parte del Acreditante o la institución de crédito no exime del pago que el Acreditado deba realizar.-----

(e) Las obligaciones del Acreditado conforme a esta Cláusula subsistirán a todas las demás obligaciones del Acreditado conforme al presente Contrato de Crédito y los Pagarés suscritos.-----

OCTAVA. Seguro. El Acreditado se obliga a contratar el seguro de vida con la compañía aseguradora de su preferencia, pudiendo optar por cualquiera de las compañías aseguradoras sugeridas por el Acreditante, en cuyas pólizas se designe 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 Cláusulas Cuarta y Quinta del presente Contrato de Crédito. -----

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

(a) La póliza debe amparar el pago al Acreditante de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de fallecimiento del Acreditado, en el entendido de que no comprenderá el pago de saldos vencidos existentes al momento de dicho fallecimiento. -----

(b) Una vez que la Compañía Aseguradora haya pagado 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 las cantidades remanentes, en caso de existir. -----

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



(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, deberán continuar cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato de Crédito, aplicando intereses moratorios para cualquier cantidad adeudada que no sea pagada en la fecha debida y hasta el pago total conforme a la Tabla de Amortización. -----

En caso de que el Acreditado haya optado por contratar el Seguro con alguna de las compañías de seguros recomendadas por el Acreditante, al momento de la firma del presente Contrato de Crédito la Compañía Aseguradora será la responsable de entregar las condiciones generales del seguro, con independencia de que estas se encuentren publicadas en la página web de la Compañía Aseguradora para su consulta. Al efecto, entregará una carta promesa en la que se establecerá la entrega de la certificación de la póliza. -- El Acreditado reconoce que el Acreditante no es responsable de las obligaciones a cargo de la Compañía Aseguradora -----

No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la Compañía Aseguradora 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 Insoluto 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 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. Endeudamiento. Incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional del Acreditado, con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato de Crédito, el Pagaré y cualquiera de los Documentos del Crédito. -----

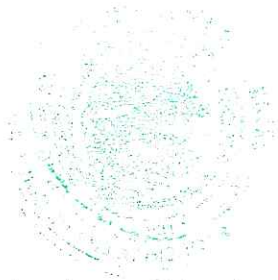
ii. Gravámenes. (i) Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opciones a favor de o cualquier reclamación de cualquier Persona en relación con sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos), ni (ii) vender, transmitir, gravar, pignorar, entregar, 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; -----

iv. No vender, transmitir, ceder, gravar, entregar, afectar en fideicomiso, disminuir, menoscabar, afectar o disponer en cualquier forma el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante; -----

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





vi. Pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones, derechos, servicios, derechos y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o impuestas sobre o en relación con el Inmueble. En especial los adeudos que 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. -----

vii. En caso de expropiación, ocupación o de cualquier otro acto de autoridad que afecte el Inmueble o una parte del Deudor 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;-----

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

DÉCIMA. Buró de Crédito. El Acreditado, y/o Deudor Hipotecario autorizan al Acreditante para que solicite y obtenga en cualquier momento y de cualquier Sociedad de Información Crediticia (en adelante el "Buró de Crédito"), la información sobre su historial crediticio, respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo integran. Por lo tanto y, toda vez que el Acreditado, ha leído y comprendido la naturaleza y alcance del Buró de Crédito y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento del Acreditado a las obligaciones de pago que a su cargo establece el Contrato de Crédito, será registrado por el Acreditante, en el Buró de Crédito con claves de observación establecidas en el reporte de crédito respectivo, las cuales podrán afectar el historial crediticio 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, mismos que se establecen en el presente instrumento y, previa acreditación de interés jurídico, el Acreditante 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, previa solicitud del mismo a la dirección de correo electrónico "caguilar@creze.com". En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 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, 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 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 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 inician cualquier procedimiento o acción (a) conforme a cualquier legislación, presente o futura, de cualquier país (ya sea en México o en el extranjero) relacionada con concurso mercantil, insolvencia, quiebra, reorganización o asistencia a deudores que tenga como objetivo solicitar su respectivo concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, disolución, liquidación o cualquier otra asistencia judicial respecto a cualquiera de ellos o sus Deudas, o (b) que busque el nombramiento de



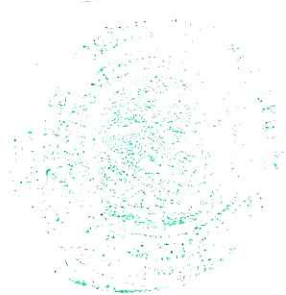
NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

- 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 efectúan una cesión general para el beneficio de sus acreedores; o -----
- (e) Si se inicia en contra del Acreditado 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 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, que tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre: (a) la capacidad del Acreditado 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 90 (noventa) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o -----
- (k) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal alegando contar con una opción o derecho de compra sobre el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente 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 -----
- (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 o; -----
- (n) Si ocurre cualquier suceso que el Acreditante considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación del Acreditado 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 llevan a cabo un incumplimiento o declaración de vencimiento anticipado de cualquier otra obligación que tengan a su cargo; o -----
- (o) Si el Acreditado no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato. -----
- (p) Si cualquier declaración hecha por el Acreditado 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 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), 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 Deudor Hipotecario, en lo individual o en forma conjunta.-----

(b) Asimismo, en caso de que el Garante Hipotecario 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. (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 PARCELA NÚMERO VEINTICUATRO "Z" GUIÓN DOS "P" UNO DIAGONAL UNO, UBICADA EN LA COLONIA DE MONTECILLO, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO** (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente Uno 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 Inmueble, (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 Deudor Hipotecario conforme al Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito, incluyendo intereses (ordinarios y moratorios) y cualquier otro accesorio, (ii) el cumplimiento y satisfacción por parte del 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 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 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



NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

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 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, Deudor Hipotecario garantiza con la Hipoteca el importe total pagadero respecto del Contrato de Crédito, los Pagarés suscritos por el Acreditado, 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 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 contraídas conforme al Contrato, así como para la recepción y atención de cualquier tipo de notificación o aviso relacionado con el Contrato que, en todo caso deberán ser por escrito, incluyendo el emplazamiento a cualquier tipo de juicio o procedimiento, los siguientes:

El Acreditante:

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

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

Teléfono: "(55) 76 93 69 50".

Correo electrónico: "contacto@creze.com".

El Deudor Hipotecario:

Calle Concepción Beistegui número mil novecientos cincuenta y tres, Colonia Narvarte Oriente, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil veintitrés.

Atención: **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE.**

Teléfono: "55 3007 0243".

Correo electrónico: "sergardu21@gmail.com".

El Acreditado:

Calle Concepción Beistegui número mil novecientos cincuenta y tres, Colonia Narvarte Oriente, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil veintitrés.

Atención: **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE.**

Teléfono: "55 3007 0243".

Correo electrónico: "sergardu21@gmail.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 facsimile o correo electrónico, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión.

(c) Cualquier modificación a los domicilios convencionales antes señalados deberá notificarse previamente por escrito para que dicha modificación surta debidamente sus efectos. Hasta en tanto no se reciba en los domicilios convencionales antes señalados, notificación o aviso de cambio de domicilio, la modificación de



los domicilios convencionales se tendrá por no hecha. -----

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

DÉCIMA NOVENA. Transferencia de Datos Personales. El Acreditado, 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. -----

VIGÉSIMA. Títulos y definiciones. Los títulos de las Cláusulas de este Contrato de Crédito se han incluido para conveniencia de las Partes únicamente, y no se considerarán en la interpretación del mismo. -----

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

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

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



LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PUBLICA

NUM 95

ESTADO DE MEXICO

17

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, 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 **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veintiuno de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, casado,



empresario, con domicilio en Calle Concepción Beistegui número mil novecientos cincuenta y tres, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México, código postal tres mil veintitrés. -----

Clave Única de Registro de Población: "GAAS870921HDFRGR01". -----

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 primero del siguiente octubre, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. -----

DOY FE. -----

SERGIO GARDUÑO AGUIRRE -----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 cinco de octubre del año dos mil veintiuno, con esta fecha presenté el aviso ordenado por el artículo ocho punto veintiséis del Código Civil del Estado de México. Agrego dicho aviso con la letra "G", al apéndice. ----- Doy Fe. -----

-----Rúbrica-----

ES SEGUNDO TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, 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 CINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. ----

DOY FE. -----

AGJ/ABT/erp*

[Handwritten signature in blue ink]





Estados Unidos Mexicanos
Acta de Matrimonio

Identificador Electrónico
09005002320180048070



Clave Única de Registro de Población de los

Entidad de Registro
Distrito Federal
Municipio de Registro
Gusta A. Madero
Fecha de Inscripción del Matrimonio
02/05/2016

Oficialía	Libro	Número de Acta
0023	1	0140

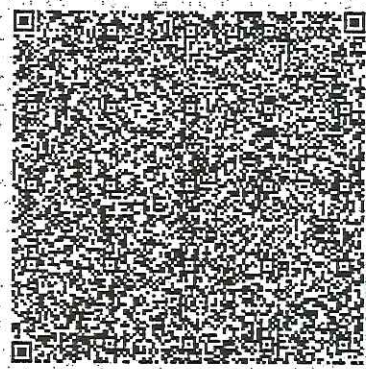
Datos de las Personas Cotrayentes

Contrayente	SERGIO	GARDUÑO	AGUIRRE
	Nombre(s):	Primer Apellido:	Segundo Apellido:
DISTRITO FEDERAL	MEXICANA	HOMBRE	28
Lugar de Nacimiento:	Nacionalidad:	Sexo:	Edad:

Contrayente	LAURA ELENA	PEREZ	LINARES
	Nombre(s):	Primer Apellido:	Segundo Apellido:
DISTRITO FEDERAL	MEXICANA	MUJER	30
Lugar de Nacimiento:	Nacionalidad:	Sexo:	Edad:

SEPARACION DE BIENES
Régimen Patrimonial:

Anotaciones Marginales:	Certificación:
Sin anotaciones marginales.	Se extiende la presente copia certificada, con fundamento en el artículo 2, 6, 7, 120 Y 121 fracciones I, II, III, IV, VI VII inciso a) del Reglamento del Registro Civil de Jalisco. La Firma Electrónica con la que cuenta es vigente a la fecha de expedición; tiene validez jurídica y probatoria de acuerdo a las disposiciones legales en la materia.
	A los 05 días del mes de agosto de 2021. Doy fe.



Código de Verificación

11903900011973008610



Firma Electrónica:

Sk FB RT c4 MT Ay M0 1E RI NC Uf A3 fE VS SU NL QS BF TU IM SU F8 Sk FT T3 xB QI VO
RE Va tD Ew OT Aw NT Aw Mf Mx OT c5 MD Ex Mj Uy fE Z8 Mj Mg ZG Ug b2 N0 dW Jy ZS Bk
ZS Ax OT c4 fE RJ U1 RS SV RP fE ZF RE VS QU x8 bn Vs bH xu dW xs

Código QR



Director General Del Registro Civil

Lic. Manuel Becerra García

La presente copia certificada del acta de nacimiento es un extracto del acta que se encuentra en los archivos del Registro Civil correspondiente, la cual se ha expedido con base en las disposiciones jurídicas aplicables, cuyos datos pueden ser verificados en la página <https://www.registrocivil.gob.mx/ActaMex/ConsultaFolio.jsp>, capturando el Identificador Electrónico que se encuentra en la parte superior derecha del acta, para su consulta en dispositivos móviles, descarga una aplicación para lectura del código QR.

SIN TEXTO

B

**FORMATO DESCRIPTIVO DEL
CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES
Y LIMITACIONES
AVISO PREVENTIVO (NOTARIOS)**



CON FUNDAMENTO EN LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO IFREEM EN SU ARTÍCULO 12, FRACCIONES XXII, XXIII, XXIV, XXVII, SE LE SOLICITA SEA LLENADO EN SU TOTALIDAD EL PRESENTE FORMATO, CUYOS DATOS SERÁN CONSIDERADOS CONFIDENCIALES PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY DE DATOS PERSONALES Y DE ACUERDO A LA LEY REGISTRAL Y SU REGLAMENTO.

1. TIPO DE PREDIO:

INDUSTRIAL		COMERCIAL		HABITACIONAL	X	OTROS	
------------	--	-----------	--	--------------	---	-------	--

2. DATOS DEL NOTARIO:

NOMBRE:	ARTURO GONZALEZ JIMENEZ		
NUMERO DE NOTARÍA:	95		
ESTADO:	DE MÉXICO	MUNICIPIO:	HUIXQUILUCAN
CORREO ELECTRÓNICO:	certificados@notaria95.com.mx		
NUMERO DE TELÉFONO CELULAR:	5552516211		

AVISO SOLICITADO:

ACTO (S) JURÍDICO (S)	TITULAR (ES) REGISTRAL (ES)	TITULAR (ES) DEL DERECHO REAL, ADQUIRENTE, ADJUDICATARIO, ETC
APERTURA DE CRÉDITO HIPOTECA	SERGIO GARDUÑO AGUIRRE	ACREDITADO Y GARANTE HIPOTECARIO: SERGIO GARDUÑO AGUIRRE ACREDITANTE: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART SAPI DE CV.



Elaboró JGM	Revisó SED	Aprobó EZY
----------------	---------------	---------------

Fecha de Rev.: 09-04-2021 Versión: Primera Código: FOR-30000-030

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

3. DATOS REGISTRALES:

NUMERO DE FOLIO REAL:	47410		
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	08-07-2021		
VOLUMEN:		NUMERO DE ASIENTO O PARTIDA:	
FECHA:		FOJA (S):	
TITULAR (ES) REGISTRAL (ES)	SERGIO GARDUÑO AGUIRRE		

4. DATOS DEL INMUEBLE (S):

DENOMINACIÓN:	PARCELA NÚMERO 24 Z-2 P1/1, UBICADO EN LA COLONIA DE MONTECILLO, MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO.		
FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO URBANO:			
LOTE Y MANZANA:			
COLONIA:			
CÓDIGO POSTAL:			
MUNICIPIO:	TEXCOCO		
CLAVE CATASTRAL:			

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

SUPERFICIE (NÚMERO Y LETRA)	2138.3442 m ² DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	AL NORESTE 116.3892 METROS CON LA PARCELA NUMERO VEINTE DEL PROPIO EJIDO; AL SURESTE, 20.4434 METROS CON EL PROPIO GABINO CUEVAS MUNDO; AL SUROESTE, 116.4681 METROS CON GABINO CUEVAS MUNDO; AL NOROESTE, 16.3007 METROS CON CARRETERA MEXICO TEXCOCO.



Elaboró JGM	Revisó SED	Aprobó EZV
----------------	---------------	---------------

Fecha de Rev.: 09-04-2021 Versión: Primera Código: FOR-30000-03C

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

13

6. PAGO DE DERECHOS:

NÚMERO DE LÍNEA DE CAPTURA	MONTO PAGADO	EN CASO DE EXENCIÓN MENCIONAR CAUSAS
	\$1,200.00	


SE DEBERÁN LLENAR TODOS LOS ESPACIOS Y LOS DATOS PERSONALES PARA EFECTOS DE CONTINUAR CON EL PROCESO REGISTRAL Y SER NOTIFICADO DEL ESTADO QUE GUARDA SU TRÁMITE.

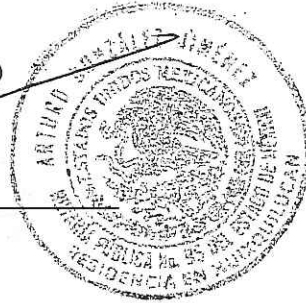
“ANTES DE INGRESAR SU DOCUMENTO ASEGÚRESE QUE LOS DATOS SON LOS CORRECTOS”.

Bajo protesta de decir verdad manifiesto que todos los datos que he asentado en la presente forma son verdaderos, por lo que libero de cualquier responsabilidad al IFREM y a cada una de sus oficinas registrales.

HUIXQUILUCAN Estado de México 23 de septiembre del 2021

NOMBRE Y FIRMA DEL FEDATARIO


 LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ
 TITULAR DE LA NOTARÍA No.95
 DEL ESTADO DE MÉXICO



RABT/15195

En base a los artículos 20 y 29 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios, se informa que la entrega de sus datos personales en la presente solicitud constituye su consentimiento tácito para su tratamiento en términos de lo establecido en el “Aviso de Tratamiento de Datos Personales”, documento que indica el uso y resguardo de los mismos, el cual puede consultar a través de la liga http://ifrem.edomex.gob.mx/aviso_datos_personales”.



Elaboró JGM	Revisó SED	Aprobó EZV
----------------	---------------	---------------

SIN TEXTO

13



GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO



VOLANTE DE TRÁMITE UNIVERSAL

NO. DE TRÁMITE: 312694	FECHA DE PRELACIÓN: 27-sep-2021 09:42:15	OFICINA REGISTRAL: TEXCOCO
NOMBRE DEL SOLICITANTE: ARTURO GONZALEZ J		
PERSONA QUE RECEPCIONA EL DOCUMENTO: SISTEMA ELECTRONICO IFREM		
RESUMEN DE ACTOS(S)		
CONCEPTO: LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES	OBSERVACIONES: 15195	



CONSULTA EL ESTADO ACTUAL DE TU TRÁMITE

Consulta el estado actual de tu trámite ingresado en cualquiera de las 19 Oficinas Registrales del Estado de México, con tan solo escanear el Código QR automáticamente te dará el estado y resultado de calificación que guarda en ese preciso momento.

Puedes descargar cualquier Aplicación de lector de Código QR en al App Store (MAC) ó Play Store (Android)



2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México.

SIN TEXTO



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



ifrem
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL
DEL ESTADO DE MÉXICO



4280235C152021

B

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	<u>00047410</u>	IFR-PDN270921094239	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	312694	I7X10847046832457271	\$1,200.00
FECHA:	27/09/2021		
PÁGINA: 1 DE	2		

ATENCIÓN: EL REGISTRO PÚBLICO ES UNA INSTITUCIÓN DE BUENA FE, EL RESGUARDO DE FOLIO REAL ELECTRÓNICO Y ANOTACIONES DE CIERRE DE REGISTRO LE PERMITIRÁ CORRER SU AVISO PREVENTIVO, SIN EMBARGO, DEBERÁ SUJETARSE A LOS EFECTOS LEGALES DE DICHAS LIMITANTES. NO SE HACEN CONSTAR LAS BAJAS DE FRACCIONES EN EL PRESENTE FOLIO. SI USTED DETECTA ERROR EN LA INFORMACIÓN NOTIFIQUELO A LA OFICINA REGISTRAL.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 8.1, 8.4, 8.5, 8.23 Y 8.24 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN V, 77 FRACCIÓN I, 80 Y 81 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO 106, 110, 111, 112 Y 122 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO; EL C. REGISTRADOR:

CERTIFICA

QUE DE ACUERDO A LA SOLICITUD FORMULADA POR EL C. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL ELECTRONICO NUMERO 47410. DENOMINACIÓN:PARCELA NUMERO 24Z-2 P1/1 CALLE: NUM EXTERIOR:NO CONSTA NUM INTERIOR:NO CONSTA SECCION:NO CONSTA SECTOR:NO CONSTA ETAPA:NO CONSTA SUPER MANZANA:NO CONSTA MANZANA:NO CONSTA LOTE:NO CONSTA VIVIENDA:NO CONSTA COLONIA:MONTECILLO CODIGO POSTAL:NO CONSTA MUNICIPIO:TEXCOCO ESTADO: ESTADO DE MÉXICO SUPERFICIE2138.3442 , SUPERFICIE EN TEXTO: DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS. MEDIDAS Y COLINDANCIAS: Y CON RUMBOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL NORESTE 116.3892 METROS CON LA PARCELA NUMERO VEINTE DEL PROPIO EJIDO, AL SURESTE, 20.4434 METROS CON EL PROPIO GABINO CUEVAS MUNDO, AL SUROESTE, 116.4681 METROS CON GABINO CUEVAS MUNDO, AL NOROESTE, 16.3007 METROS CON CARRETERA MEXICO TEXCOCO. OBSERVACIONES:. Y PROPIETARIO(S): SERGIO GARDUÑO AGUIRRE,

NO REPORTA GRAVAMENES Y/O LIMITANTES

SE CORRIÓ LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO. SURTIENDO EFECTOS A PARTIR DE 27/09/2021.

SE EXPIDE ESTA CERTIFICACIÓN A PETICIÓN DEL INTERESADO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EL DÍA 27 DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2021.



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00047410	IFR-PDN276921094239	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	312694	I7XI0847046832457271	\$1,200.00
FECHA:	27/09/2021		
PÁGINA: 2 DE	2		

FIRMA ELECTRÓNICA			
FUNCIÓN:	EL C. REGISTRADOR	NOMBRE:	MARTIN RODRIGUEZ CAMARGO
SERIAL NUM:	00001000000500654054		
<p>a0 dc 2e bf 92 76 4f 44 74 3f eb d0 36 96 5c 8e a1 86 c8 4e dc 30 35 0c 73 3c ed 3c 25 0d 09 db dd ee 56 7f d6 be 70 a6 91 3c 79 d5 7a e6 c7 06 46 9d c2 81 7a 18 65 21 d4 48 95 b4 e4 14 67 6c 16 1e a9 54 f0 e8 f5 54 86 ef 33 6a b1 22 52 b0 f7 31 8e 53 a2 b9 e3 fc 34 c8 b0 82 22 67 7c 0e a7 58 7a 16 e6 0c 1c ce a6 62 cb 5d 7c 82 dc 50 d8 cb 40 bb 33 77 59 a4 86 18 a4 1b fc 7c 8e 24 2e 37 fa 8c a7 0d 43 b3 85 65 69 45 48 3a fa cc 23 93 21 30 4d 21 48 41 bd d2 aa b8 b9 24 36 93 3d 30 16 c9 41 db e7 24 30 24 b8 45 e4 c9 35 36 f4 6a 6b ce c0 42 24 eb cc 55 3d 95 36 b5 bc 7b 11 c8 a7 53 6f ac bc e8 11 e3 3f 4c 21 2c 8c ee 6e f8 75 00 85 84 a5 73 97 cf ea 97 0a a9 d6 5b 7a 19 33 08 ff ad 74 77 a6 4f f1 a2 2f 51 19 be d2 f8 b4 c9 3e 10 b6 29 2f eb 15 0b f1 44 56 55</p>			
OCSP RESPONSE DATE:	2021-09-27T14:42:53Z	TSP RESPONSE DATE:	2021-09-27T02:41:58Z
FECHA DE FIRMA:	2021/09/27 09:42:26		
UNIDAD CERTIFICADORA:	Servicio OCSP SAT	NUM SECUENCIA:	2428853



CERTIFICACION DE INMUEBLES CATASTRAL

Folio 9698

Con fundamento en los artículos 166 fracción II, 171 fracción XVIII, 173 y 183 del Código Financiero del Estado de México y Municipios:

CERTIFICA

Que en el padrón catastral se encuentra registrado el inmueble ubicado en: CARRETERA

MEXICO TEXCOCO

Calle

Manzana y lote del plano autorizado

S/N

MONTECILLO

Número oficial Número interior

Colonia, Fraccionamiento o Conjunto Urbano

SIN DESCRIPCION

TEXCOCO

Localidad

Municipio

Con los siguientes datos:

Clave catastral 079 40 189 08 00 0000 Clave catastral anterior 000 00 000 00 00 0000

Nombre o razón social del propietario o poseedor

GARDUÑO MALVAEZ SERGIO Y MALDONADO PINEDA M.A. INEZ

Superficie de Terreno: 2.136

Superficie de Construcción: 757

Valor Catastral

Terreno =	1,107,099
Construcción =	1,592,015
Total \$	2,699,114

A solicitud del interesado se expide la presente CERTIFICACION en TEXCOCO, ESTADO DE MEXICO, a los 12 días del mes de ABRIL de 2021.

ATENTAMENTE

DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPALES Y URBANOS
C. RAUL RODRIGUEZ RICO

Los derechos por la prestación de los servicios municipales, quedan cubiertos bajo el recibo oficial No. 527738 de fecha 2021/04/07.

SIN TEXTO



Periodo	Fecha	Préstamo	Comisión de Desembolso (IVA incluido)	Capital	Interés	IVA	Total (Interés + Capital)	Saldo
0	29-sep-21	5,308,503.00	289,419.58	0	0	0	0	5,308,503.00
1	29-oct-21	0	0	77,258.03	119,441.32	19,110.61	215,809.95	5,231,244.97
2	29-nov-21	0	0	78,996.33	117,703.01	18,832.48	215,531.83	5,152,248.84
3	29-dic-21	0	0	80,773.75	115,925.59	18,548.10	215,247.44	5,071,474.89
4	29-ene-22	0	0	82,591.16	114,106.19	18,257.31	214,958.65	4,988,883.73
5	28-feb-22	0	0	84,449.46	112,249.88	17,968.98	214,658.33	4,904,434.27
6	28-mar-22	0	0	86,349.57	110,349.77	17,655.98	214,355.31	4,818,064.70
7	28-abr-22	0	0	88,292.44	108,406.81	17,345.10	214,044.45	4,729,792.26
8	29-may-22	0	0	90,279.02	106,420.33	17,027.25	213,726.60	4,639,513.24
9	29-jun-22	0	0	92,310.30	104,389.05	16,702.25	213,401.59	4,547,202.85
10	29-jul-22	0	0	94,387.28	102,312.07	16,369.93	213,059.27	4,452,915.87
11	29-ago-22	0	0	96,510.99	100,188.35	16,030.14	212,729.48	4,356,304.68
12	29-sep-22	0	0	98,682.48	98,016.86	15,682.70	212,382.04	4,257,622.19
13	29-oct-22	0	0	100,902.85	95,796.50	15,327.44	212,026.78	4,156,719.34
14	29-nov-22	0	0	103,173.16	93,526.19	14,964.19	211,663.53	4,053,546.18
15	29-dic-22	0	0	105,494.56	91,204.79	14,592.77	211,292.11	3,948,051.63
16	29-ene-23	0	0	107,868.18	88,831.16	14,212.99	210,912.33	3,840,183.44
17	28-feb-23	0	0	110,295.22	86,404.13	13,824.66	210,524.00	3,729,888.23
18	29-mar-23	0	0	112,776.66	83,922.49	13,427.60	210,126.94	3,617,111.37
19	29-abr-23	0	0	115,314.34	81,385.01	13,021.60	209,729.95	3,501,797.03
20	29-may-23	0	0	117,908.81	78,790.43	12,606.47	209,305.81	3,383,888.12
21	29-jun-23	0	0	120,561.88	76,137.48	12,182.00	208,881.34	3,263,326.26
22	29-jul-23	0	0	123,274.50	73,424.84	11,747.97	208,447.32	3,140,051.75
23	29-ago-23	0	0	126,048.18	70,651.16	11,304.19	208,003.63	3,014,003.57
24	29-sep-23	0	0	128,884.26	67,815.08	10,850.41	207,546.76	2,885,119.31
25	28-oct-23	0	0	131,784.16	64,915.18	10,386.43	207,085.77	2,753,336.15
26	29-nov-23	0	0	134,749.30	61,950.04	9,912.01	206,611.35	2,618,585.85
27	29-dic-23	0	0	137,781.16	58,918.18	9,426.91	206,126.25	2,480,804.59
28	29-ene-24	0	0	140,891.24	55,818.11	8,930.90	205,630.24	2,339,923.45
29	28-feb-24	0	0	144,051.07	52,648.28	8,423.72	205,123.07	2,195,872.38
30	28-mar-24	0	0	147,262.22	49,407.13	7,905.14	204,604.48	2,048,660.16
31	28-abr-24	0	0	150,606.29	46,093.05	7,374.89	204,074.23	1,897,873.87
32	29-may-24	0	0	153,994.93	42,704.41	6,832.71	203,532.05	1,743,878.94
33	29-jun-24	0	0	157,459.92	39,239.53	6,278.32	202,977.67	1,586,618.12
34	29-jul-24	0	0	161,002.66	35,686.68	5,711.47	202,410.81	1,425,616.46
35	28-ago-24	0	0	164,625.22	32,074.12	5,131.86	201,831.20	1,260,891.24
36	29-sep-24	0	0	168,329.29	28,370.05	4,539.21	201,238.55	1,092,561.94
37	29-oct-24	0	0	172,116.70	24,592.84	3,933.22	200,632.57	920,445.24
38	29-nov-24	0	0	175,989.33	20,710.02	3,313.60	200,012.85	744,455.92
39	28-dic-24	0	0	179,949.09	16,760.26	2,680.04	199,379.39	564,506.83
40	29-ene-25	0	0	183,997.94	12,701.40	2,032.22	198,731.57	380,508.89
41	28-feb-25	0	0	188,137.89	8,561.45	1,369.83	198,068.18	192,371.00
42	29-mar-25	0	0	192,371.00	4,328.35	692.54	197,391.88	0.00

Términos generales de tu préstamo

Tasa de interés anual	Comisión de desembolso	Porcentaje de Seguro	Monto	Plazo
27.00%	4.70%	0.00%	5,308,503.00	42

Sergio Garduño Aguirre

e

SIN TEXTO



D

**PAGARÉ
SIN PROTESTO**

**BUENO POR \$8,733,831.57
(OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS, CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**

SERGIO GARDUÑO AGUIRRE, 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 \$8,733,831.57 (OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS, CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL).

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	29-octubre-2021	\$215,809.96	22	29-julio-2023	\$208,447.32
2	29-noviembre-2021	\$215,531.83	23	29-agosto-2023	\$208,003.53
3	29-diciembre-2021	\$215,247.44	24	29-septiembre-2023	\$207,549.77
4	29-enero-2022	\$214,956.65	25	29-octubre-2023	\$207,085.77
5	28-febrero-2022	\$214,659.33	26	29-noviembre-2023	\$206,611.35
6	29-marzo-2022	\$214,355.31	27	29-diciembre-2023	\$206,126.25
7	29-abril-2022	\$214,044.45	28	29-enero-2024	\$205,630.24
8	29-mayo-2022	\$213,726.60	29	28-febrero-2024	\$205,123.07
9	29-junio-2022	\$213,401.59	30	29-marzo-2024	\$204,604.48
10	29-julio-2022	\$213,069.27	31	29-abril-2024	\$204,074.23
11	29-agosto-2022	\$212,729.48	32	29-mayo-2024	\$203,532.05
12	29-septiembre-2022	\$212,382.04	33	29-junio-2024	\$202,977.67
13	29-octubre-2022	\$212,026.78	34	29-julio-2024	\$202,410.81
14	29-noviembre-2022	\$211,663.53	35	29-agosto-2024	\$201,831.20
15	29-diciembre-2022	\$211,292.11	36	29-septiembre-2024	\$201,238.55
16	29-enero-2023	\$210,912.33	37	29-octubre-2024	\$200,632.57
17	28-febrero-2023	\$210,524.00	38	29-noviembre-2024	\$200,012.95
18	29-marzo-2023	\$210,126.94	39	29-diciembre-2024	\$199,379.39
19	29-abril-2023	\$209,720.95	40	29-enero-2025	\$198,731.57
20	29-mayo-2023	\$209,305.81	41	28-febrero-2025	\$198,069.18
21	29-junio-2023	\$208,881.34	42	29-marzo-2025	\$197,391.88

[Handwritten signature]

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, 29 de marzo del 2025; 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 Bárbara 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 4.5% (cuatro punto cinco 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, fuero o competencia que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros, en virtud de lo cual el Suscriptor reconoce que el Tenedor no podrá ser requerido judicialmente en tribunal o jurisdicción distintos a los antes señalados.

Pagaré suscrito en la Ciudad de México, el día 29 de septiembre del 2021.

El Suscriptor



SERGIO GARDUÑO AGUIRRE

Calle Concepción Beistegui número mil novecientos cincuenta y tres, Colonia Narvarte Oriente, Demarcación Benito Juárez, Ciudad de México, Código Postal tres mil veintitrés

[La presente hoja de firmas corresponde al Pagaré suscrito por SERGIO GARDUÑO AGUIRRE celebrado el 29 de septiembre 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 29 de septiembre de 2021 entre **SERGIO GARDUÑO AGUIRRE** en su calidad de **ACREDITADO** y **"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** como **ACREDITANTE**.

SERGIO GARDUÑO AGUIRRE declara bajo protesta de decir verdad que los recursos del Crédito relacionado anteriormente se destinarán única y exclusivamente para lo siguiente:

Destino del Crédito
Inventario, abrir venta de camiones y autobuses

Ciudad de México a 29 de septiembre de 2021

Acreditado



SERGIO GARDUÑO AGUIRRE

SIN TEXTO

F

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GARDUNO
AGUIRRE
SERGIO

SEXO H

DOMICILIO
C CONCEPCION BEISTEGUI 1953
COL. NARVARTE ORIENTE 03023
BENITO JUAREZ, CDMX

CLAVE DE ELECTOR GRAGSR87092109H600

CURP GAAS870921HDFRGR01 AÑO DE REGISTRO 2007-03


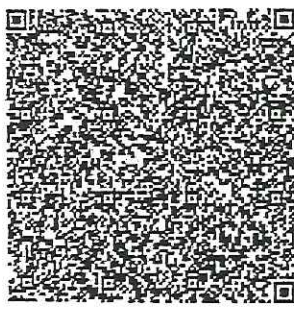
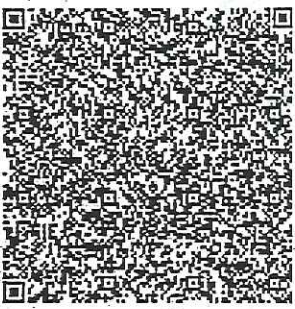

FECHA DE NACIMIENTO 21/09/1987 SECCIÓN 4326 VIGENCIA 2021-2031





ELECCIONES FEDERALES LOCALES Y EXTRANJERAS

INE

E003952

ERENDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2156760780<<4326079386042
8709217H3112319MEX<03<<15824<7
GARDUNO<AGUIRRE<<SERGIO<<<<<<<

SIN TEXTO

F



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR


NOMBRE: AHEDO ROZADA JUAN FRANCISCO
 EDAD: 33
 SEXO: H

DOMICILIO: CDA TIRO AL PICHON 65 COL. LOMAS DE BEZARES 11910 MIGUEL HIDALGO, D.F.

FOLIO: 0000098055651 AÑO DE REGISTRO: 1996 01
 CLAVE DE ELECTOR: AHRZJN7702209M00

CLIP: AERJ770220HDFH2N03
 ESTADO: 09 MUNICIPIO: 016
 LOCALIDAD: 0001 SECCION: 4970
 EMISION: 2011 VIGENCIA HASTA: 2021

FIRMA: *[Signature]*



4970049564261

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE
 NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHADURAS O ENRENDADURAS
 EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA.

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



ELECCIONES FEDERALES: LOCALS Y EXTRAORDINARIAS:



SIN TEXTO

FORMATO DESCRIPTIVO DEL AVISO DEFINITIVO (NOTARIOS)

G

CON FUNDAMENTO EN LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO IFREM EN SU ARTÍCULO 12, FRACCIONES XXII, XXIII, XXIV, XXVII, SE LE SOLICITA SEA LLENADO EN SU TOTALIDAD EL PRESENTE FORMATO, CUYOS DATOS SERÁN CONSIDERADOS CONFIDENCIALES PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY DE DATOS PERSONALES Y DE ACUERDO A LA LEY REGISTRAL Y SU REGLAMENTO.



1. TIPO DE PREDIO:

INDUSTRIAL		COMERCIAL		HABITACIONAL		OTROS	X
------------	--	-----------	--	--------------	--	-------	---

2. DATOS DEL NOTARIO:

NOMBRE:	<u>LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ</u>		
NUMERO DE NOTARÍA:	<u>95</u>		
ESTADO:	<u>ESTADO DE MÉXICO</u>	MUNICIPIO:	<u>HUIXQUILUCAN</u>
NUMERO DE INSTRUMENTO:	<u>29,449</u>		
VOLUMEN:	<u>1043</u>	LIBRO:	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	<u>28-SEPTIEMBRE-2021</u>		
FECHA DE FIRMA:	<u>01-OCTUBRE-2021</u>		
CORREO ELECTRÓNICO:	certificados@notaria95.com.mx		
NUMERO DE TELÉFONO CELULAR:	<u>5552516211</u>		

3. DESCRIPCIÓN DEL ACTO JURÍDICO:

ACTO (S) JURÍDICO (S)	TITULAR (ES) REGISTRAL (ES)	TITULAR (ES) DEL DERECHO REAL, ADQUIRENTE, ADJUDICATARIO, ETC
EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA	SERGIO GARDUÑO AGUIRRE	“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE

4. DATOS REGISTRALES:



Elaboró JGM	Revisó SED	Aprobó EZV
----------------	---------------	---------------

Fecha de Rev.: 09-04-2021 Versión: Primera Código: FOR-30030-09
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

NUMERO DE FOLIO REAL: "00047410"	
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-JULIO-2021	
VOLUMEN:	NUMERO DE ASIENTO O PARTIDA:
FECHA:	FOJA (S):
TITULAR (ES) REGISTRAL (ES) SERGIO GARDUÑO AGUIRRE	

5. **DATOS DEL INMUEBLE (S):**

DENOMINACIÓN:	LA PARCELA NÚMERO VEINTICUATRO "Z" GUIÓN DOS "P" UNO DIAGONAL UNO
FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO URBANO:	
LOTE Y MANZANA:	
COLONIA:	UBICADA EN LA COLONIA DE MONTECILLO
CÓDIGO POSTAL:	
MUNICIPIO:	PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO
CLAVE CATASTRAL:	

6. **DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:**

SUPERFICIE (NÚMERO Y LETRA)	SUPERFICIE TOTAL DE: 2138.3442 M2 (DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS).
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	AL NORESTE: CIENTO DIECISÉIS PUNTO TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS, CON LA PARCELA NÚMERO VEINTE DEL PROPIO EJIDO. AL SURESTE: VEINTE PUNTO CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS, CON EL PROPIO GABINO CUEVAS MUNDO. AL SUROESTE: CIENTO DIECISÉIS PUNTO CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN METROS, Y COLINDA CON GABINO CUEVAS MUNDO. AL NOROESTE: DIECISÉIS PUNTO TRES MIL SIETE METROS, Y COLINDA CON CARRETERA MÉXICO TEXCOCO.



Elaboró JGM	Revisó SED	Aprobó EZV
----------------	---------------	---------------

SE DEBERÁN LLENAR TODOS LOS ESPACIOS Y LOS DATOS PERSONALES PARA EFECTOS DE CONTINUAR CON EL PROCESO REGISTRAL Y SER NOTIFICADO DEL ESTADO QUE GUARDA SU TRÁMITE.

G



“ANTES DE INGRESAR SU DOCUMENTO ASEGÚRESE QUE LOS DATOS SON LOS CORRECTOS”.

Bajo protesta de decir verdad manifiesto que todos los datos que he asentado en la presente forma son verdaderos, por lo que libero de cualquier responsabilidad al IFREM y a cada una de sus oficinas registrales.

Estado de México a 01 de OCTUBRE del 2021.

NOMBRE Y FIRMA DEL FEDATARIO



R

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ

En base a los artículos 20 y 29 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios, se informa que la entrega de sus datos personales en la presente solicitud constituye su consentimiento tácito para su tratamiento en términos de lo establecido en el "Aviso de Tratamiento de Datos Personales", documento que indica el uso y resguardo de los mismos, el cual puede consultar a través de la liga http://ifrem.edomex.gob.mx/aviso_datos_personales".



Elaboró JGM	Revisó SED	Aprobó EZV
----------------	---------------	---------------

Fecha de Rev.: 09-04-2021 Versión: Primera Código: FOR-30000-03
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

SIN TEXTO



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL
ESTADO DE MÉXICO



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL
DEL ESTADO DE MÉXICO

VOLANTE DE TRÁMITE UNIVERSAL

NO. DE TRÁMITE: 313568	FECHA DE PRELACIÓN: 05-oct-2021 10:57:25	OFICINA REGISTRAL: TEXCOCO
NOMBRE DEL SOLICITANTE: ARTURO GONZALEZ J		
PERSONA QUE RECEPCIONA EL DOCUMENTO: AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
RESUMEN DE ACTOS(S) CONCEPTO: AVISO DEFINITIVO		
OBSERVACIONES:		

AVISO DEFINITIVO

CONSULTA EL ESTADO ACTUAL DE TU TRÁMITE

Consulta el estado actual de tu trámite ingresado en cualquiera de las 19 Oficinas Registrales del Estado de México, con tan solo escanear el Código QR automáticamente te dará el estado y resultado de calificación que guarda en ese preciso momento.

Puedes descargar cualquier Aplicación de lector de Código QR en al App Store (MAC) ó Play Store (Android)



2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México.

SIN TEXTO



GOSIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



ifrem

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL
DEL ESTADO DE MÉXICO

A4293161V202130368311934621B15



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO
OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO

IFR-PDNQ51021105740

FOLIO REAL ELECTRONICO: 00047410	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05/10/2021	ICNK0853266732730202	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE: 313568		
CALIFICADOR: AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
PÁGINA: 1 DE 2 FECHA DE INGRESO 05/10/2021 10:57:25		

AVISO DEFINITIVO

CLAVE CATASTRAL: 0794018908000000

PARCELA NUMERO 24Z-2 P1/1

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

SUPERFICIE:

2138.3442 m² DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS.

ESTADO: ESTADO DE MÉXICO

MUNICIPIO: TEXCOCO

CÓDIGO POSTAL:

COLONIA: MONTECILLO

SECTOR:

SUPER MANZANA:

MANZANA:

LOTE:

CALLE: NO CONSTA

VIVIENDA:

NÚMERO INTERIOR:

NUMERO EXTERIOR:

RUMBOS LINDEROS Y COLINDANCIAS:

AL NORESTE 116.3892 METROS CON LA PARCELA NUMERO VEINTE DEL PROPIO EJIDO, AL SURESTE, 20.4434 METROS CON EL PROPIO GABINO CUEVAS MUNDO, AL SUROESTE, 116.4681 METROS CON GABINO CUEVAS MUNDO, AL NOROESTE, 16.3007 METROS CON CARRETERA MEXICO TEXCOCO.

QUEDÓ REGISTRADO:

ANTE LA FE DEL NOTARIO LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ NÚMERO 95 DEL ESTADO DE MÉXICO NO. DE INSTRUMENTO 29,449 FECHA DE INSTRUMENTO 2021-09-28 FECHA DE FIRMA 01/10/2021 CALIFICADOR: AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05/10/2021



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL
DEL ESTADO DE MÉXICO



A4293161V20213036831934621B15

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO
OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO

IFR-PDN051021105740

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00047410	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	05/10/2021	ICNK0853266732730202	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	313568		
CALIFICADOR:	AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
PÁGINA:	2 DE 2 FECHA DE INGRESO 05/10/2021 10:57:25		

FIRMA ELECTRÓNICA			
FUNCIÓN:	EL C. REGISTRADOR	NOMBRE:	MARTIN RODRIGUEZ CAMARGO
SERIAL NUM:	00001000000500654054		
a0 dc 2e bf 92 76 4f 44 74 3f eb d0 36 96 5c 8e a1 86 c8 4e dc 30 35 0c 73 3c ed 3c 25 0d 09 db dd ee 56 7f d6 be 70 a6 91 3c 79 d5 7a e6 c7 06 46 9d c2 81 7a 18 65 21 d4 48 95 b4 e4 14 67 6c 16 1e a9 54 f0 e8 f5 54 86 ef 33 6a b1 22 52 b0 f7 31 8e 53 a2 b9 e3 fc 34 c8 b0 82 22 67 7c 0e a7 58 7a 16 e6 0c 1c ce a6 62 cb 5d 7c 82 dc 50 d8 cb 40 bb 33 77 59 a4 86 18 a4 1b fc 7c 8e 24 2e 37 fa 8c a7 0d 43 b3 85 65 69 45 48 3a fa cc 23 93 21 30 4d 21 48 41 bd d2 aa b8 b9 24 36 93 3d 30 16 c9 41 db e7 24 30 24 b8 45 e4 c9 35 36 f4 6a 6b ce c0 42 24 eb cc 55 3d 95 36 b5 bc 7b 11 c8 a7 53 6f ac bc e8 11 e3 3f 4c 21 2c 8c ee 6e f8 75 00 85 84 a5 73 97 cf ea 97 0a a9 d6 5b 7a 19 33 08 ff ad 74 77 a6 4f f1 a2 2f 51 19 be d2 f8 b4 c9 3e 10 b6 29 2f eb 15 0b f1 44 56 55			
OCSP RESPONSE DATE:	2021-10-05T15:58:00Z	TSP RESPONSE DATE:	2021-10-05T03:57:05Z
FECHA DE FIRMA:	2021/10/05 10:57:33		
UNIDAD CERTIFICADORA:	Servicio OCSP SAT		NUM SECUENCIA: 2461782