



ESTADO DE MÉXICO

**LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ**  
NOTARÍA PÚBLICA 95



1

AGJ/ABT/17708/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCO.-----

---- VOLUMEN MIL CIENTO DIEZ.-----

---- FOLIO NÚMERO UNO.-----

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a catorce de octubre de dos mil veintidós.-----

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

A.- **EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS**, que celebran por una parte "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el señor JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA, en lo sucesivo "EL ACREDITANTE"; y por otra parte la señorita JIMENA GONZÁLEZ MORA, en lo sucesivo "EL ACREDITADO"; -----

B.- **LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que otorgan los señores CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES, en lo sucesivo "EL GARANTE HIPOTECARIO", a favor de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada como ha quedado dicho; y -----

C.- **LA OBLIGACION SOLIDARIA**, que otorgan los señores CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES, en lo sucesivo "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL AVAL" a favor de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada como ha quedado, de conformidad con las siguientes declaraciones, antecedentes, capítulos 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 incurrirán los que declaran con falsedad.-----

**ANTECEDENTES**

**UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.**

Por escritura número cuarenta y siete mil setecientos sesenta, de fecha doce de junio de dos mil nueve, otorgada ante el Licenciado Ricardo Lucio Ibarra Cadena, titular de la Notaría número cuatro de Teziutlán, Estado de Puebla, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Teziutlán, Estado de Puebla, bajo la partida número "496", a fojas "89", del libro I (uno romano), tomo "160", y copias simples debidamente cotejadas se agregaron a fojas de la "11690" a la "11700", volumen "161", el día quince de junio de dos mil diez, el señor CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA adquirió, siendo casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora MARCELA MORA REYES, lo que acreditan 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 al señor Gregorio Pérez Oliva, en un precio de cuarenta y siete mil doscientos trece pesos, Moneda Nacional, LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE SEGREGA DEL PREDIO "COLONIA MORELOS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUEYTAMALCO, ESTADO DE PUEBLA, en adelante "EL INMUEBLE", con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación: -----  
"...superficie de DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en Treinta y dos metros colinda con propiedad de Martín y Bartolo Oliva; AL SUR, en cinco líneas que se describen de oriente a poniente, la primera mide Doce, la segunda quiebra al sur en Cuarenta y siete metros setenta centímetros, colinda en estas dos líneas con propiedad de Gregorio Pérez Oliva, la tercera línea quiebra al poniente en Tres metros colinda con



calle Veintiuno de Marzo, la cuarta línea quiebra al norte en Dieciséis metros, y la quinta línea quiebra al poniente en Trece metros colinda en estas dos últimas líneas con propiedad de Celerino Oliva; AL ORIENTE, en Cincuenta y nueve metros treinta centímetros colinda con propiedad de Juan Martínez; y AL PONIENTE, en Ochenta y dos metros colinda con propiedad de Celerino Oliva...”-----

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

Declaran las partes que el Inmueble se encuentra:-----

a).- Libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, lo que acredita con el certificado de libertad de gravámenes correspondiente, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Teziutlán, Estado de Puebla, que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra “B”.-----

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

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

Declaran “LOS GARANTES HIPOTECARIOS” de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que tiene la posesión física del inmueble y que el mismo 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 representante de “EL ACREDITANTE” decida no comparecer al presente instrumento.-----

**CUATRO.-** Las partes manifiestan que:-----

a).- Se tienen plenamente identificadas entre sí.-----

b).- Tienen plenamente identificado el inmueble materia de la presente escritura, tanto en su ubicación, como en su descripción, superficie, medidas, linderos, antigüedad y estado de conservación del mismo. --

**DECLARACIONES**-----

I. Declara “EL ACREDITADO”, que:-----

(a) Es una persona física con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito, así como para suscribir los Pagarés 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 Veintiuno de Marzo número sesenta y dos, interior uno, en Hueytamalco, Estado de Puebla, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número “GOMJ010714LX2”.-----

(d) Es su intención recibir del Acreditante el Crédito y pagar el mismo, así como sus intereses y demás accesorios, conforme a los términos y condiciones previstos en este instrumento.-----

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

(f) Cuenta con 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.-----



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

3

(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) Previo a la firma de este instrumento, el Acreditante puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su "Aviso de Privacidad" vigente, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da y dará a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho "Aviso de Privacidad" podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá consultarlo periódicamente en el siguiente enlace "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".-----

II. Declaran "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL AVAL", que: -----

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

(b) Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, por lo que respecta al señor **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA**, el ubicado en: Avenida Cinco de Mayo sin número, Colonia Centro, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla; por lo que respecta a la señora **MARCELA MORA REYES**, el ubicado en: Calle Gloria Altamirano número diecinueve, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla, mismos que declaran bajo protesta de decir verdad que son actuales y ciertos.-----

(c) Su Registro Federal de Contribuyentes es: -----

Del señor **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA**: "**GOGC7804087K8**". -----

De la señora **MARCELA MORA REYES**: "**MORM790814V3A**". -----

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

(e) Previo a la firma de este instrumento, "EL ACREDITANTE" puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su "Aviso de Privacidad" vigente, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que "EL ACREDITANTE" da y dará a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho "Aviso de Privacidad" podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá consultarlo periódicamente en el siguiente enlace "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".-----

III. Declaran "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", por su propio derecho, que: -----

(a) Son personas físicas con plena capacidad legal para celebrar el presente instrumento, así como para asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos que deriven del mismo.-----

(b) Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, por lo que respecta al señor **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA**, el ubicado en: Avenida Cinco de Mayo sin número, Colonia Centro, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla; por lo que respecta a la señora **MARCELA MORA REYES**, el ubicado en: Calle Gloria Altamirano número diecinueve, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla, mismos que declaran bajo protesta de decir verdad que son actuales y ciertos.-----

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

(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 de "EL ACREDITANTE", con el objeto de garantizar todas y cada una



de las obligaciones que "EL ACREDITADO" ha contraído conforme al Contrato de Crédito. -----

(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, "LA GARANTE HIPOTECARIA" se obliga a no recibir rentas anticipadas sin la previa autorización por escrito de "EL ACREDITANTE". -----

(k) Previo a la firma de este instrumento, "EL ACREDITANTE" puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su "Aviso de Privacidad" vigente, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que "EL ACREDITANTE" da y dará a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho "Aviso de Privacidad" podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá consultarlo periódicamente en el siguiente enlace <https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>.

IV. "EL ACREDITANTE" declara, por conducto de su representante legal, que: -----

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada debidamente constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante: i).- 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; y ii).- la escritura número ciento cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y seis, de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la Notaría número ciento treinta y dos de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo constar la protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, en la cual se acordó, entre otros, adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, para quedar como



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato. -----

(b) Su existencia y subsistencia legal, así como la personalidad con la que comparece su apoderado legal han quedado acreditados con los documentos que yo, el Notario, doy fe de tener a la vista, mismos que relaciono en el capítulo de personalidad de este instrumento; manifestando el compareciente que los poderes y facultades con los que comparece no le han sido revocados, modificados o restringidos en forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento. -----

(c) Señala como su domicilio el ubicado en calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, colonia Verónica Anzures, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil trescientos, Ciudad de México, y su Registro Federal de Contribuyentes es el “PSC091014U80” (PSC cero nueve diez catorce U ocho cero). -----

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

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

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

(d) Con base en las anteriores declaraciones de “EL ACREDITADO”, “LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS” y “LOS GARANTES HIPOTECARIOS”, así como los documentos proporcionados por los mismos, y sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, está dispuesto a otorgar a “LA ACREDITADA” el Crédito que le ha solicitado conforme a los términos y condiciones del presente Contrato de Crédito. -----

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

(f) 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: -----

-----CAPÍTULO PRIMERO -----

----- CL Á U S U L A S -----

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

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, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA -----

Acreditado: **JIMENA GONZÁLEZ MORA.** -----

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

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

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

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

CAT: significa el costo anual total del financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al crédito conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México y que en este Contrato de Crédito es de **39.6% (treinta y nueve punto seis por ciento).** -----

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

Cuenta de "LA ACREDITADA": significa la cuenta que tiene en "**BBVA MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**", con CLABE interbancaria "**012672004759083457**", a nombre de **JIMENA GONZÁLEZ MORA**, con número de cuenta "**0475908345**".

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

Inmueble: significa: **LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE SEGREGA DEL PREDIO "COLONIA MORELOS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUEYTAMALCO, ESTADO DE PUEBLA.** -----

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 y/o Garante Hipotecario: **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES**, quienes constituirán garantía hipotecaria sobre el Inmueble de su propiedad que ha quedado previamente descrito, igualmente para garantizar el monto del Crédito y demás accesorios legales.

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

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

Documentos del Crédito: significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Pagaré, cualquier otro título de crédito que consigne una obligación de pago a cargo de "EL ACREDITADO" y/u "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" a favor de "EL ACREDITANTE" y, en general, cualquier



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

7

otro instrumento, documento o título relacionado con el Crédito.-----

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

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

Fecha de Vencimiento: significa cada una de las fechas de vencimiento de tracto sucesivo conforme a la Tabla de Amortización que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "**C**".-----

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

Obligado Solidario: los señores **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA** y **MARCELA MORA REYES** quienes responderán con todos sus bienes por el monto del Crédito-----

Pagaré: significan los pagarés que suscriban "EL ACREDITADO" y "EL OBLIGADO SOLIDARIO" a la orden de "EL ACREDITANTE" en la Fecha de Disposición documentando la obligación de pagar a "EL ACREDITANTE" la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega al apéndice de esta escritura 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.-----

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 **30% (treinta 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 en cuenta corriente en favor de "EL ACREDITADO". En consecuencia, "EL ACREDITANTE" pone a disposición de "EL ACREDITADO" una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "Limite de Crédito" y/o el "Crédito"), del cual dispondrá "EL ACREDITADO" en los términos que se establecen en la **Cláusula Tercera** siguiente, quedando obligado "EL ACREDITADO" a restituir a "EL ACREDITANTE" las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y 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 a "EL ACREDITADO". La facultad de "EL ACREDITANTE" para restringir o denunciar el Contrato será válida a partir del día siguiente de la fecha de celebración del Contrato y podrá ejercerse en cualquier tiempo. -----

En caso que el presente Contrato sea denunciado en términos del presente párrafo, el Crédito denunciado se extinguirá en la parte que no hubiere dispuesto "EL ACREDITADO" hasta el momento de la notificación que realice "EL ACREDITANTE", en el entendido que "EL ACREDITADO" continuará obligado a pagar las cantidades dispuestas y no pagadas del Crédito, con sus respectivos intereses, así como las correspondientes comisiones, gastos y demás 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 a "EL ACREDITADO" el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del "EL ACREDITANTE" de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad 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 el CAT. El porcentaje del CAT se obtuvo conforme a la fórmula, los componentes y la metodología de cálculo establecidos en las disposiciones aplicables. -----

### TERCERA. Forma de Disposición del Crédito. -----

"EL ACREDITADO" podrá hacer uso del Crédito, mediante una o varias Disposiciones de acuerdo con lo establecido más adelante. Las Disposiciones deberán realizarse dentro de un plazo máximo de **24 (veinticuatro)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de **48 (cuarenta y ocho)** meses contados desde la fecha en que tenga verificativo la Disposición que corresponda. -----

A. Disposición inicial. "EL ACREDITADO" manifiesta a través de su representante, que en la fecha de celebración del presente Contrato realizará una Disposición Inicial de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula. La Disposición inicial será por un monto de **\$2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición de "EL ACREDITADO" en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta de "EL ACREDITADO", sin que su falta de cobro por parte de "EL ACREDITADO" implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agrego 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 **4% (CUATRO POR CIENTO)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito. -----

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

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

i. Que los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato realizadas por "EL ACREDITADO", así como por "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS", continúen sin cambio alguno a la fecha de la Disposición; -----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



9

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

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

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

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

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

(b) Solicitud de Disposición: En caso de que "EL ACREDITADO" ejerza la opción de realizar una Disposición, este deberá dar aviso de su Solicitud de Disposición a "EL ACREDITANTE", mediante correo electrónico que deberá enviar a la siguiente dirección de correo electrónico: "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 de "EL ACREDITADO", así como "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS" 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 de "EL ACREDITADO". La respuesta a la Solicitud de Disposición se realizará mediante correo electrónico que se remitirá a la dirección proporcionada por "EL ACREDITADO" en términos del presente Contrato. Las Partes expresamente acuerdan que en caso de que "EL ACREDITADO" no reciba respuesta y/o contestación alguna por parte de Acreditado dentro del plazo señalado en el presente párrafo, se considerará negada la Solicitud de Disposición. -----

En caso de aceptación por parte de "EL ACREDITANTE" a la Solicitud de Disposición, la respuesta establecerá, cuando menos, lo siguiente:-----

i. Todos los documentos originales que requiera "EL ACREDITANTE" para aprobar la Disposición solicitada por "EL ACREDITADO", y -----

ii. La o las personas que deberán participar en la Junta de Disposición.- En caso de que "EL ACREDITADO" requiera cancelar la Solicitud de Disposición antes de que "EL ACREDITANTE" emita la Aprobación de Disposición, deberá informarlo mediante escrito que deberá presentar en el domicilio de "EL ACREDITANTE" en un horario de atención de nueve a dieciocho horas, de lunes a viernes, en adición, deberá pagar a "EL ACREDITANTE" los costos y gastos administrativos que se generen con motivo de la cancelación. -----

(d) Aprobación de Disposición. Una vez proporcionada la información solicitada en la respuesta a la Solicitud de Disposición, "EL ACREDITANTE" contará con 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 a "EL ACREDITADO" a través de correo electrónico en la dirección señalada en el presente Contrato. -----

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

"EL ACREDITADO" no podrá solicitar la cancelación de la Disposición con posterioridad a que "EL ACREDITANTE" emita la Aprobación de Disposición, una vez emitida la Aprobación de Disposición "EL ACREDITADO" se encuentra obligado a acudir a la Junta de Disposición por lo que, en caso de inasistencia



de "EL ACREDITADO", "EL ACREDITANTE" tendrá por cancelada la Solicitud de Disposición. -----  
El día y hora señalado por "EL ACREDITANTE" en la Aprobación de Disposición, "EL ACREDITADO", así como las personas que en su caso deban acudir a la Junta de Disposición, suscribirán todos aquellos documentos que a juicio de "EL ACREDITANTE" resulten necesarios para documentar la Disposición, entre los que se encuentran de manera enunciativa, los siguientes:-----

- i. La tabla de amortización correspondiente a la Disposición, en la que se determinarán la cantidad de capital, interés, comisiones, gastos y demás conceptos que se generen en términos del presente Contrato,
- ii. El pagaré o pagarés que a satisfacción de "EL ACREDITANTE" deberán suscribir, firmar y entregar "EL ACREDITADO", así como "LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS" a la orden de "EL ACREDITANTE", correspondiente al monto de la Disposición y los intereses causados por la misma, en forma substancialmente igual a la del Anexo que quedó agregado con la referida letra "**C**", y-----
- iii. La confirmación relativa a la realización de la Disposición en la Cuenta de "EL ACREDITADO". -----

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

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

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

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

#### **CUARTA. Intereses.**-----

(a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario a una tasa del **30% (treinta por ciento)** anual, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato de Crédito. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo de "EL 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 DOS. -----

#### **QUINTA. Pena Convencional.**-----

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

#### **SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito.**-----

(a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **72 (SETENTA Y DOS)** meses



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

11

contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, "EL ACREDITADO" realizará 24 (VEINTICUATRO) 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 i) una vez transcurridos 6 (SEIS) meses desde la fecha de firma del presente Contrato de Crédito, libres de comisión o penalidad alguna o ii) desde el inicio de la vigencia del presente Contrato de Crédito con una comisión del 3% (TRES POR CIENTO) sobre la cantidad a pagar; en todo caso y para efectos de lo anterior deberá atender el siguiente procedimiento:-----

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

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

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

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

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

ii. En caso de existir algún remanente que aplicar, y este sea igual o menor al 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 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 de "EL ACREDITANTE", mediante abono en "BBVA MÉXICO", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**, con CLABE interbancaria "012180001147369582" (cero uno dos uno ocho cero cero cero uno uno cuatro siete tres seis nueve cinco ocho dos), a nombre de "BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA POR CT DEL FID 4353" (cuatro tres cinco tres), con número de cuenta "0114736958" (cero uno uno cuatro siete tres seis nueve cinco ocho).-----

(b) Todos los pagos que "EL ACREDITANTE" reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los honorarios, gastos y demás conceptos distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden a "EL ACREDITANTE" conforme a este Contrato de Crédito; (ii) en su caso, al pago de intereses moratorios devengados bajo el presente Contrato de Crédito; (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato de Crédito; (iv) al pago de la suma principal del Saldo 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 de "EL ACREDITANTE" o la institución de crédito no exime del pago que "EL ACREDITADO" deba realizar. -----

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

**OCTAVA. Seguro.**-----

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

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

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

En caso de que el Seguro sea contratado directamente por "EL ACREDITADO" este deberá mantenerse vigente por la duración del Contrato de Crédito bajo la entera responsabilidad de "EL ACREDITADO", dando lugar a la terminación anticipada de acuerdo con el inciso (u) de la Cláusula Décima Segunda en caso de incumplimiento. -----

En caso de que "EL ACREDITADO" no haya presentado la póliza de seguro correspondiente dos días antes de la firma del presente Contrato de Crédito, autoriza a "EL ACREDITANTE" a contratar en su nombre el seguro y "EL ACREDITADO" se obliga a pagar en forma mensual el importe correspondiente al seguro que se indica en la Tabla de Amortización, en caso de que no sea cubierto el importe total o parcial en el siguiente periodo, "EL ACREDITANTE" no tendrá obligación de continuar pagando el seguro y las cantidades adeudadas generaran intereses moratorios en términos de las Cláusulas Cuarta y Quinta del presente Contrato de Crédito. -----

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

(a) La póliza debe amparar el pago a "EL ACREDITANTE" de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de liquidación de "EL ACREDITADO", en el entendido de que no comprenderá el pago de saldos vencidos existentes al momento de dicha liquidación. -----

(b) Una vez que la compañía aseguradora haya pagado a "EL ACREDITANTE" cualquier Saldo Insoluto del Crédito y cualquier diferencia que exista a favor de "EL ACREDITANTE", este hará entrega del finiquito del Crédito. -----

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

(c) Cualquier deducible aplicable conforme a los Seguros, será a cargo de "EL ACREDITADO" y su "EL OBLIGADO SOLIDARIO".-----

(d) Si la compañía aseguradora se niega parcial o totalmente a pagar cualquier suma de dinero al verificarse cualquier siniestro conforme a las condiciones generales del Seguro, "EL ACREDITADO" y "EL OBLIGADO SOLIDARIO", deberán continuar cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones derivadas de este



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



13

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

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

El Acreditado reconoce que "EL ACREDITANTE" no es responsable de las obligaciones a cargo de la compañía aseguradora -----

No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la compañía aseguradora a "EL ACREDITADO" cuando este haya optado por contratar los seguros a través de "EL ACREDITANTE". ----

El Acreditado está de acuerdo en que, si este incurre en mora en el pago de las mensualidades convenidas y/o cualquier otra obligación de pago pactado en este Contrato de Crédito, "EL ACREDITANTE" podrá cancelar cualquiera de dichos Seguros sin responsabilidad alguna y sin previa notificación a "EL ACREDITADO", conviniendo que cualesquiera de las primas no devengadas por riesgos no afectados serán entregadas directamente por la compañía aseguradora a "EL ACREDITANTE". -----

En caso de que "EL ACREDITADO" contrate por su cuenta cualquiera de los seguros, se obliga a mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier Saldo Insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción de "EL ACREDITANTE" y, renovarlas a satisfacción de "EL ACREDITANTE" entregando constancia de ello por lo menos quince días naturales de anticipación a su vencimiento, dando lugar, en caso de incumplimiento dando lugar a la terminación anticipada de acuerdo al inciso (u) de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato. -----

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

**NOVENA. Obligaciones de "EL ACREDITADO", "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y "EL GARANTE HIPOTECARIO".** -----

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

- i. No podrá incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional de "EL ACREDITADO", así como "EL OBLIGADO SOLIDARIO" con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato de Crédito, el Pagaré y cualquiera de los Documentos del Crédito. -----
- ii. No podrá (i) Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía, u opciones a favor de o cualquier reclamación de cualquier persona en relación con sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos), ni (ii) vender, transmitir, gravar, pignorar, entregar, transmitir en fideicomiso, usufructuar o disponer de cualquier manera de sus bienes o patrimonio (o cualquier parte de los mismos).
- iii. No podrá vender, transmitir, ceder, gravar, entregar, afectar en fideicomiso, disminuir, menoscabar, afectar o disponer en cualquier forma el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de "EL ACREDITANTE"; -----
- iv. Deberá conservar y mantener el Inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, o requerir a los arrendatarios de los mismos, según sea el caso, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento al Inmueble para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso;-----
- v. Deberá pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones, derechos, servicios,



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

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

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

**DÉCIMA. Buró de Crédito.** -----

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

**DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado.** -----

Las Partes convienen en que "EL ACREDITANTE" podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato de Crédito. En dado caso, el Saldo Insoluto del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato de Crédito, se vencerán y serán pagaderos de inmediato por "EL ACREDITADO" y/o "EL OBLIGADO SOLIDARIO", 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 efectúa, a su vencimiento, el pago exacto de cualquier cantidad de principal, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta a "EL ACREDITANTE" conforme a los Documentos del Crédito y/o conforme a cualquier otro contrato de crédito que "EL ACREDITADO" haya celebrado o celebre posteriormente con "EL ACREDITANTE"; o -----

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

(c) Si "EL ACREDITADO" y/o "EL OBLIGADO SOLIDARIO" no cumplen u observan cualquier otro término, obligación o convenio contenido en este Contrato de Crédito, o los Documentos del Crédito, que deban ser



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

15

cumplidos u observados por su parte, respecto del cual no se haga referencia específica en esta Cláusula;  
o-----

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

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

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

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

(h) Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 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 de "EL ACREDITADO" y/o "EL OBLIGADO SOLIDARIO", que tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre: (a) la capacidad de "EL ACREDITADO" y/o "EL OBLIGADO SOLIDARIO" para cumplir puntualmente cualquiera de sus obligaciones bajo cualquier Documento del Crédito, (b) la legalidad, validez o exigibilidad de cualquier disposición de cualquier Documento del Crédito, o (c) los derechos y recursos de "EL ACREDITANTE" bajo cualquiera de los Documentos del Crédito; o-----

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

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

(l) Si "EL ACREDITADO" utilizara cualquier parte de los recursos del Crédito para un fin distinto al autorizado conforme al Destino del Crédito previsto en este Contrato de Crédito; o -----

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



SOLIDARIO" o;-----

(n) Si ocurre cualquier suceso que "EL ACREDITANTE" considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación de "EL ACREDITADO" y/o "EL OBLIGADO SOLIDARIO" que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito; o -----

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

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

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

**DÉCIMA TERCERA. Obligación solidaria.**-----

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

(b) Asimismo, en caso de que "EL OBLIGADO SOLIDARIO" realice un pago por cuenta de "EL ACREDITADO", se obliga a no repetir en contra de "EL ACREDITADO", sino hasta que "EL ACREDITANTE" haya recibido todo cuanto se le adeudare conforme al Contrato de Crédito, los Pagars y el resto de los Documentos del Crédito.-----

**DÉCIMA CUARTA. (a) Constitución de Hipoteca.**-----

A efecto de garantizar el pago y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del presente Contrato de Crédito, "EL GARANTE HIPOTECARIO" por medio del presente instrumento constituye en favor de "EL ACREDITANTE", hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER LUGAR Y GRADO** de prelación (en adelante la "Hipoteca"), sobre el Inmueble identificado como: **LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE SEGREGA DEL PREDIO "COLONIA MORELOS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUEYTAMALCO, ESTADO DE PUEBLA** (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 del Inmueble, (ii) las mejoras hechas en el Inmueble por "EL GARANTE HIPOTECARIO" o por terceros en beneficio de "EL GARANTE HIPOTECARIO", (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre el inmueble por "EL GARANTE HIPOTECARIO" o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna.- En este acto "EL GARANTE HIPOTECARIO" reconoce y acepta todos y cada uno de los términos de la Hipoteca sobre el Inmueble constituida en términos del presente Contrato, así como las medidas de apremio, remedio y ejecución vinculadas o derivadas de la misma.-----

(b) Obligaciones Garantizadas. La Hipoteca se constituye a efecto de garantizar el puntual y debido cumplimiento y pago de las obligaciones a cargo de "EL ACREDITADO", así como de: (i) todos y cada uno de los adeudos y demás obligaciones derivadas de o relacionadas con el Contrato de Crédito, y cualesquier



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

otras cantidades adeudadas o que requieran ser pagadas por "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" conforme al Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito, incluyendo intereses (ordinarios y moratorios) y cualquier otro accesorio, (ii) el cumplimiento y satisfacción por parte de "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" de la totalidad de los términos, acuerdos y obligaciones previstas en el presente Contrato, (iii) todos los costos, cargos y gastos documentados incurridos por "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" en relación con la protección, preservación, ejercicio o ejecución de sus derechos al amparo del Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito (incluyendo los honorarios de abogados incurridos en la defensa o protección del Inmueble), o cualquier otro documento en el que consten o mediante el cual se garanticen dichas obligaciones. -----

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

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

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

**DÉCIMA QUINTA. Notificaciones.** -----

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

**"EL ACREDITANTE":** -----

Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso Planta Baja, colonia Verónica Anzures, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal once mil trescientos, en la Ciudad de México. -----

Atención: **"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.** -----

Teléfono: "5576936950". -----

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

**"EL ACREDITADO":** -----

Calle Veintiuno de Marzo número sesenta y dos, interior uno, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla. -----

Atención: **JIMENA GONZÁLEZ MORA.** -----

Teléfono: "(231)-1752858". -----

Correo electrónico: "jimenagon\_14@outlook.com". -----

**"EL OBLIGADO SOLIDARIO":** -----



Avenida Cinco de Mayo sin número, Colonia Centro, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla. -----

Atención: **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA**. -----

Teléfono: "2321189369". -----

Correo electrónico: "gzlzalberto08@gmail.com". -----

Calle Gloria Altamirano número diecinueve, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, en Hueytamalco, Estado de Puebla. -----

Atención: **MARCELA MORA REYES**. -----

Teléfono: "2311438355". -----

Correo electrónico: "maquiladoralupita2005@hotmail.com". -----

Para cualquier aclaración, inconformidad, reclamación o queja que se relacione con el Crédito, "EL ACREDITADO" contará con un periodo de 5 (cinco) días naturales, contado a partir de la fecha en que tenga conocimiento del acto u omisión que la motive, para formularla, por escrito, en un horario de atención de las nueve a las 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 facsímil 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 a "EL ACREDITANTE" y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones de "EL ACREDITADO" conforme a esta Cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito. -----

#### **DÉCIMA SÉPTIMA. Modificación del Contrato.** -----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



Este Contrato de Crédito solo podrá ser modificado con el común acuerdo que por escrito celebren entre "EL ACREDITANTE", Acreditado y Obligados Solidarios. 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 de "EL ACREDITADO" derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito de "EL ACREDITANTE". Por su parte, "EL ACREDITANTE" podrá libremente ceder, sin necesidad de previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento de "EL ACREDITADO" y/u "EL OBLIGADO SOLIDARIO" o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente. -----

**DÉCIMA NOVENA. Transferencia de Datos Personales.** -----

"EL ACREDITADO", "EL OBLIGADO SOLIDARIO" y/o "EL GARANTE HIPOTECARIO" autorizan y reconocen expresamente que "EL ACREDITANTE" podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad. -----

**VIGÉSIMA. Títulos y definiciones.** -----

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

**VIGÉSIMA PRIMERA. Anexos.**-----

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

**VIGÉSIMA SEGUNDA. Acuerdo total.** -----

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

**VIGÉSIMA TERCERA. Independencia.** -----

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

**VIGÉSIMA CUARTA. Legislación aplicable y jurisdicción.** -----

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

**PERSONALIDAD** -----

Declara el representante de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, 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.-----

d).- Con la escritura número ciento cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y seis, de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la Notaría número ciento treinta y dos de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo constar la protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, en la cual se acordó, entre otros, adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, para quedar como "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, así como la Reforma Integral de los Estatutos de la Sociedad. ---

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

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

EL SEÑOR **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, casado, empresario, con domicilio en Calle Bahía de Santa 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".-----

LA SEÑORITA **JIMENA GONZÁLEZ MORA**, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria del Estado de Puebla, lugar donde nació el día catorce de julio de dos mil uno, soltera, empresaria, con domicilio en Calle Veintiuno de Marzo número sesenta y dos, interior uno, en Hueytamalco, Estado de Puebla, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta.-----

Clave Única de Registro de Población "GOMJ010714MPLNRMA7".-----

EL SEÑOR **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de



ESTADO DE MÉXICO

**LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ**  
**NOTARÍA PÚBLICA 95**

la Ciudad de México, lugar donde nació el día ocho de abril de mil novecientos setenta y ocho, casado, empresario, con domicilio en Avenida Cinco de Mayo sin número, Colonia Centro, en Hueytamalco, Estado de Puebla, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta. -----

Clave Única de Registro de Población "GOGC780408HDFNRR13". -----

LA SEÑORA **MARCELA MORA REYES**, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria del Estado de Veracruz, lugar donde nació el día catorce de agosto de mil novecientos setenta y nueve, casada, empresaria, con domicilio en Privada Altamirano sin número, Colonia Morelos, en Hueytamalco, Estado de Puebla, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta. -----

Clave Única de Registro de Población "MORM790814MVZRYR02". -----

**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 "**G**", 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 integralmente este instrumento a los comparecientes y estando conformes con su contenido, valor y fuerza legal, lo firman en comprobación el día veintiocho del mismo octubre, momento en que **LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE**. -----

DOY FE. -----

JIMENA GONZÁLEZ MORA ----- FIRMA -----

MARCELA MORA REYES ----- FIRMA -----

CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA ----- 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 treinta y uno de octubre del año dos mil veintidós, con esta fecha presenté el segundo aviso preventivo, en términos de la Fracción segunda del artículo noventa y dos de la ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla. Agrego dicho aviso con la letra "H", al apéndice. ----- Doy Fe. -----

----- Rúbrica -----

ES SEGUNDO TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCO, QUE SE EXPIDE A FAVOR DE "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, COMO "EL ACREDITANTE", VA EN VEINTIÚN PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS. -----

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

DOY FE. -----

AGJ/ABT/erp\*







No. DE CONTROL 9-113121

### ACTA DE MATRIMONIO

EL	CLAVE DE REGISTRO E IDENTIDAD PERSONAL
ELLA	CLAVE DE REGISTRO E IDENTIDAD PERSONAL

ALFABANO No. 01	CANTON No. 01	MUNICIPIO	HUEYTAMALCO	HORA	13:00	FECHA DE REGISTRO	AÑO	MES	DA
ENTIDAD FEDERATIVA			PUEBLA			06	03	11	

**CONTRAYENTES**

**CARRASO ALBERTO GONZALEZ**

Nombre de el: **CARRASO ALBERTO GONZALEZ** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **31** años

Nombre de ella: **MARIA TERESA GONZALEZ GARCIA** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **42** años

Domicilio: **CARRASO ALBERTO GONZALEZ, HUEYTAMALCO, PUEBLA.**

**PADRES DEL CONTRAYENTE**

Nombre del padre: **EMERINO MORA MENDOZA** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **68** años

Nombre de la madre: **TERESA GARCIA** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **42** años

Domicilio: **CARRASO ALBERTO GONZALEZ, HUEYTAMALCO, PUEBLA.**

**PADRES DE LA CONTRAYENTE**

Nombre del padre: **EMERINO MORA MENDOZA** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **68** años

Nombre de la madre: **JUANA REYES GARCIA** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **46** años

Domicilio: **CARRASO ALBERTO GONZALEZ, HUEYTAMALCO, PUEBLA.**

**TESTIGOS**

Nombre: **VICTORINO LOPEZ MORA** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **35** años

Nombre: **BERNARDO AGUILAR RAMIREZ** Nacionalidad: **MEXICANA** Estado: **PUEBLA** Edad: **48** años

ORDENA EL CONSENTIMIENTO POR UNIDAD DE EDAD DE EL ( ) DE ELLA ( )

CLASE PERMISO LA SECRETARIA DE GOBERNACION A EL ( ) A ELLA ( ) POR SER EXTRANJERO EN OFICIO No. \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

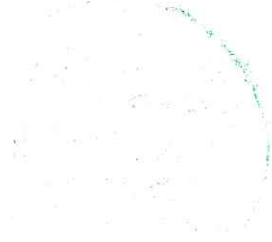
EN EL CONTRATO DE MATRIMONIO ESTA SUJETO AL REGIMEN DE SEPARACION DE BIENES ( ) SOCIEDAD CONYUGAL SIN CAPITALIZACIONES ( ) SOCIEDAD CONYUGAL CON CAPITALIZACIONES ( )

ESCRITUM \_\_\_\_\_ NO SE DENUNCIO IMPEDIMENTO ( ) SE DENUNCIO EL EXISTENTE ( )

CONFORME CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 148 Y 149 DEL CODIGO CIVIL, PODA NO HABER IMPEDIMENTO O IMPEDIDO ESTE, Y HABIENDO MANIFESTADO LOS CONTRAYENTES SU VOLUNTAD DE CONTRAER EN MATRIMONIO, LOS DECLARO UNIDOS EN NOMBRE DE LA LEY Y LA SOCIEDAD.

LEIDA LA PRESENTE Y CONFORME CON SU CONTENIDO, LA RATIFICAN Y FIRMAN QUIENES EN ELLA INTERVIENEN Y SABEN HACERLO, Y LOS QUE NO SABEN ESTAMPAN SU HUELLA DIGITAL, DOY FE

CONTRAYENTE	HUELLA DE EL
FADRES DE EL	
FADRES DE ELLA	HUELLA DE ELLA
TESTIGOS	
EL JUEZ DEL REGISTRO DEL ESTADO CIVIL	Sello del Juzgado del Registro del Estado Civil, Hueytamalco, Pue. Circo 076-01
PROF. MICHAEL PAREZ MELGAREJO	



**SIN TEXTO**



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
 TITULAR DE LA NOTARÍA 95  
 DEL EDO. DE MÉXICO  
 AV. DE LOS BOSQUES N° 169  
 COL. LOMAS DE TECAMACHALCO  
 HUIXQUILUCAN MÉXICO  
 TEL. 5251 62 67  
 Correo electrónico: [certificados@notaria95.com.mx](mailto:certificados@notaria95.com.mx)

B

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA.  
 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE TEZIUTLÁN

PRESENTE

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

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

REGISTRADO A NOMBRE DE	CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCIA	
PARTIDA NÚMERO 496 A FOJAS 89 DEL LIBRO 1 TOMO 160 Y SU COPIA SE AGREGA A FOJAS 11690 A 11700 DEL VOLUMEN 161.	FECHA: 15 DE JUNIO DE 2010	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE SEGREGA DEL PREDIO "COLONIA MORELOS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUEYTAMALCO, PUEBLA.	
SUPERFICIE	2,146.05 METROS CUADRADOS.	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	AL NORTE: EN 32.00 METROS COLINDA CON PROPIEDAD DE MARTIN Y BARTOLO OLIVA. AL SUR: EN CINCO LINEAS QUE SE DESCRIBEN DE ORIENTE A PONIENTE, LA PRIMERA MIDE DOCE, LA SEGUNDA QUIEBRA AL SUR EN 47.70 METROS, COLINDA EN ESTAS DOS LINEAS CON PROPIEDAD DE GREGORIO PEREZ OLIVA, LA TERCERA LINEA QUIEBRA AL PONIENTE EN 3.00 METROS COLINDA CON CALLE VEINTIUNO DE MARZO, LA CUARTA LINEA QUIEBRA AL NORTE EN 16.00 METROS Y LA QUINTA LINEA QUIEBRA AL PONIENTE EN 13.00 METROS CONLINDA EN ESTAS DOS ULTIMAS LINEAS CON PROPIEDAD DE CELERINO OLIVA; AL ORIENTE: EN 59.30 METROS COLINDA CON PROPIEDAD DE JUAN MARTINEZ AL PONIENTE: EN 82.00 METROS COLINDA CON PROPIEDAD DE CELERINO OLIVA.	

**ACTO:** APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.  
**ACREDITANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO:** PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.  
**ACREDITADO:** JIMENA GONZALEZ MORA.  
**GARANTE HIPOTECARIO:** CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCIA.

Asimismo, solicito se haga la anotación del AVISO PREVENTIVO, a que se refiere el artículo 92 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla.

Huixquilucan, Estado de México, a 10 de octubre de 2022.

ATENTAMENTE

LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ  
 TITULAR DE LA NOTARÍA N° 95  
 DEL ESTADO DE MÉXICO



ABT/17708

Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla Puebla



**Gobierno de Puebla**  
Gobierno del Estado de Puebla

**HOJA PARA EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES**  
**INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA**

0310001  
28472178



**CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 117 AL 124 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE PUEBLA, ASÍ COMO DEL 108 AL 120 DEL REGLAMENTO DE LA CITADA LEY, EL SUSCRITO, REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE TEZIUTLÁN, PUEBLA, LIC. GRECIA YERENA CONTRERAS

**CERTIFICO**

QUE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: UNA FRACCIÓN DEL PREDIO "COLONIA MORELOS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUEYTAMALCO, PUEBLA.- MEDIDAS Y COLINDANCIAS CONSTAN EN ESCRITURA.- SUPERFICIE DE 2,146.05 M2.- CLAVE CATASTRAL: (NO CONSTA), E INSCRITO EN EL ACERVO REGISTRAL BAJO LA PARTIDA (496), FOJAS (89), TOMO (160) DEL LIBRO (I) PRIMERO DE FECHA 15 DE JUNIO DE 2010, A NOMBRE DE: CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCIA, SE ENCUENTRA:

**LIBRE DE GRAVÁMENES**

REPORTA: PRIMER AVISO PREVENTIVO, NOTARIO PÚBLICO NO. 95 DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO, OFICIO NO. SN, OPERACIÓN: APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA; RESPECTO DEL CITADO INMUEBLE CON UNA SUPERFICIE DE: (2,146.05 M2); ACREDITANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; ACREDITADO: JIMENA GONZALEZ MORA; GARANTE HIPOTECARIO: CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCIA, TEZIUTLÁN, PUEBLA A 11 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2022. VIGENCIA A 09 DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2023. REGISTRADORA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD.- FIRMA ILEGIBLE.- RUBRICA.- LIC. GRECIA YERENA CONTRERAS.

SE HACE CONSTAR QUE LA PRESENTE PARTIDA NO REPORTA INSCRIPCIONES RELATIVAS A LA AFECTACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS ESTATALES Y MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO DECLARATORIAS SOBRE PROVISIONES, RESERVAS, USOS DEL SUELO Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 10 FRACCIÓN VIII Y 11 FRACCIÓN XIII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, Y LOS DIVERSOS 69 Y 71 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA.

SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO A SOLICITUD DEL LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO 95 DEL ESTADO DE MEXICO.

BOLETA DE INGRESO: 202209713  
FECHA DE ELABORACIÓN: 11/OCTUBRE/2022 A LAS 15:15:00 P. M.  
FOLIO DE SOLICITUD: 22120400475856118  
REFERENCIA: 13225242223436384280.

**Puebla**  
2019 - 2024

ELABORÓ  
*[Signature]*



EL REGISTRADOR PÚBLICO  
*[Signature]*

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE TEZIUTLÁN, PUEBLA  
2019 - 2024  
LIC. GRECIA YERENA CONTRERAS





Recibí informacion

Jimena González

18/oct/2022

*[Handwritten signature]*

Periodo	Fecha	Préstamo	Comisión de Desembolso (IVA incluido)	Capital	Interés	Total Interés + Capital	Saldo
0	18-octubre-2022	\$2,500,000.00	\$116,000.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,500,000.00
1	18-noviembre-2022	\$0.00	\$0.00	\$27,514.98	\$62,500.00	\$90,014.98	\$2,472,485.02
2	18-diciembre-2022	\$0.00	\$0.00	\$28,202.86	\$61,812.13	\$90,014.98	\$2,444,282.16
3	18-enero-2023	\$0.00	\$0.00	\$28,907.93	\$61,107.05	\$90,014.98	\$2,415,374.23
4	18-febrero-2023	\$0.00	\$0.00	\$29,630.63	\$60,384.36	\$90,014.98	\$2,386,743.60
5	18-marzo-2023	\$0.00	\$0.00	\$30,371.39	\$59,643.59	\$90,014.98	\$2,358,372.20
6	18-abril-2023	\$0.00	\$0.00	\$31,130.68	\$58,884.31	\$90,014.98	\$2,329,487.52
7	18-mayo-2023	\$0.00	\$0.00	\$31,908.95	\$58,106.04	\$90,014.98	\$2,299,332.58
8	18-junio-2023	\$0.00	\$0.00	\$32,706.67	\$57,308.31	\$90,014.98	\$2,269,925.91
9	18-julio-2023	\$0.00	\$0.00	\$33,524.34	\$56,490.65	\$90,014.98	\$2,226,101.57
10	18-agosto-2023	\$0.00	\$0.00	\$34,362.45	\$55,652.54	\$90,014.98	\$2,181,739.12
11	18-septiembre-2023	\$0.00	\$0.00	\$35,221.51	\$54,793.48	\$90,014.98	\$2,156,945.62
12	18-octubre-2023	\$0.00	\$0.00	\$36,102.04	\$53,912.94	\$90,014.98	\$2,120,416.57
13	18-noviembre-2023	\$0.00	\$0.00	\$37,004.80	\$53,010.39	\$90,014.98	\$2,083,410.98
14	18-diciembre-2023	\$0.00	\$0.00	\$37,929.71	\$52,085.27	\$90,014.98	\$2,045,481.27
15	18-enero-2024	\$0.00	\$0.00	\$38,877.95	\$51,137.03	\$90,014.98	\$2,006,603.32
16	18-febrero-2024	\$0.00	\$0.00	\$39,849.90	\$50,165.08	\$90,014.98	\$1,966,753.41
17	18-marzo-2024	\$0.00	\$0.00	\$40,846.15	\$49,168.84	\$90,014.98	\$1,925,907.27
18	18-abril-2024	\$0.00	\$0.00	\$41,867.30	\$48,147.68	\$90,014.98	\$1,884,039.96
19	18-mayo-2024	\$0.00	\$0.00	\$42,913.99	\$47,101.00	\$90,014.98	\$1,841,125.98
20	18-junio-2024	\$0.00	\$0.00	\$43,986.84	\$46,028.15	\$90,014.98	\$1,797,139.14
21	18-julio-2024	\$0.00	\$0.00	\$45,086.51	\$44,928.48	\$90,014.98	\$1,752,052.64
22	18-agosto-2024	\$0.00	\$0.00	\$46,213.67	\$43,801.32	\$90,014.98	\$1,705,838.97
23	18-septiembre-2024	\$0.00	\$0.00	\$47,369.01	\$42,645.97	\$90,014.98	\$1,658,469.96
24	18-octubre-2024	\$0.00	\$0.00	\$48,553.24	\$41,461.75	\$90,014.98	\$1,609,916.72
25	18-noviembre-2024	\$0.00	\$0.00	\$49,767.07	\$40,247.92	\$90,014.98	\$1,560,149.66
26	18-diciembre-2024	\$0.00	\$0.00	\$51,011.24	\$39,003.74	\$90,014.98	\$1,509,138.41
27	18-enero-2025	\$0.00	\$0.00	\$52,286.52	\$37,728.48	\$90,014.98	\$1,456,851.89
28	18-febrero-2025	\$0.00	\$0.00	\$53,593.69	\$36,421.30	\$90,014.98	\$1,403,258.20
29	18-marzo-2025	\$0.00	\$0.00	\$54,933.53	\$35,081.46	\$90,014.98	\$1,348,324.67
30	18-abril-2025	\$0.00	\$0.00	\$56,306.87	\$33,708.12	\$90,014.98	\$1,292,017.80
31	18-mayo-2025	\$0.00	\$0.00	\$57,714.54	\$32,300.45	\$90,014.98	\$1,234,303.26
32	18-junio-2025	\$0.00	\$0.00	\$59,157.40	\$30,857.58	\$90,014.98	\$1,175,145.86
33	18-julio-2025	\$0.00	\$0.00	\$60,636.34	\$29,378.65	\$90,014.98	\$1,114,508.52
34	18-agosto-2025	\$0.00	\$0.00	\$62,152.25	\$27,862.74	\$90,014.98	\$1,052,367.28
35	18-septiembre-2025	\$0.00	\$0.00	\$63,706.05	\$26,308.93	\$90,014.98	\$989,812.22
36	18-octubre-2025	\$0.00	\$0.00	\$65,299.70	\$24,716.28	\$90,014.98	\$923,362.52
37	18-noviembre-2025	\$0.00	\$0.00	\$66,931.17	\$23,083.81	\$90,014.98	\$856,421.35
38	18-diciembre-2025	\$0.00	\$0.00	\$68,604.45	\$21,410.53	\$90,014.98	\$787,816.90
39	18-enero-2026	\$0.00	\$0.00	\$70,319.58	\$19,895.42	\$90,014.98	\$717,497.34
40	18-febrero-2026	\$0.00	\$0.00	\$72,077.55	\$17,937.43	\$90,014.98	\$645,419.79
41	18-marzo-2026	\$0.00	\$0.00	\$73,879.49	\$16,135.49	\$90,014.98	\$571,540.30
42	18-abril-2026	\$0.00	\$0.00	\$75,726.48	\$14,286.51	\$90,014.98	\$495,813.82
43	18-mayo-2026	\$0.00	\$0.00	\$77,619.64	\$12,395.35	\$90,014.98	\$418,194.18
44	18-junio-2026	\$0.00	\$0.00	\$79,560.13	\$10,454.85	\$90,014.98	\$338,634.05
45	18-julio-2026	\$0.00	\$0.00	\$81,549.13	\$8,465.85	\$90,014.98	\$257,084.92
46	18-agosto-2026	\$0.00	\$0.00	\$83,587.86	\$6,427.12	\$90,014.98	\$173,497.06
47	18-septiembre-2026	\$0.00	\$0.00	\$85,677.56	\$4,337.43	\$90,014.98	\$87,819.50
48	18-octubre-2026	\$0.00	\$0.00	\$87,819.50	\$2,195.49	\$90,014.98	\$0.00

Términos generales de tu préstamo

Tasa de Interés anual	Comisión de desembolso	Porcentaje de Seguro	Monto	Plazo
30.00%	4.00%	0.00%	\$2,500,000.00	48

C

**SIN TEXTO**



PAGARÉ  
SIN PROTESTO

BUENO POR \$4,320,719.25  
(CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS, 25/100 M.N.)

Por medio del presente pagaré (el "Pagaré"), la señorita JIMENA GONZÁLEZ MORA, referida como (el "Suscriptor") promete y se obliga incondicionalmente a pagar a la orden de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA y/o quien sus derechos representen (el "Tenedor del Pagaré"), la cantidad determinada de \$4,320,719.25 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS, 25/100 M.N.).

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

No.	Fecha de Vencimiento	Monto	No.	Fecha de Vencimiento	Monto
1	18-noviembre-2022	\$90,014.98	25	18-noviembre-2024	\$90,014.98
2	18-diciembre-2022	\$90,014.98	26	18-diciembre-2024	\$90,014.98
3	18-enero-2023	\$90,014.98	27	18-enero-2025	\$90,014.98
4	18-febrero-2023	\$90,014.98	28	18-febrero-2025	\$90,014.98
5	18-marzo-2023	\$90,014.98	29	18-marzo-2025	\$90,014.98
6	18-abril-2023	\$90,014.98	30	18-abril-2025	\$90,014.98
7	18-mayo-2023	\$90,014.98	31	18-mayo-2025	\$90,014.98
8	18-junio-2023	\$90,014.98	32	18-junio-2025	\$90,014.98
9	18-julio-2023	\$90,014.98	33	18-julio-2025	\$90,014.98
10	18-agosto-2023	\$90,014.98	34	18-agosto-2025	\$90,014.98
11	18-septiembre-2023	\$90,014.98	35	18-septiembre-2025	\$90,014.98
12	18-octubre-2023	\$90,014.98	36	18-octubre-2025	\$90,014.98
13	18-noviembre-2023	\$90,014.98	37	18-noviembre-2025	\$90,014.98
14	18-diciembre-2023	\$90,014.98	38	18-diciembre-2025	\$90,014.98
15	18-enero-2024	\$90,014.98	39	18-enero-2026	\$90,014.98
16	18-febrero-2024	\$90,014.98	40	18-febrero-2026	\$90,014.98
17	18-marzo-2024	\$90,014.98	41	18-marzo-2026	\$90,014.98
18	18-abril-2024	\$90,014.98	42	18-abril-2026	\$90,014.98
19	18-mayo-2024	\$90,014.98	43	18-mayo-2026	\$90,014.98
20	18-junio-2024	\$90,014.98	44	18-junio-2026	\$90,014.98
21	18-julio-2024	\$90,014.98	45	18-julio-2026	\$90,014.98
22	18-agosto-2024	\$90,014.98	46	18-agosto-2026	\$90,014.98
23	18-septiembre-2024	\$90,014.98	47	18-septiembre-2026	\$90,014.98
24	18-octubre-2024	\$90,014.98	48	18-octubre-2026	\$90,014.98

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, 18 de octubre de 2026; en el entendido de que dicha prórroga no prohíbe que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en caso de haber vencido anticipadamente conforme al párrafo anterior.

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

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 México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, 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 5.00% (cinco punto cero cero 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 regirá 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 18 de octubre de 2022.

El Suscriptor



JIMENA GONZALEZ MORA

Con domicilio en Calle veintiuno de marzo número sesenta y dos interior uno, Hueytamalco, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, Hueytamalco, Estado de Puebla.

El Aval



CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCÍA

Con domicilio en Avenida cinco de Mayo sin número, Colonia Centro, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, Hueytamalco Estado de Puebla.

D



El Aval

**MARCELA MORA REYES**

Con domicilio en Calle Gloria Altamirano número diecinueve, Hueytamalco, código postal setenta y tres mil quinientos ochenta, Hueytamalco Estado de Puebla.

[La presente hoja de firmas corresponde al Pagare suscrito por JIMENA GONZÁLEZ MORA celebrado el 18 de octubre de 2022].

**SIN TEXTO**



E

### Destino del Crédito

Se hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés, Garantía Hipotecaria y Obligado Solidario, celebrado el día 18 de octubre de 2022 entre **JIMENA GONZÁLEZ MORA** como **ACREDITADO** y **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** como **ACREDITANTE**.

**JIMENA GONZÁLEZ MORA** declara bajo protesta de decir verdad que los recursos del Crédito se destinarán única y exclusivamente para lo siguiente:

<b>Destino del Crédito</b>
Concurso de licitaciones.

Ciudad de México a 18 de octubre de 2022.

**JIMENA GONZÁLEZ MORA**

**SIN TEXTO**



**DOMICILIACIÓN**

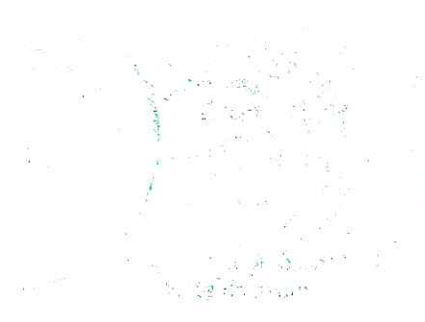
Solicito que, con base en la información que se indica en esta autorización, se realicen cargos periódicos en la cuenta que a continuación se especifica y bajo los términos siguientes:

DOMICILIACIÓN	
Fecha de la autorización	18/10/2022
Nombre del proveedor del bien, servicio o crédito, según corresponda, que pretende pagarse	Prestadora de Servicios Ciclomart, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R
Bien, servicio o crédito, a pagar	Crédito en Cuenta Corriente
Periodicidad del pago (Facturación)	Mensual
Día del cargo	01 al 31
Monto máximo del cargo autorizado	\$90,014.98
Titular	JIMENA GONZÁLEZ MORA
Banco a cargo de la cuenta de depósito a la vista o de ahorro	BBVA MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO
Clabe Bancaria Estandarizada ("CLABE") de la Cuenta (18 dígitos)	012672004759083457
Esta instrucción y autorización de cargo a mi cuenta se mantendrá vigente por plazo indeterminado.	
<p align="center">Estoy enterado de que en cualquier momento podré solicitar la sustitución de la presente domiciliación sin costo a mi cargo, debiendo en ese caso señalar una nueva cuenta bancaria para realizar la domiciliación.</p>	

**El Titular de la Cuenta**



**JIMENA GONZÁLEZ MORA**



**SIN TEXTO**



## DOMICILIACIÓN

Solicito que, con base en la información que se indica en esta autorización, se realicen cargos periódicos en la cuenta que a continuación se especifica y bajo los términos siguientes:

DOMICILIACIÓN	
Fecha de la autorización	18/10/2022
Nombre del proveedor del bien, servicio o crédito, según corresponda, que pretende pagarse	Prestadora de Servicios Ciclomart, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R
Bien, servicio o crédito, a pagar	Crédito en Cuenta Corriente
Periodicidad del pago (Facturación)	Mensual
Día del cargo	01 al 31
Monto máximo del cargo autorizado	\$90,014.98
Titular	JIMENA GONZÁLEZ MORA
Banco a cargo de la cuenta de depósito a la vista o de ahorro	HSBC MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC.
Clabe Bancaria Estandarizada ("CLABE") de la Cuenta (18 dígitos)	021672040676418600
Esta instrucción y autorización de cargo a mi cuenta se mantendrá vigente por plazo indeterminado.	
Estoy enterado de que en cualquier momento podré solicitar la sustitución de la presente domiciliación sin costo a mi cargo, debiendo en ese caso señalar una nueva cuenta bancaria para realizar la domiciliación.	

El Titular de la Cuenta

JIMENA GONZÁLEZ MORA

**SIN TEXTO**

F



<b>Póliza No.:</b> 101-0000003385-02	<b>Endoso No.:</b> 0000003529 - B
---	--------------------------------------

<b>Desde</b> 18/09/2021	<b>VIGENCIA</b> 12 Hrs.	<b>Hasta</b> 18/09/2022	<b>12 Hrs.</b>
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------

<b>Producto</b> VIDA GRUPO SIN DIVIDENDOS PARA DEUDORES DIVERSOS
---

**INFORMACION GENERAL DEL ENDOSO**

<b>INFORMACION DEL CONTRATANTE</b>	<b>DESGLOSE DE PRIMAS</b>
------------------------------------	---------------------------

PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART SAPI DE CV  
 BAHIA DE SANTA BARBARA 145 PB  
 Col. VERONICA ANZURES  
 C.P. 11300 , MIGUEL HIDALGO , CIUDAD DE MEXICO  
 R.F.C: PSC091014U80  
 ID. ASEGURADO: 50169

Tipo de Endoso: DE MOVIMIENTOS

Moneda :	NACIONAL
Forma de Pago :	MENSUAL DEUDORES
Vigencia del Endoso:	18/09/2021 18/09/2022

**POR MEDIO DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR QUE:**

Texto Aclaratorio:  
 PARA LA PÓLIZA 101-3385-02, SE CONSIDERARAN LA SIGUIENTES CONDICIONES:

- 1.-SE ELIMINA EL FORMATO DE DECLARACION DE BENEFICIARIOS, SE DEJA COMO BENEFICIARIO PREFERENTE AL CONTRATANTE.
- 2.-PAGAR AL BENEFICIARIO PREFERENTE CONTRATANTE, ASI YA NO DILIGENCIAR EN CASO DE SINIESTRO.
- 3.-SE ELIMINA LA ENTREGA DEL INFORME MEDICO EN CASO DE FALLECIMIENTO.

Los demás términos y condiciones permanecen sin modificación alguna.

El pago de la suma asegurada se hará cuando **INSIGNIA LIFE, S.A. de C.V.**, reciba pruebas de la realización del evento cubierto al Asegurado, siempre y cuando esta póliza se encuentre en vigor.

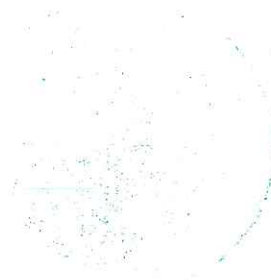
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, la documentación contractual y la nota técnica que integran este producto de seguro, quedaron registradas ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, a partir del día 21 de Octubre de 2016 con el número CGEN-S0111-0155-2016 /CONDUSEF-002292-02

En testimonio de lo cual la Institución firma el presente documento en la Ciudad de México, el día a 01 de Diciembre del 2021

FUNCIONARIOS AUTORIZADOS

SIN TEXTO





**SIN TEXTO**

9



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE  
GONZALEZ  
GARCIA  
CARLOS ALBERTO

FECHA DE NACIMIENTO  
08/04/1978

SEXO H

DOMICILIO  
AV 5 DE MAYO S/N  
COL CENTRO 73580  
HUEYTAMALCO, PUE.

CLAVE DE ELECTOR GNGRCR78040809H500

CURP GOGC780408HDFNRR13 AÑO DE REGISTRO 1996 02

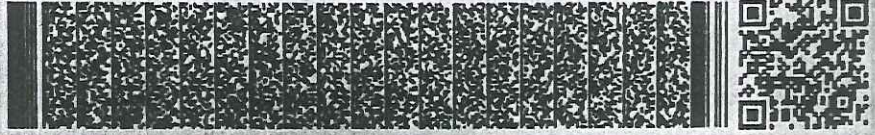
ESTADO 21 MUNICIPIO 078 SECCIÓN 0679

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029



ELECCIONES FEDERALES 21 ELECIONES LOCALES Y EXTRAORDINARIAS 078

INE



8001027



EDMUNDO J. ROBO MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1931459727<<0679052410755  
7804089H2912316MEX<02<<03443<1  
GONZALEZ<GARCIA<<CARLOS<ALBERT

**SIN TEXTO**



**SIN TEXTO**



**SIN TEXTO**

14



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

**SEGUNDO AVISO PREVENTIVO**

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA,  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE TEZIUTLÁN, ESTADO DE PUEBLA  
**PRESENTE**

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

SE SIRVA ASENTAR EN EL REGISTRO A SU CARGO SEGUNDO AVISO PREVENTIVO, EN TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO NOVENTA Y DOS DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE PUEBLA, EN VIRTUD DE HABERSE FIRMADO ANTE MÍ EL INSTRUMENTO NOTARIAL QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONA:

ESCRITURA	No. <b>31,505</b> VOLUMEN 1110
FECHA DE ESCRITURA	14 DE OCTUBRE DE 2022.
FECHA DE FIRMA	28 DE OCTUBRE DE 2022.
ACTOS JURÍDICOS	A.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS; B.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA Y C.- LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA.
ACREDITANTE	"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA
ACREDITADA	JIMENA GONZÁLEZ MORA
GARANTE HIPOTECARIO	CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES.
OBLIGADO SOLIDARIO Y/O AVAL	CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES.
MONTO	\$4,000,000.00
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	LA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE SEGREGA DEL PREDIO "COLONIA MORELOS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUEYTAMALCO, ESTADO DE PUEBLA.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	Superficie de DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en Treinta y dos metros colinda con propiedad de Martín y Bartolo Oliva; AL SUR, en cinco líneas que se describen de oriente a poniente, la primera mide Doce, la segunda quiebra al sur en Cuarenta y siete metros setenta centímetros, colinda en estas dos líneas con propiedad de Gregorio Pérez Oliva, la tercera línea quiebra al poniente en Tres metros colinda con calle Veintiuno de Marzo, la cuarta línea quiebra al norte en Dieciséis metros, y la quinta línea quiebra al poniente en Trece metros colinda en estas dos últimas líneas con propiedad de Celerino Oliva; AL ORIENTE, en Cincuenta y nueve metros treinta centímetros colinda con propiedad de Juan Martínez; y AL PONIENTE, en Ochenta y dos metros colinda con propiedad de Celerino Oliva.
ANTECEDENTES REGISTRALES	PARTIDA NÚMERO "496" FOJAS "89" LIBRO I (UNO ROMANO) TOMO "160" COPIAS SIMPLES DEBIDAMENTE COTEJADAS SE AGREGARON A FOJAS DE LA "11690" A LA "11700", VOLUMEN "161" FECHA: 15 DE JUNIO DE 2010

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A 28 DE OCTUBRE DE 2022.

A T E N T A M E N T E

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



RAG/ABT/cnpo



## BOLETA DE INGRESO

# SIREP

**Control interno: 202210545**

**Folio de solicitud: 22120500479536822**

**Fecha de ingreso: 31/10/2022**

**Oficina registral: TEZIUTLÁN**

**Hora de ingreso: 02:01:10 p. m.**

**Se recibió solicitud de SEGUNDO AVISO PREVENTIVO para su trámite registral  
Antecedentes registrales a afectar:**

**Partida: 496, Foja: 89, Tomo: 160, Libro: 1, Año: 2010**

**Persona que solicita: LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ**

### Datos de origen del documento:

**NOTARIA PUBLICA: 95 de HUIXQUILUCAN**

**Volumen: 1110**

**Instrumento: 31505**

**Fecha: 28/10/2022**

Los derechos y servicios del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla se encuentran en la Ley de Ingresos Vigente.

En caso de extravío de esta boleta, previos requisitos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y pago de derechos, se reimprimirá.

Quejas y sugerencias: (222) 2137500 ext. 120

[http://www.ircop.gob.mx/portada\\_quejas.html](http://www.ircop.gob.mx/portada_quejas.html) 01 800 NOMESTO (46637266)

**TEZIUTLÁN**

**Recepcionista: NERY CARMONA LOPEZ**

**Copla para el solicitante**



Lic. Arturo González Jiménez  
Titular de la Notaría No. 95  
Av. de los Bosques 169  
Lomas de Tecamachalco  
Huixquilucan Edo. de Mex.  
Tel. 52 51 50 57.

H

Huixquilucan, Estado de México a 28 de octubre de 2022.

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA,  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE TEZIUTLÁN, ESTADO DE PUEBLA  
P R E S E N T E

ARTURO GONZALEZ JIMENEZ, Titular de la Notaría número noventa y cinco del Estado de México, para efectos de inscripción de la escritura número 31,505 de fecha 14 de octubre de 2022, otorgada ante el suscrito, CERTIFICO:

Que por un error, en el primer aviso preventivo se puso lo siguiente:

ACTO: APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.  
ACREDITANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.  
ACREDITADO: JIMENA GONZALEZ MORA.  
GARANTE HIPOTECARIO: CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCIA.  
PARTIDA NÚMERO 496 A FOJAS 89 DEL LIBRO 1 TOMO 160 Y SU COPIA SE AGREGA A FOJAS 11690 A 11700 DEL VOLUMEN 161.  
FECHA: 15 DE JUNIO DE 2010

Siendo lo correcto:

ACTOS JURÍDICOS: A.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS; B.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA Y C.- LA OBLIGACIÓN SOLIDARIA.  
ACREDITANTE: "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA  
ACREDITADA: JIMENA GONZÁLEZ MORA  
GARANTE HIPOTECARIO: CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES.  
OBLIGADO SOLIDARIO Y/O AVAL: CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA y MARCELA MORA REYES.  
MONTO: \$4,000,000.00  
ANTECEDENTES REGISTRALES: PARTIDA NÚMERO "496" FOJAS "89" LIBRO I (UNO ROMANO) TOMO "160"  
COPIAS SIMPLES DEBIDAMENTE COTEJADAS SE AGREGARON A FOJAS DE LA "11690" A LA "11700", VOLUMEN "161"  
FECHA: 15 DE JUNIO DE 2010

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes como su seguro servidor.

ATENTAMENTE

ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARIO 95 DEL ESTADO DE MÉXICO



RGJ/ABT



## BOLETA DE INGRESO

# SIREP

**Control interno: 202210544**

**Folio de solicitud: 22129000479532421**

Fecha de ingreso: 31/10/2022

Hora de ingreso: 01:55:04 p. m.

Oficina registral: TEZIUTLÁN

Se recibió solicitud de AVISO ACLARATORIO para su trámite registral  
Antecedentes registrales a afectar:

Partida: 496, Foja: 89, Tomo: 160, Libro: 1, Año: 2010

Persona que solicita: ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

### Datos de origen del documento:

NOTARIA PUBLICA: 95 de HUIXQUILUCAN

Los derechos y servicios del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla se encuentran en la Ley de Ingresos Vigente.

En caso de extravío de esta boleta, previos requisitos de la Ley del Registro Público de la Propiedad y pago de derechos, se reimprimirá.

Quejas y sugerencias: (222) 2137500 ext. 120

[http://www.ircep.gob.mx/portada\\_quejas.html](http://www.ircep.gob.mx/portada_quejas.html) 01 800 HONESTO (4663786)

TEZIUTLÁN

Recepcionista: NERY CARMONA LOPEZ

Copia para el solicitante



A

REGISTRADOR PÚBLICO *[Signature]*  
PARTIDA: 496 C.int. 202210574 A

Control Interno: 202209713  
PRIMER AVISO PREVENTIVO: NOTARIO PÚBLICO NO. 95 DE HUIQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO, OFICIO NO. SN, OPERACIÓN: APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA; RESPECTO DEL PRESENTE INMUEBLE CON UNA SUPERFICIE DE: (2,146.05 M2); ACREDITANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; ACREDITADO: JIMENA GONZALEZ MORA; GARANTE HIPOTECARIO: CARLOS ALBERTO GONZALEZ GARCIA. TEZIUTLÁN, PUEBLA A 11 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2022. VIGENCIA A 09 DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2023. REGISTRADORA PUBLICA DE LA PROPIEDAD.

Aviso Accionario: Con fundamento en los artículos 72 Fracción II inciso a) de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Catastro del Estado de México, se hace recabación de la información contenida en el presente Primer Aviso Preventivo que antecede a la inscripción de los actos jurídicos, siendo lo concerniente a: El Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con intereses. B) La constitución de Garantía Hipotecaria y C) La Obligación Solidaria; así como el Contrato Hipotecario y obligado solidario y/o avalúo. CARLOS ALBERTO GARCIA y MARCELA MORA RIVERA. Los datos de los relativos a la presente anotación constan en el legajo de Preventivos 20220 Teziutlán, Puebla a 31 de Octubre de 2022. Registradora Pública de la Propiedad.

LIC. GRECIA YERENA CONTRERAS.

Lic. Grecia Yerena Contreras.

C.int. 202210545

SEGUNDO ~~PRIMER~~

NOTARIO PÚBLICO No. 95  
HUIQUILUCAN  
DE EDO. DE MEXICO OFICIO NO. SN

OPERACIÓN DE Inst. 31, 505

Vol. 1110  
RESPECTO DE FECHA: 28-Oct-2022

Valor de Operación: - -

\$4,000,000.00

Acreeb. total: Jimena Gonzalez  
TEZIUTLÁN, PUEBLA,  
Mendez.

A 31 DEL MES DE Oct. DEL AÑO 2022

VIGENCIA A DEL MES DE

DEL AÑO

REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Lic. Grecia Yerena Contreras.

**SIN TEXTO**