



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



1

AGJ/ABT/16514/cnpo

--- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA MIL QUINIENTOS OCHENTA. ---  
--- VOLUMEN MIL OCHENTA Y DOS. ---  
--- FOLIO NÚMERO OCHENTA Y DOS. ---  
--- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a seis de abril 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: **EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO** (el "Crédito", "Contrato de Crédito", "Contrato" que celebran la sociedad "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor JOSÉ QUEZADA ELIZALDE (el "Acreditado") como acreditado; los señores JOSÉ QUEZADA ELIZALDE, MARICELA QUEZADA CASTRO y GABRIELA QUEZADA CASTRO (el "Obligado Solidario") como obligados solidarios, las señoritas MARICELA QUEZADA CASTRO y GABRIELA QUEZADA CASTRO ("el Garante Hipotecario") como garantes hipotecarios y la sociedad "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 (el "Acreditante" y/o "Creze") como acreditante; a quienes en conjunto se les denominará como las Partes, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

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

El suscrito protesté a los comparecientes para que se condujeran con la verdad, advirtiéndoles que las declaraciones ante Notario son bajo protesta de decir verdad y los apercibí de las penas en las que incurrirán los que declaran con falsedad.-----

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

**UNO.-TÍTULOS DE PROPIEDAD** -----

I.- Por escritura número treinta y ocho mil quinientos setenta y cinco, de fecha cuatro de junio de dos mil veintiuno, otorgada ante el Licenciado Francisco Javier Samperio Torres, Notario adscrito a la Notaría número cinco del Distrito Judicial de Tizayuca, Estado de Hidalgo, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, Oficina Registral de Tizayuca, bajo el folio número "104241", el día dos de septiembre de dos mil veintiuno, la señorita MARICELA QUEZADA CASTRO adquirió, siendo soltera, por compra que hizo al señor José Quezada Elizalde, con el consentimiento de su cónyuge, la señora Maricela Castro Jiménez, en un precio de seiscientos mil pesos, Moneda Nacional, el inmueble identificado como EL ÁREA COMERCIAL "C" GUIÓN UNO, DE LA MANZANA CXLVII (CIENTO CUARENTA Y SIETE ROMANO), DE USO COMERCIAL, ACTUALMENTE CON CONSTRUCCIONES EN ÉL EXISTENTES, MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL CIENTO VEINTIOCHO DEL BOULEVARD LA CRUZ ORIENTE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO HACIENDAS DE TIZAYUCA, PRIMERA ETAPA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO, en adelante el "Inmueble", con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación:-----

"...ORIENTACIÓN-----	MEDIDAS EN-----	COLINDANTE-----
-----	METROS LINEALES-----	-----
NORTE-----	4.85-----	VÍA PÚBLICA-----
ESTE-----	15.30-----	LOTE UNO DE LA MISMA MANZANA-----
SUR-----	4.86-----	LOTE 68 SESENTA Y OCHO DE LA-----
-----	-----	MANZANA XLVIII CUARENTA Y OCHO-----
-----	-----	ROMANO-----
OESTE-----	15.00-----	VÍA PÚBLICA-----

CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 73.43 SETENTA Y TRES METROS CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS CUADRADOS...".-----



II.- Por escritura número treinta y ocho mil quinientos setenta y seis, de fecha cinco de junio de dos mil veintiuno, otorgada ante el mismo Notario que la anterior, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, Oficina Registral de Tizayuca, bajo el folio número "103989", el día tres de septiembre de dos mil veintiuno, la señorita GABRIELA QUEZADA CASTRO adquirió, siendo soltera, por compra que hizo al señor José Quezada Elizalde, con el consentimiento de su cónyuge, la señora Maricela Castro Jiménez, en un precio de setecientos mil pesos, Moneda Nacional, el inmueble identificado como LA TOTALIDAD DEL TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE LA CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, UBICADO EN EL LOTE NÚMERO DIEZ, DE LA MANZANA XXI (VEINTIUNO ROMANO), DE LA CALLE PRIVADA DEL REBOZO NÚMERO CIENTO DIECINUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO RANCHO DON ANTONIO, TERCERA SECCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO, en adelante el "Inmueble", con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación:-----

... ORIENTACIÓN-----	MEDIDAS EN-----	COLINDANTE-----
METROS LINEALES-----		
NORESTE-----	15.00-----	LOTE 9 NUEVE-----
SUROESTE-----	15.00-----	CAMINO A LAS PARTIDAS-----
SURESTE-----	6.00-----	AVENIDA RANCHO DON ANTONIO --
-----NORTE-----		
NOROESTE-----	6.00-----	CALLE PRIVADA DEL REBOZO-----

CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 90.00 NOVENTA METROS CUADRADOS...".-----

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

Declaran las partes que los inmuebles descritos se encuentran:-----

- a).- Libres de todo gravamen y sin limitación de dominio, lo que acreditan con los certificados de libertad de gravámenes correspondientes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, Oficina Registral de Tizayuca, que agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "A".-----
- 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 DE LOS INMUEBLES.**-----

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

#### **DECLARACIONES**-----

I. Declara el Acreditado, por conducto de su representante, que:-----

- (a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número treinta y seis mil seiscientos sesenta y uno, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Gabriel Navarrete Alemán, Notario adscrito a la Notaría número cuatro del Distrito Judicial de Tizayuca, Estado de Hidalgo, de la que es titular el Licenciado Enrique Navarrete Lugo, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "N-2018039635", el día diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito lo cual está comprendido dentro de su objeto social y/o ha sido debidamente autorizado por sus accionistas o socios y por todos los órganos corporativos correspondientes y no viola: (i) sus estatutos vigentes a la fecha de este documento; ni (ii) ley o disposición normativa o contractual alguna que le obligue o afecte.-----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



3

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

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

(d) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Calle Circuito San Fernando número ciento treinta, Fraccionamiento San Fernando, Colonia Pri Chacón, en Mineral de la Reforma, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y dos mil ciento ochenta y seis, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

(e) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número "CFR180323927".-----

(f) 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.-----

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

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

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

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

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

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

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

(n) 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/>".-----

(ñ) A la fecha de suscripción de este Contrato, los inmuebles dados en garantía se encuentran libre de cualquier limitación en su dominio y/o posesión, obligándose a recabar autorización de forma previa y por escrito del Acreditante, para cualquier modificación o limitante en su dominio y/o posesión.-----

II.- Declara el Obligado Solidario, que:-----

(a) Son personas físicas con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito, así como para avalar los Pagars 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, el ubicado en: --

i.- Por lo que se refiere al señor **JOSÉ QUEZADA ELIZALDE** en Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----



ii.- Por lo que se refiere a la señorita **MARICELA QUEZADA CASTRO** en Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

iii.- Por lo que se refiere a la señorita **GABRIELA QUEZADA CASTRO** en Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

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

(d) 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. Declara el Deudor Hipotecario, por su propio derecho, que:-----

(a) Son personas físicas con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito. -----

(b) Su domicilio es: -----

i.- Por lo que se refiere a la señorita **MARICELA QUEZADA CASTRO** en Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

ii.- Por lo que se refiere a la señorita **GABRIELA QUEZADA CASTRO** en Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto. -----

(c) Los inmuebles no reportan ningún gravamen, embargo o limitación de dominio, no se encuentran sujetos a juicio o procedimiento administrativo o judicial en México o en el extranjero, y sobre ellos no aparecen decreto alguno que establezca prohibiciones, destinos, o reservas, lo que se acredita con los certificados de libertad de gravámenes correspondiente, los cuales han quedado agregados 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 los inmuebles en favor del Acreditante, con el objeto de garantizar todas y cada una de las obligaciones que el Acreditado ha contraído conforme al Contrato de Crédito. -----

(e) Tienen 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 de los inmuebles 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 asumen 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, los inmuebles no es objeto de invasión, ocupación o despojo. -----

(i) En el supuesto de que la posesión de los inmuebles sea otorgada a un tercero mediante cualquier figura legalmente reconocida, será responsable de vigilar y supervisar que dicho tercero y las actividades que se



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

5

realicen en los inmuebles, estén al margen de cualquier acto ilícito, específicamente aquellos a que se refieren la Ley Nacional de Extinción de Dominio y demás correlativos en las legislaciones de los Estados de la República Mexicana, y para el caso de que tenga evidencia de la comisión de cualquier delito, lo hará del conocimiento de la autoridad correspondiente, reconociendo desde este momento que el Acreditante no está en posibilidad de conocer de dichos actos, toda vez que no es ni será parte de los instrumentos mediante los cuales se otorgue la citada posesión a un tercero. -----

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

(k) 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 manifiestan 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 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 "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 "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos y su Registro Federal de Contribuyentes es el "PSC091014U80". -----

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



(e) Para su constitución y operación como sociedad financiera de objeto múltiple no requiere de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que en términos del artículo 87-J (ochenta y siete guion J) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito está sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores únicamente para efectos de lo dispuesto por los artículos 56 (cincuenta y seis) y 95 Bis (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 del Acreditado, el Obligado Solidario y el Garante Hipotecario, así como los documentos proporcionados por los mismos, y sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, está dispuesto a otorgar al Acreditado el Crédito que le ha solicitado conforme a los términos y condiciones del presente Contrato de Crédito. -----

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

(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: -----

#### ----- C L Á U S U L A S -----

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

#### -----CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO-----

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

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

**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:** "**CONSTRUCTORA FRANMAYO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**-----

**Hipoteca sobre los inmuebles:** significa la hipoteca, que en virtud del Contrato de Crédito el Obligado Solidario y/o Deudor Hipotecario, constituirá en **primer lugar y grado** sobre los inmuebles a favor del Acreditante, a efecto de garantizar las obligaciones del Acreditado con respecto al Crédito otorgado al amparo del presente Contrato de Crédito.-----

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

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

**Contrato Importante:** significa el o los contratos en los que el Acreditado y el Obligado Solidario sean parte y que impliquen obligaciones para cualquier de éstos por un monto superior a \$100,000.00 (Cien Mil Pesos, Moneda Nacional).-----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



7

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 **33% (treinta y tres por ciento)**.

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

Cuenta del Acreditado: significa la cuenta que tiene en "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, con CLABE interbancaria "072308011166994368", a nombre de "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con número de cuenta "1116699436".

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

Inmuebles: significa:

A).- EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO EL ÁREA COMERCIAL "C" GUIÓN UNO, DE LA MANZANA CXLVII (CIENTO CUARENTA Y SIETE ROMANO), DE USO COMERCIAL, ACTUALMENTE CON CONSTRUCCIONES EN ÉL EXISTENTES, MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL CIENTO VEINTIOCHO DEL BOULEVARD LA CRUZ ORIENTE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO HACIENDAS DE TIZAYUCA, PRIMERA ETAPA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.

B).- EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LA TOTALIDAD DEL TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE LA CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, UBICADO EN EL LOTE NÚMERO DIEZ, DE LA MANZANA XXI (VEINTIUNO ROMANO), DE LA CALLE PRIVADA DEL REBOZO NÚMERO CIENTO DIECINUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO RANCHO DON ANTONIO, TERCERA SECCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.

Mismos que han quedado plenamente identificados en el antecedente Primero de este instrumento.

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: **GABRIELA QUEZADA CASTRO** y **MARICELA QUEZADA CASTRO**, quienes constituirán garantía hipotecaria sobre los inmuebles de su propiedad que han 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 CNBV, 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 del Acreditado y/u Obligado Solidario y/o Deudor Hipotecario a favor del Acreditante y, en general, cualquier otro instrumento, documento o título relacionado con el Crédito.

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



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

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

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

Obligado Solidario: **JOSÉ QUEZADA ELIZALDE, GABRIELA QUEZADA CASTRO y MARICELA QUEZADA CASTRO** 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 del Acreditante en la Fecha de Disposición documentando la obligación de pagar al Acreditante la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega con la letra "**C**" 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 **27% (veintisiete por ciento)** sobre saldos insolutos. -----

## **SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.** -----

(a) Crédito. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato de Crédito, el Acreditante conviene en otorgar un crédito en cuenta corriente en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$2,700,000.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "Límite de Crédito" y/o el "Crédito"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera siguiente, quedando obligado el Acreditado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que más adelante se estipulen. -----

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

(c) El Crédito se otorga bajo la modalidad cuenta corriente, el Acreditado y el Acreditante convienen en que, únicamente el Acreditante estará facultado para restringir el Límite de Crédito o el plazo de las Disposiciones, así como para denunciar el presente Contrato en cualquier tiempo, mediante notificación por escrito que el Acreditante entregue al Acreditado. La facultad del Acreditante para restringir o denunciar el Contrato será válida a partir del día siguiente de la fecha de celebración del Contrato y podrá ejercerse en cualquier tiempo. En caso que el presente Contrato sea denunciado en términos del presente párrafo, el Crédito denunciado se extinguirá en la parte que no hubiere dispuesto el Acreditado hasta el momento de la notificación que realice el Acreditante, en el entendido que el Acreditado continuará obligado a pagar las cantidades



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



9

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 "D". Se entiende que el Acreditante otorga al Acreditado el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del el Acreditante de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad del Acreditante para la celebración de este Contrato. En ese sentido, el Acreditado se obliga a utilizar la Disposición efectuada en términos del presente Contrato conforme al Destino del Crédito. -----

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

**TERCERA. Forma de Disposición del Crédito.** El Acreditado podrá hacer uso del Crédito, mediante una o varias Disposiciones de acuerdo con lo establecido más adelante. Las Disposiciones deberán realizarse dentro de un plazo máximo de **16 (DIECISÉIS)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de **33 (TREINTA Y TRES)** meses contados desde la fecha en que tenga verificativo la Disposición que corresponda. -----

**A. Disposición inicial.** El Acreditado manifiesta que en la fecha de celebración del presente Contrato realizará una Disposición Inicial de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula. La Disposición inicial será por un monto de **\$2,700,000.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición del Acreditado en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agrega la Tabla de Amortización correspondiente a la Primera Disposición con la letra "B" al apéndice de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **4% (cuatro por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito.-----

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

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

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

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

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

iv. Que no haya concurrido algún hecho que, a juicio del 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 al Acreditante, mediante correo electrónico que deberá enviar a la siguiente dirección de correo electrónico: "**revolucion@creze.com**". -----

La Solicitud de Disposición deberá contener como mínimo la siguiente información: i. nombre o denominación del solicitante, ii. monto de la Disposición requerida, iii. señalamiento de las Disposiciones



previamente realizadas por el Acreditado, iv. señalamiento del destino que pretende darse a la Disposición, y v. manifestación respecto a la subsistencia del Acreditado, así como el Obligado Solidario de los hechos y circunstancias objeto de las declaraciones del presente Contrato. -----

**(c) Respuesta a Solicitud de Disposición.** Una vez que el Acreditado envíe la Solicitud de Disposición, el Acreditante emitirá respuesta en el plazo de 10 (diez) días hábiles a partir de la fecha de recepción de la Solicitud de Disposición por parte del Acreditado. La respuesta a la Solicitud de Disposición se realizará mediante correo electrónico que se remitirá a la dirección proporcionada por el Acreditado en términos del presente Contrato. Las Partes expresamente acuerdan que en caso de que el Acreditado no reciba respuesta y/o contestación alguna por parte de Acreditado dentro del plazo señalado en el presente párrafo, se considerará negada la Solicitud de Disposición. -----

En caso de aceptación por parte del Acreditante a la Solicitud de Disposición, la respuesta establecerá, cuando menos, lo siguiente: i. todos los documentos originales que requiera el Acreditante para aprobar la Disposición solicitada por el Acreditado, y ii. la o las personas que deberán participar en la Junta de Disposición.- En caso de que el Acreditado requiera cancelar la Solicitud de Disposición antes de que el Acreditante emita la Aprobación de Disposición, deberá informarlo mediante escrito que deberá presentar en el domicilio del Acreditante en un horario de atención de 9:00 (nueve) a 18:00 (dieciocho) horas, de lunes a viernes, en adición, deberá pagar al Acreditante los costos y gastos administrativos que se generen con motivo de la cancelación. -----

**(d) Aprobación de Disposición.** Una vez proporcionada la información solicitada en la respuesta a la Solicitud de Disposición, el Acreditante contará con 5 (cinco) días hábiles para de forma discrecional aprobar o rechazar la Disposición solicitada (en adelante la "Aprobación de Disposición"). La Aprobación de Disposición se notificará al Acreditado a través de correo electrónico en la dirección señalada en el presente Contrato. -----

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

El Acreditado no podrá solicitar la cancelación de la Disposición con posterioridad a que el Acreditante emita la Aprobación de Disposición, una vez emitida la Aprobación de Disposición el Acreditado se encuentra obligado a acudir a la Junta de Disposición por lo que, en caso de inasistencia del Acreditado, el Acreditante tendrá por cancelada la Solicitud de Disposición. -----

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

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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



11

(f) Destino de la Disposición. El Acreditado, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la Fecha de Disposición, se obliga a comprobar a satisfacción del Acreditante que la Disposición se utilizó de conformidad con el Destino del Crédito. -----

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

(g) Comisión por Estructuración. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración 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 del Acreditado. -----

**CUARTA. Intereses.** (a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario a una tasa del 27% (veintisiete por ciento) anual, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato de Crédito. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insoluto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario. Los intereses conforme a este Contrato de Crédito serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días. -----

(b) Intereses Moratorios. En caso de mora en el pago de cualquier cantidad (o parte de la misma) pagadera conforme al presente Contrato de Crédito, dicha cantidad devengará intereses moratorios sobre la cantidad vencida y no pagada desde, e incluyendo, la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta, e incluyendo, la fecha de su pago total, a una tasa anual igual a la Tasa de Interés Moratorio, los cuales resultarán de multiplicar la Tasa de Interés Ordinario por 2 (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 \$1,350,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL). -----

**SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito.** (a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de 49 (cuarenta y nueve) meses contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará 33 (treinta y tres) pagos consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito. -----

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

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

ii. El Acreditante contestará dicho aviso en un periodo de 3 (tres) días hábiles, en la que establecerá la referencia que se deberá usar y la fecha de pago. -----

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

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

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

ii. En caso de existir algún remanente que aplicar, y este sea igual o menor al 5% (cinco por ciento) del Saldo Insoluto del Crédito, este se tomará como un depósito que se aplicará a la siguiente mensualidad



correspondiente, conforme a la Tabla de Amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra **"B"**.-----

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

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

(b) Todos los pagos que el Acreditante reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los honorarios, gastos y demás conceptos distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden al Acreditante conforme a este Contrato de Crédito; (ii) en su caso, al pago de intereses moratorios devengados bajo el presente Contrato de Crédito; (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato de Crédito; (iv) al pago de la suma principal del Saldo Insoluto del Crédito; y (v) a aquellas otras cantidades adeudadas conforme al presente Contrato de Crédito.-----

(c) Si cualquier pago que se deba hacer conforme al presente Contrato de Crédito corresponde a un día que no sea un Día Hábil, dicho pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, si dicho Día Hábil inmediato siguiente corresponde al mes siguiente del que debe hacerse el pago, el Acreditado deberá realizar el pago el Día Hábil inmediato anterior.-----

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

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

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

Las coberturas y condiciones requeridas para cada uno de los seguros se detallan en el documento que se agrega con la letra **"E"** 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 al Acreditado cuando se cuente con el consentimiento de esta para tales efectos, bajo la premisa de que es un derecho innegable del Acreditado contratar el Seguro a través de un tercero independiente. -----

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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



13

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

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

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

(b) Una vez que la Compañía Aseguradora haya pagado al Acreditante cualquier Saldo Insoluto del Crédito y cualquier diferencia que exista a favor del Acreditante, este hará entrega del finiquito del Crédito. -----

En caso de que el reclamo del seguro de vida proceda ante la Compañía Aseguradora, y una vez que el Acreditante haya recibido el pago del Crédito, el Acreditante hará entrega al Acreditado y/o el Obligado Solidario las cantidades remanentes, en caso de existir. -----

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

(d) Si la Compañía Aseguradora se niega parcial o totalmente a pagar cualquier suma de dinero al verificarse cualquier siniestro conforme a las condiciones generales del Seguro, el Acreditado y el Obligado Solidario, deberán continuar cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato de Crédito, aplicando intereses moratorios para cualquier cantidad adeudada que no sea pagada en la fecha debida y hasta el pago total conforme a la Tabla de Amortización. -----

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

El Acreditado reconoce que el Acreditante no es responsable de las obligaciones a cargo de la Compañía Aseguradora -----

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

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

En caso de que el Acreditado contrate por su cuenta cualquiera de los Seguros, se obliga a mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier Saldo Insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción del Acreditante y, renovarlas a satisfacción del Acreditante entregando constancia de ello por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a su vencimiento, dando lugar, en caso de incumplimiento dando lugar a la terminación anticipada de acuerdo al inciso (u) de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.-----

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



**NOVENA. Obligaciones del Acreditado, el Obligado Solidario y Deudor Hipotecario.** Mientras el Acreditado tenga cualquier obligación conforme a este Contrato de Crédito, a menos que el Acreditante consienta previamente y por escrito en sentido contrario, deberá sujetarse a lo siguiente: -----

i. No podrá incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional del Acreditado, así como el Obligado Solidario con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato 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 los inmuebles o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante; -----

v. Deberá conservar y mantener los inmuebles 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 a los Inmuebles para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso; -----

vi. Deberá pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones, derechos, servicios, derechos y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o impuestas sobre o en relación con los inmuebles. En especial los adeudos que, en su caso presente los inmuebles por concepto de impuesto predial y derechos por suministro de agua, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato. -----

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

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

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

**DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios.** Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico del Acreditante, mismos que se establecen en el presente instrumento y, previa acreditación de interés jurídico, el Acreditante proporcionará dicha información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló, previa solicitud del mismo a la dirección de correo electrónico "caguilar@creze.com". En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 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



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

15

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 al Acreditante conforme a los Documentos del Crédito y/o conforme a cualesquier 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 al Acreditante en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante al momento de haber sido hecha; o -----

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

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

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

(j) Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso respecto al presente Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere



favorablemente al Acreditado dentro de los 90 (noventa) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o -----

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

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

(m) Se dicte una sentencia o sentencias definitivas para el pago de cantidades de dinero que tenga o razonablemente pueda tener un Efecto Sustancial Adverso, por uno o más tribunales, tribunales administrativos u otros órganos que tengan jurisdicción sobre el Acreditado 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 del Acreditado y/o el Obligado Solidario que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito; o-----

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

**DÉCIMA TERCERA. Obligación solidaria.** (a) El Obligado Solidario, en términos de lo dispuesto por los artículos 1987, 1988, 1989 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 del 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 al 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 del Acreditado, se obliga a no repetir en contra del Acreditado, sino hasta que el Acreditante haya recibido todo cuanto se le adeudare conforme al Contrato de Crédito, los Pagarés y el resto de los Documentos del Crédito. -----

**DÉCIMA CUARTA. (a) Constitución de Hipoteca.** A efecto de garantizar el pago y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del presente Contrato de Crédito, el Deudor Hipotecario por medio del presente instrumento constituye en favor del Acreditante, hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER LUGAR Y GRADO** de prelación (en adelante la "Hipoteca"), sobre los Inmuebles identificados como:-----

**A).- EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO EL ÁREA COMERCIAL "C" GUIÓN UNO, DE LA MANZANA CXLVII (CIENTO CUARENTA Y SIETE ROMANO), DE USO COMERCIAL, ACTUALMENTE CON CONSTRUCCIONES EN ÉL EXISTENTES, MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL CIENTO VEINTIOCHO DEL BOULEVARD LA CRUZ ORIENTE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO HACIENDAS DE TIZAYUCA, PRIMERA ETAPA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.-----**

**B).- EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LA TOTALIDAD DEL TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE LA CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, UBICADO EN EL LOTE NÚMERO DIEZ, DE LA MANZANA XXI (VEINTIUNO ROMANO), DE LA CALLE PRIVADA DEL REBOZO NÚMERO CIENTO DIECINUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO RANCHO DON ANTONIO, TERCERA SECCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.-----**



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



17

Cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales de los inmuebles, (ii) las mejoras hechas en los inmuebles por el Deudor Hipotecario o por terceros en beneficio del Deudor Hipotecario, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dichos Inmuebles o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre los inmuebles por el Deudor Hipotecario o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a los inmuebles, sin reserva ni limitación alguna. -----

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

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

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 Deudor Hipotecario deberán realizar todos los actos que resulten necesarios para perfeccionar dichas modificaciones, prórrogas o renovaciones, en caso de que la ley aplicable así lo requiera o el Acreditante lo solicite. -----

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

El Obligado Solidario y/o Deudor Hipotecario está de acuerdo en que los inmuebles garanticen el total de las obligaciones al amparo del presente Contrato. -----

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

El Acreditante: -----

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



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

Teléfono: "(55) 76 93 69 50".-----

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

El Acreditado:-----

Circuito San Fernando número ciento treinta, Fraccionamiento San Fernando, Colonia Pri Chacon, en Mineral de la Reforma, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y dos mil ciento ochenta y seis.-----

Atención: **"CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**-----

Teléfono: "779105365".-----

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

Obligado Solidario:-----

Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.-----

Atención: **JOSÉ QUEZADA ELIZALDE.**-----

Teléfono: "55 4504 0520".-----

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

El Deudor Hipotecario y Obligado Solidario:-----

Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.-----

Atención: **GABRIELA QUEZADA CASTRO.**-----

Teléfono: "55 6676 5767".-----

Correo electrónico: "gabby.quezada93@gmail.com".-----

El Deudor Hipotecario y Obligado Solidario:-----

Calle Chimalpopocatl número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.-----

Atención: **MARICELA QUEZADA CASTRO**-----

Teléfono: "55 4313 8479".-----

Correo electrónico: "marii\_qc@hotmail.com".-----

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

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



ESTADO DE MÉXICO

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

19

encuentre en posibilidades de recibir los avisos o notificaciones a que se hace referencia en la presente cláusula con su pleno conocimiento. En este supuesto, el domicilio convencional originalmente señalado deberá seguirse considerando como válido para los efectos previstos en la primera parte de la presente cláusula. -----

**DÉCIMA SEXTA. Costos y gastos; indemnización.** (a) Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la preparación, firma, notificación, registro, administración, ejecución judicial o extrajudicial del presente Contrato de Crédito y cualquier otro acto o documento que deba celebrarse o entregarse conforme al presente Contrato de Crédito. (b) Indemnización. El Acreditado conviene en indemnizar al Acreditante y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones del Acreditado conforme a esta Cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito. -----

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

**DÉCIMA OCTAVA. Cesión.** Los derechos y obligaciones del Acreditado derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Acreditante. Por su parte, el Acreditante podrá libremente ceder, sin necesidad de previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento del Acreditado y/u 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, los Obligados Solidarios y/o Deudores Hipotecarios autorizan y reconocen expresamente que el Acreditante podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad. -----

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

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

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

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

**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**-----

Declaran los representantes de (i) "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, y (ii) "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que sus respectivas representadas son personas morales capaces y que las facultades con que actúan no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, lo que acreditan con los siguientes documentos:-----

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

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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

21

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. ---

II.- Por la sociedad "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:

Con la escritura número treinta y seis mil seiscientos sesenta y uno, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Gabriel Navarrete Alemán, Notario adscrito a la Notaría número cuatro del Distrito Judicial de Tizayuca, Estado de Hidalgo, de la que es titular el Licenciado Enrique Navarrete Lugo, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, bajo el Folio Mercantil Electrónico número "N-2018039635", el día diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, por la cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en Tizayuca, Estado de Hidalgo, 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. En la mencionada escritura se nombró al señor **JOSÉ QUEZADA ELIZALDE**, como Administrador Único de la Sociedad, otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, para actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento. -----

----- **GENERALES** -----

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

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

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

**EL SEÑOR JOSÉ QUEZADA ELIZALDE**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de Hidalgo, lugar donde nació el día cuatro de febrero de mil novecientos sesenta y seis, casado, empresario, con domicilio en Calle Chimalpopocatl número uno, colonia Tepojaco, Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.-----

Clave Única de Registro de Población: "QUEJ660204HHGZLS06". -----

**LA SEÑORITA MARICELA QUEZADA CASTRO**, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria del Estado de Hidalgo, lugar donde nació el día veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa, soltera, empresaria, con domicilio en Calle Chimalpopocatl número uno, colonia Tepojaco, Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.-----

Clave Única de Registro de Población: "QUCM900224MHGZSR00".-----

**LA SEÑORITA GABRIELA QUEZADA CASTRO**, mexicana, hija de padres mexicanos, originaria del Estado de Hidalgo, lugar donde nació el día diecinueve de junio de mil novecientos noventa y tres, soltera, empresaria, con domicilio en Calle Chimalpopocatl número uno, colonia Tepojaco, Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez. -----

Clave Única de Registro de Población: "QUCG930619MHGZSB03". -----

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

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

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

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

IV.- Que les leí y expliqué íntegramente este instrumento a los comparecientes y estando conformes con su



contenido, valor y fuerza legal, lo firman en comprobación el día diecinueve del mismo abril, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. -----

DOY FE. -----

JOSÉ QUEZADA ELIZALDE-----FIRMA -----

MARICELA QUEZADA CASTRO -----FIRMA -----

GABRIELA QUEZADA CASTRO -----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 veinticinco de abril del año dos mil veintidós, con esta fecha presenté los avisos ordenados por el artículo ciento doce del Código Civil del Estado de Hidalgo. Agrego dichos avisos con la letra "G", al apéndice.----- Doy Fe. -----

----- Rúbrica -----

ES SEGUNDO TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA MIL QUINIENTOS OCHENTA, 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 VEINTIDÓS PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS.-----

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A VEINTICINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.---

DOY FE. -----

AGJ/ABT/cbch\*

P

*[Handwritten signature in blue ink]*





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)

A

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.  
 P R E S E N T E

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

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

REGISTRADO A NOMBRE DE	MARICELA QUEZADA CASTRO.
FOLIO 104241	FECHA: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	AREA COMERCIAL C-1, MANZANA CXLVII, DE USO COMERCIAL, ACTUALMENTE CON CONSTRUCCIONES EN EL EXISTENTES, MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL 128, DEL BOULEVARD LA CRUZ ORIENTE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO HACIENDAS DE TIZAYUCA, 1RA ETAPA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.
SUPERFICIE	73.43 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	AL NORTE: 4.85 METROS CON VÍA PÚBLICA; AL ESTE: 15.30 METROS CON LOTE UNO DE LA MISMA MANZANA; AL SUR: 4.86 METROS CON LOTE 68 DE LA MANZANA XLVIII; AL OESTE: 15.00 METROS CON VÍA PÚBLICA.

**ACTO:** APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON GARANTÍA HIPOTECARÍA  
**ACREDITADO:** CONSTRUCTORA FRANMAYO, SA DE CV.  
**GARANTE HIPOTECARIA Y OBLIGADA SOLIDARIA:** MARICELA QUEZADA CASTRO.  
**OBLIGADOS SOLIDARIOS:** JOSE QUEZADA ELIZALDE Y GABRIELA QUEZADA CASTRO  
**ACREDITANTE:** PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV SOFOM E.N.R.

Asimismo, solicito se haga la anotación del PRIMER AVISO PREVENTIVO, a que se refiere el artículo 112 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Hidalgo.

Huixquilucan, Estado de México, a 25 de marzo de 2022.

ATENTAMENTE

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



ABT/16514

BOLETA DE INGRESO

INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE OAXACA  
OFICINA REGISTRAL DE TIZAYUCAN

JALGO

*Caribe*

TERMINO 5566-2022-0

FECHA 2022 10 27

DESCRIPCION IDENTIFICACIONES  
IDENTIFICACIONES

CLASIFICACION RECURSO DE REVISION  
RECURSO DE REVISION

UBICACION

LA ZONA COMERCIAL EN LA MANZANA  
EXTERIOR DEL BIEN ASENTAMIENTO  
DE TIZAYUCAN ETAPA 2 SECCION PRIMERA  
CALLE 40000 UNIDAD DE MEDIDA LA UNIDAD

PARTE  
DE  
COPIA

REVISOR FUNDATORIO

DATOS DEL REGISTRO

REFERENCIA

229

LIBRO

FECHA DE EMISION

OBSERVACIONES

REVISOR

RECEPCION

SA

RODRIGUEZ GUTIERREZ

PRESENCIA

REVISOR

REVISOR ROSA MARTINEZ

CLAVE DE CONSULTA

**INDEGALN**



A

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES**  
FOLIO UNICO REAL ELECTRONICO 8697  
IDENTIFICADOR EN SISTEMA 104241

**I. DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA CON NUMERO 5566 CON FECHA DE INGRESO 28/03/2022 10:57

SOLICITADO POR: LIC ARTURO GONZALEZ JIMENEZ NOTARIO NO. 95 EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN DEL ESTADO DE ESTADO DE MEXICO

QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, SOBRE:

**II. DATOS DEL INMUEBLE**

EN LA CIUDAD DE TIZAYUCA A LAS 10:15 DEL 30 DE MARZO DE 2022

**UBICACIÓN:**

TIPO INMUEBLE O PREDIO: ÁREA COMERCIAL, N° INTERIOR: C-1, MANZANA: CXLVII, TIPO VIALIDAD: BOULEVARD, VIALIDAD: DE LA CRUZ ORIENTE N° EXTERIOR: 128, TIPO ASENTAMIENTO: FRACCIONAMIENTO, NOMBRE DE ASENTAMIENTO: HACIENDAS DE TIZAYUCA, ETAPA O SECCIÓN: PRIMERA, ESTADO: HIDALGO, MUNICIPIO: TIZAYUCA, SUPERFICIE: 73.43000000, UNIDAD DE MEDIDA: M2, USO DE SUELO: COMERCIAL

ESTADO: HIDALGO MUNICIPIO: TIZAYUCA SUPERFICIE: 73.43000000 M2

**DESCRIPCIÓN**

OBSERVACIONES: AL NORTE EN 4.85 MTS CON VIA PUBLICA.  
AL ESTE EN 15.30 MTS CON LOTE 1 DE LA MISMA MANZANA.  
SUR EN 4.86 CON LOTE 66 DE LA MANZANA XLVIII.  
ESTE EN 15.00 CON VIA PUBLICA

OBSERVACIONES: AREA COMERCIAL C-1

**III. PROPIETARIOS**

MARICELA QUEZADA CASTRO % DOMINIO DIRECTO 100.00% % USUFRUCTO 100.00%

**IV. GRAVAMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

NO REPORTA GRAVAMEN

**V. ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

No hay entradas pendientes

**VI. ACTOS DE AVISOS Y/O ANOTACIONES**

1 PRIMER AVISO INSCRITO BAJO LA ENTRADA 5566 DE FECHA 2022-03-28 10:57:27 136 A FAVOR DE CONSTRUCTORA FRANMAYO, S.A. DE C.V. OTORGADO POR LA NOTARIA No.95 DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO NOTARIO PÚBLICO ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

**VII. OBSERVACIONES**

OBSERVACIONES:

LA PRESENTE CERTIFICACION SE OTORGA POR EL REGISTRADOR. AUTORIZO GUSTAVO RAFAEL GARCIA MONTALVO REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL

**FIRMA CALIFICADOR**

InYcAulLxHEObuJ9l05SUbbt6rLl0Ogg6JBFm9lpQR3GyVrhaC/SUEpTJyvXagD+8DF2QdvnefilgzxwzciXIVV5NqY3ZslJ0RYaHDYfpZZhSuzzGX25EYRFpSdgN2lprmFp2mRGleD+xxSLpul9g/SERKymPyzbiQ5p0Eo8U8l=

**FIRMA REGISTRADOR:**

G8ogXmNIRJ7P+Db6l+01k74F2M+W7udVUmjRQSZnzLlv8FAIc4bEsgeu8eib1A5sBazPh2wkfESTcSYNFEnrmWjtvGtem:KXOR9l0:ft19+cTeot9mlEAqLzGwJ51HkdwD/m5gTJH+Qa3Wv+JjpnQy9ODTvEyrODBzzZuTnnXSc=



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DISTRITO DE TIZAYUCA



**SIN TEXTO**



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

Correo electrónico: certificados@notaria95.com.mx

A

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.  
 P R E S E N T E

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

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

REGISTRADO A NOMBRE DE	GABRIELA QUEZADA CASTRO.
FOLIO 103989	FECHA: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2021.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TOTALIDAD DEL TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE LA CUAL ESTA CONSTRUIDA, UBICADO EN EL LOTE NÚMERO 10, MANZANA XXI, DE LA CALLE PRIVADA DEL REBOZO NÚMERO 119, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO RANCHO DON ANTONIO, TERCERA SECCIÓN, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.
SUPERFICIE	90.00 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	AL NORESTE: 15.00 METROS CON LOTE 9; AL SUROESTE: 15.00 METROS CON CAMINO A LAS PARTIDAS; AL SURESTE: 6.00 METROS CON AVENIDA RANCHO DON ANTONIO NORTE; AL NOROESTE: 6.00 METROS CON CALLE PRIVADA DEL REBOZO.

**ACTO:** APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON GARANTÍA HIPOTECARIA  
**ACREDITADO.** CONSTRUCTORA FRANMAYO, SA DE CV.  
**GARANTE HIPOTECARIA Y OBLIGADA SOLIDARIA:** GABRIELA QUEZADA CASTRO.  
**OBLIGADOS SOLIDARIOS:** JOSE QUEZADA ELIZALDE Y MARICELA QUEZADA CASTRO.  
**ACREDITANTE.** PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV SOFOM E.N.R.

Asimismo, solicito se haga la anotación del PRIMER AVISO PREVENTIVO, a que se refiere el artículo 112 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Hidalgo.

Huixquilucan, Estado de México, a 25 de marzo 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



ABT/16514



A

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES**

FOLIO UNICO REAL ELECTRONICO 8596

IDENTIFICADOR EN SISTEMA 103989

**I. DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA CON NUMERO 5564 CON FECHA DE INGRESO

28/03/2022 10:47

SOLICITADO POR: LIC ARTURO GONZALEZ JIMENEZ NOTARIO NO. 95 EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN DEL ESTADO DE ESTADO DE MEXICO

QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, SOBRE:

**II. DATOS DEL INMUEBLE**

EN LA CIUDAD DE

TIZAYUCA

A LAS 13:27 DEL 29 DE MARZO

DE 2022

**UBICACIÓN:**

TIPO INMUEBLE O PREDIO PREDIO, LOTE O PARCELA 10. MANZANA XXI TIPO VIALIDAD CALLE. VIALIDAD PRIVADA DEL REBOZO, N° EXTERIOR 119, TIPO ASENTAMIENTO FRACCIONAMIENTO, NOMBRE DE ASENTAMIENTO, RANCHO DON ANTONIO ETAPA O SECCIÓN TERCERA ESTADO HIDALGO, MUNICIPIO TIZAYUCA, SUPERFICIE 90 00000000, UNIDAD DE MEDIDA, M2. USO DE SUELO, NO CONSTA

ESTADO: HIDALGO

MUNICIPIO: TIZAYUCA

SUPERFICIE: 90.00000000 M2

**DESCRIPCIÓN**

OBSERVACIONES: AL NORESTE 15 00 MTS LINDA CON LOTE 9.  
AL SURCESTE 15 00 MTS LINDA CON CAMINO A LAS PARTIDAS.  
AL OROESTE 6 00 MTS LINDA CON AVENIDA DEL RANCHO DON ANTONIO NORTE  
AL NROESTE 6 00 MTS LINDA CON CALLE PRIVADA DEL REBOZO

**III. PROPIETARIOS**

% DOMINIO DIRECTO

% USUFRUCTO

GABRIELA QUEZADA CASTRO

100.00%

100.00%

**IV. GRAVAMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

NO REPORTA GRAVAMEN

**V. ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

No hay entradas pendientes

**VI. ACTOS DE AVISOS Y/O ANOTACIONES**

- 1 PRIMER AVISO INSCRITO BAJO LA ENTRADA 5564 DE FECHA 2022-03-28 10:47:43:177 A FAVOR DE CONSTRUCTORA FRANMAYO, SA DE CV. PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV SOFOM E.N.R. OTORGADO POR LA NOTARIA No.95 DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO. NOTARIO PÚBLICO ARTURO GONZALEZ JIMENEZ.

**VII. OBSERVACIONES**

OBSERVACIONES -

LA PRESENTE CERTIFICACION SE OTORGA POR EL REGISTRADOR AUTORIZO GUSTAVO RAFAEL GARCIA MONTALVO REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL

**FIRMA CALIFICADOR**

hslMugKn+fi9+ZjCdJ0UHOif8s7hhDWL15YQKU+0GhCs1DkKLMoigCQhje402FjJrVSR3LflspEanMqQK3GYIDIVnseYsJsp4j88sNdu0QfM/pONjz0cDA7qLiDvuPnEK  
QBqlobQXAsQlMPkmvEqEmni5J1qJkGK5ifDUTc+34=

**FIRMA REGISTRADOR:**

jo2JAn8P36cPB3C5Ckugh6eBwrrqAS8SocpMlrtejiisdJGikJP44DVuU5ceugadPTI5gITLLy5D9MxmMrPwpoprTFiw7Sf1vTqbeqI1r3LzR65UBMlxAcFyIRT9jmWZRIW  
mC:POkyBZgPSUOJURi8BxmZdzxub4VrOitFPJlk=



REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD  
DISTRITO DE TIZAYUCA



**SIN TEXTO**

Periodo	Fecha	Préstamo	Comisión de Desembolso (IVA incluido)	Capital	Interés	IVA	Total (Interés + Capital)	Saldo
0	07-abr-22	2,700,000.00	125,280.00	0	0	0	0	2,700,000.00
1	07-may-22	0	0	66,044.49	60,750.00	9,720.00	126,514.49	2,643,955.51
2	07-jun-22	0	0	67,305.49	59,489.00	9,518.24	126,312.73	2,586,650.03
3	07-jul-22	0	0	68,594.86	58,199.63	9,311.94	126,106.43	2,528,055.17
4	07-ago-22	0	0	69,913.24	56,881.24	9,101.00	125,895.48	2,468,141.92
5	07-sep-22	0	0	71,261.29	55,533.19	8,885.31	125,679.80	2,406,880.63
6	07-oct-22	0	0	72,639.67	54,154.81	8,664.77	125,458.26	2,344,240.96
7	07-nov-22	0	0	74,049.06	52,745.42	8,439.27	125,233.75	2,280,191.90
8	07-dic-22	0	0	75,490.17	51,304.32	8,208.69	125,003.18	2,214,701.73
9	07-ene-23	0	0	76,963.70	49,830.79	7,972.93	124,767.41	2,147,736.63
10	07-feb-23	0	0	78,470.38	48,324.11	7,731.86	124,526.34	2,079,267.65
11	07-mar-23	0	0	79,010.96	46,783.52	7,485.36	124,279.85	2,009,256.69
12	07-abr-23	0	0	80,586.21	45,208.28	7,233.32	124,027.81	1,937,670.48
13	07-may-23	0	0	82,196.90	43,597.59	6,975.61	123,770.10	1,864,473.58
14	07-jun-23	0	0	83,843.83	41,950.66	6,712.10	123,506.59	1,789,629.75
15	07-jul-23	0	0	85,527.82	40,266.67	6,442.67	123,237.15	1,713,101.93
16	07-ago-23	0	0	87,249.69	38,544.79	6,167.17	122,961.65	1,634,852.24
17	07-sep-23	0	0	89,010.31	36,784.18	5,885.47	122,679.95	1,554,841.93
18	07-oct-23	0	0	90,810.54	34,983.94	5,597.43	122,391.92	1,473,031.38
19	07-nov-23	0	0	92,651.28	33,143.21	5,302.91	122,097.40	1,389,380.11
20	07-dic-23	0	0	94,533.43	31,261.05	5,001.77	121,796.25	1,303,846.67
21	07-ene-24	0	0	96,457.94	29,336.55	4,693.85	121,488.33	1,216,388.74
22	07-feb-24	0	0	98,425.74	27,368.75	4,379.00	121,173.49	1,126,963.00
23	07-mar-24	0	0	100,437.82	25,356.67	4,057.07	120,851.55	1,035,525.18
24	07-abr-24	0	0	102,495.17	23,299.32	3,727.89	120,522.38	942,030.01
25	07-may-24	0	0	104,598.81	21,195.68	3,391.31	120,185.79	846,431.20
26	07-jun-24	0	0	106,749.78	19,044.70	3,047.15	119,841.64	748,681.42
27	07-jul-24	0	0	108,949.15	16,845.33	2,695.25	119,489.74	648,732.26
28	07-ago-24	0	0	111,198.01	14,596.48	2,335.44	119,129.92	546,534.25
29	07-sep-24	0	0	113,497.47	12,297.02	1,967.52	118,762.01	442,036.79
30	07-oct-24	0	0	115,848.66	9,945.83	1,591.33	118,385.82	335,188.13
31	07-nov-24	0	0	118,252.75	7,541.73	1,206.68	118,001.16	225,935.38
32	07-dic-24	0	0	120,710.94	5,083.55	813.37	117,607.85	114,224.44
33	07-ene-25	0	0	123,224.44	2,670.05	411.21	117,205.69	0.00

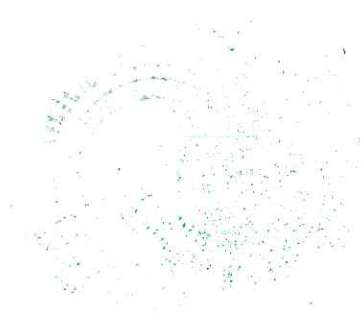
Términos generales de tu préstamo

Tasa de interés anual	Comisión de desembolso	Porcentaje de Seguro	Monto	Plazo
27.00%	4.00%	0.00%	2,700,000.00	33

7. Abril

Jose Guizada Eliza / c/a Recibi Informacion





**SIN TEXTO**



PAGARÉ  
SIN PROTESTO

BUENO POR \$4,038,892.91

(CUATRO MILLONES TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS, 91/100 M.N.)

La sociedad denominada "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, referido como el "Suscriptor", por el presente Pagaré, promete y se obliga incondicionalmente a pagar a la orden de "PRESTADORA DE SERVICIOS FINANCIEROS" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA y a quien sus derechos representen (el "Tenedor del Pagaré"), la cantidad determinada de \$4,038,892.91 (CUATRO MILLONES TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS, 91/100 M.N.).

El presente Pagaré se suscribe con vencimientos sucesivos e interrumpidos 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, haciéndose exigible el monto total que ampara este Pagaré, así como sus accesorios. En materia, 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	07-may-23	126,514.49	18	07-oct-23	122,391.92
2	07-jun-23	126,312.73	19	07-nov-23	122,097.40
3	07-jul-23	126,106.43	20	07-dic-23	121,796.25
4	07-ago-23	125,895.45	21	07-ene-24	121,488.33
5	07-sep-23	125,679.83	22	07-feb-24	121,173.48
6	07-och-23	125,458.26	23	07-mar-24	120,851.55
7	07-nov-23	125,233.75	24	07-abr-24	120,522.38
8	07-dic-23	125,003.18	25	07-may-24	120,185.79
9	07-ene-24	124,767.41	26	07-jun-24	119,841.54
10	07-feb-24	124,526.34	27	07-jul-24	119,489.74
11	07-mar-24	124,279.85	28	07-ago-24	119,129.92
12	07-abr-24	124,027.81	29	07-sep-24	118,762.01
13	07-may-24	123,770.10	30	07-oct-24	118,385.82
14	07-jun-24	123,506.59	31	07-nov-24	118,001.16
15	07-jul-24	123,237.15	32	07-dic-24	117,607.85
16	07-ago-24	122,961.65	33	07-ene-25	117,205.69
17	07-sep-24	122,679.95			

Para efectos de lo previsto en el artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el suscriptor expresamente proroga la presentación del presente Pagaré a partir de la última fecha de vencimiento señalada en el calendario de pagos arriba incluido, es decir, 07 de enero de 2025, en el entendido de que dicha prórroga no prohíbe que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en caso de haber vencido anticipadamente conforme al párrafo anterior.

Como 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 número cincuenta 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 Bancomer", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, pero 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.

El presente Pagaré no es sujeto a iras, tardar en cada una de las fechas que debe ser pagado conforme al calendario de pagos arriba señalado, el Suscriptor pagará a la vista intereses moratorios sobre el monto total del título, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento, a una tasa de interés mensual de 4.5% (cuatro punto cinco por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente.

El suscriptor y cada uno de los Avals constituyen en símbolsa a la vista, en la misma forma y fondos, cualesquier pérdidas, costos y gastos del cedente de este Pagaré, en su caso, ocasionados en relación con cualquier procedimiento de cobro del presente Pagaré, una vez agotada y sin limitación, todos los recursos y gastos legales documentados.

Lex 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 someterá exclusivamente 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 es Ciudad de México el lugar en donde podrá ser requerido judicialmente en tribunal o jurisdicción distintos a los antes señalados. Pagaré suscrito en la Ciudad de México, el día 07 de abril del 2022.

El Suscriptor

**CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**

Representada por



**JOSE QUEZADA ELIZALDE**

Con domicilio en Calle Comercio San Fernando número ciento treinta, Fraccionamiento San Fernando, Colonia Pri Chacón, en Mineral de la Reforma, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y dos mil ciento ochenta y seis.

El Aval



**JOSE QUEZADA ELIZALDE**

Con domicilio en Calle Chimalpopocatepec número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.

El Aval



**MARICELA QUEZADA CASTRO**

Con domicilio en Calle Chimalpopocatepec número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.

El Aval



**GABRIELA QUEZADA CASTRO**

Con domicilio en Calle Chimalpopocatepec número uno, Localidad Tepojaco, en Tizayuca, Estado de Hidalgo, Código Postal cuarenta y tres mil ochocientos diez.

El presente lista de firmas corresponde al Pagaré suscrito por "CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, suscrito el 07 de abril del 2022.

**Destino del Crédito**

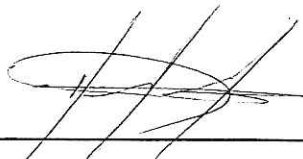
Se hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Interés, Garantía Hipotecaria y Obligado Solidario celebrado el día 07 de abril de 2022 entre **"CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como **ACREDITADO** y **"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", S.A.P.I. DE C.V. SOFOM E.N.R.** como **ACREDITANTE**.

**"CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** declara bajo protesta de decir verdad que los recursos del Crédito se destinarán única y exclusivamente para lo siguiente:

<b>Destino del Crédito</b>
compra de insumos para construcción de vivienda

Ciudad de México a 07 de abril de 2022

**"CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**



Representada por **JOSÉ QUEZADA ELIZALDE**

**SIN TEXTO**

# ENDOSO



E

<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

INFORMACION DEL CONTRATANTE	DESGLOSE DE PRIMAS
-----------------------------	--------------------

<b>PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART SAPI DE CV</b> BAHIA DE SANTA BARBARA 145 PB Col. VERONICA ANZURES C.P. 11300 , MIGUEL HIDALGO , CIUDAD DE MEXICO R.F.C: PSC091014U80  ID. ASEGURADO: 50169	<b>Tipo de Endoso:</b> DE MOVIMIENTOS  <b>Moneda :</b> NACIONAL <b>Forma de Pago :</b> MENSUAL DEUDORES <b>Vigencia del Endoso:</b> 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

**SIN TEXTO**



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

NOMBRE QUEZADA ELIZALDE JOSE  
EDAD 45  
SEXO H

DOMICILIO  
C CHIMALPOPOCATL 1  
LOG TEPOJACO 43810  
TIZAYUCA ,HGO.

FOLIO 0000018856184 AÑO DE REGISTRO 1991 01  
CLAVE DE ELECTOR QZELJS66020413H900  
CURP QUEJ660204HHGZLS06

ESTADO 13 MUNICIPIO 068  
LOCALIDAD 0003 SECCION 1365  
EMISIÓN 2012 VIGENCIA HASTA 2022

*[Signature]*  
FIRMA

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.  
NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHADURAS O ENMIENDATURAS

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

*[Signature]*  
EDMUNDO JACOBO MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

1365037844964

ELECCIONES FEDERALES 15 18 21  
LOCALES EXTRAORDINARIAS 13 15 18 02 21

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE  
QUEZADA  
CASTRO  
MARICELA

FECHA DE NACIMIENTO  
24/02/1990

SEXO - M

DOMICILIO  
C CHILMALPOPOCATL 1  
LOC TEPOJACO 43810  
TIZAYUCA, HGO.

CLAVE DE ELECTOR QZCSMR90022413M100

CURP QJCM900224MHGZSR00 AÑO DE REGISTRO 2008 02

ESTADO 13 MUNICIPIO 068 SECCIÓN 1365

LOCALIDAD 0003 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027




INE

EDMUNDO JACOBO MOLINA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1609386096<<1365082423373  
9002247M2712310MEX<02<<10958<4  
QUEZADA<CASTRO<<MARICELA<<<<<<



F

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

NOMBRE  
 QUEZADA  
 CASTRO  
 GABRIELA

EDAD 19  
 SEXO M

DOMICILIO  
 C CHIMALPOPOCATL 1  
 LOC TEPOJACO 43820  
 TIZAYUCA, HGO.

FOLIO 1113073109354 AÑO DE REGISTRO 2011 01  
 CLAVE DE ELECTOR QZCSGB93061913M000

CURP QUCG930619MHGZSB03

ESTADO 13 MUNICIPIO 068

LOCALIDAD 0003 SECCION 1365

EMISIÓN 2013 VIGENCIA HASTA 2023

FIRMA

ESTI DOCUMENTO ES INTANSFERIBLL  
 NO ES VALIDO SI PRESENTA TACIA-  
 CURAS O ENMIENDAS

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOT-  
 FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN  
 LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE  
 OCURRA

EDUARDO JACCO VILJINA  
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

13652425992

EDICION FEDERAL

LOCAL Y EXTRAJONAS

15 21 18 13 18 12 02 21



# LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ

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

## SEGUNDO AVISO PREVENTIVO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE HIDALGO,  
**OFICINA REGISTRAL DE TIZAYUCA**  
P R E S E N T E

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

SE SIRVA ASENTAR EN EL REGISTRO A SU CARGO, SEGUNDO AVISO PREVENTIVO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO CIENTO DOCE (112), DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE HIDALGO, EN VIRTUD DE HABERSE FIRMADO ANTE MÍ EL INSTRUMENTO NOTARIAL QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONA:

ESCRITURA	No. <b>30,580</b> VOLUMEN 1082
FECHA DE ESCRITURA	06 DE ABRIL DE 2022.
FECHA DE FIRMA	19 DE ABRIL DE 2022.
ACTO JURÍDICO	EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO.
ACREDITANTE	"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.
ACREDITADO	"CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
OBLIGADOS SOLIDARIOS	JOSÉ QUEZADA ELIZALDE, MARICELA QUEZADA CASTRO y GABRIELA QUEZADA CASTRO.
GARANTE HIPOTECARIA	MARICELA QUEZADA CASTRO.
MONTO	\$2,700,000.00
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	EL ÁREA COMERCIAL "C" GUIÓN UNO, DE LA MANZANA CXLVII (CIENTO CUARENTA Y SIETE ROMANO), DE USO COMERCIAL, ACTUALMENTE CON CONSTRUCCIONES EN ÉL EXISTENTES, MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL CIENTO VEINTIOCHO DEL BOULEVARD LA CRUZ ORIENTE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO HACIENDAS DE TIZAYUCA, PRIMERA ETAPA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	ORIENTACIÓN-----MEDIDAS EN-----COLINDANTE METROS LINEALES NORTE-----4.85-----VÍA PÚBLICA ESTE-----15.30-----LOTE UNO DE LA MISMA MANZANA- SUR-----4.86-----LOTE 68 SESENTA Y OCHO DE LA MANZANA XLVIII CUARENTA Y OCHO ROMANO OESTE-----15.00-----VÍA PÚBLICA CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 73 43 SETENTA Y TRES METROS CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS CUADRADOS.
ANTECEDENTES REGISTRALES	FOLIO NÚMERO "104241" FECHA: 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A 19 DE ABRIL 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





ESTADO DE HIDALGO

ESTADO DE HIDALGO



Estado Libre y Soberano  
de Hidalgo

**ENTRADA** 7303-2022-0

FECHA: 2022/04/25

TIPO DE ACTO:

ACTIVO:

EDICION:

AL CALLE DE LA PAZ, BOULEVARD,  
MUNICIPIO DE TOLUCA, ESTADO DE HIDALGO

**DATOS DEL DOCUMENTO FUNDATIVO**

**DATOS DEL PAGO**

**ENTREGA**

**FISICO**

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

Nº. ENTRADA: 7303-2022-0

★ 25 ABR 2022

AL:

CON:

DIP:



**LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ**

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

**SEGUNDO AVISO PREVENTIVO**

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE HIDALGO,  
**OFICINA REGISTRAL DE TIZAYUCA**  
PRESENTE

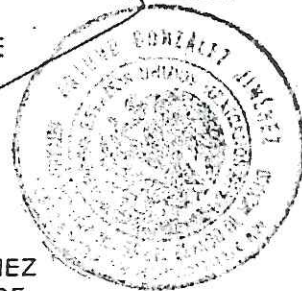
LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO NOVENTA Y CINCO DEL ESTADO DE MÉXICO, ANTE USTED COMPAREZCO Y SOLICITO:

SE SIRVA ASENTAR EN EL REGISTRO A SU CARGO, **SEGUNDO AVISO PREVENTIVO**, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO CIENTO DOCE (112), DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE HIDALGO, EN VIRTUD DE HABERSE FIRMADO ANTE MÍ EL INSTRUMENTO NOTARIAL QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONA:

ESCRITURA	No. <b>30,580</b> VOLUMEN 1082
FECHA DE ESCRITURA	06 DE ABRIL DE 2022.
FECHA DE FIRMA	19 DE ABRIL DE 2022.
ACTO JURÍDICO	EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO.
ACREDITANTE	"PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.
ACREDITADO	"CONSTRUCTORA FRANMAYO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
OBLIGADOS SOLIDARIOS	JOSÉ QUEZADA ELIZALDE, MARICELA QUEZADA CASTRO y GABRIELA QUEZADA CASTRO.
GARANTE HIPOTECARIA	GABRIELA QUEZADA CASTRO.
MONTO	\$2,700,000.00
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	LA TOTALIDAD DEL TERRENO Y CASA HABITACIÓN SOBRE LA CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, UBICADO EN EL LOTE NÚMERO DIEZ, DE LA MANZANA XXI (VEINTIUNO ROMANO), DE LA CALLE PRIVADA DEL REBOZO NÚMERO CIENTO DIECINUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO RANCHO DON ANTONIO, TERCERA SECCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE TIZAYUCA, ESTADO DE HIDALGO.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	ORIENTACIÓN _____ MEDIDAS EN _____ COLINDANTE METROS LINEALES NORESTE _____ 15.00 _____ LOTE 9 NUEVE SUROESTE _____ 15.00 _____ CAMINO A LAS PARTIDAS SURESTE _____ 6.00 _____ AVENIDA RANCHO DON ANTONIO NORTE NOROESTE _____ 6.00 _____ CALLE PRIVADA DEL REBOZO CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 90.00 NOVENTA METROS CUADRADOS.
ANTECEDENTES REGISTRALES	FOLIO NÚMERO "103989" FECHA: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A 19 DE ABRIL 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

RAGJ/ABT/cnpo

