



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95



1

AGJ/ABT/17012/cnpo

---- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO. -----

---- VOLUMEN MIL NOVENTA Y TRES.-----

---- FOLIO NÚMERO CIENTO VEINTICINCO. -----

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a veintiocho de junio 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 "BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER, (el "Acreditado") como acreditado; el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER como obligado solidario y deudor hipotecario ("el "Obligado Solidario" y/o el Deudor Hipotecario") y la sociedad denominada "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 diecinueve mil doscientos treinta y siete, de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, otorgada ante el Licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, titular de la Notaría número ocho de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Querétaro, bajo la partida número setenta y siete, tomo IV (cuatro romano), del libro ochenta y nueve guión "A", sección primera, el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER adquirió, siendo soltero, por compra que hizo a la señora Teresa Alcocer Suzán, en un precio de un millón ciento veinte mil pesos, Moneda Nacional, de ese entonces, EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO. -----

II.- Por escritura número dieciocho mil doscientos dos, de fecha veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, otorgada ante el Licenciado Salvador Thomas Landeros, Notario adscrito a la Notaría número diecinueve de Querétaro, Estado de Querétaro, de la que es titular el Licenciado Fernando Ortiz Proal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, Querétaro, en el folio real número "591110", el día ocho de febrero de dos mil cinco, el señor PEDRO SAÑUDO ALCOCER llevó a cabo la protocolización de la autorización de subdivisión y como consecuencia la subdivisión del predio relacionado en el apartado anterior, resultando la FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA



así como para avalar los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.-----

(b) Señalan como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Loma de la Cañada número setenta y uno, Colonia Loma Dorada, código postal setenta y seis mil sesenta, Estado de Querétaro, México. -----

Mismos que declaran bajo protesta de decir verdad que son actuales y ciertos. -----

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

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

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

(f) Tiene plena capacidad legal para celebrar y cumplir con las obligaciones que contrae con motivo del presente Contrato de Crédito y están conformes con los términos del mismo, por lo que se comprometen expresamente a cumplir con las obligaciones que como tales, derivan de este Contrato de Crédito, asimismo, se obliga a mantener el valor del Inmueble de tal forma que sea suficiente para cubrir las obligaciones del Contrato de Crédito y los demás accesorios, inclusive los gastos y honorarios. -----

(g) 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. -----

(h) Las obligaciones que asume conforme al presente instrumento constituyen obligaciones legales y válidas, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos. -----

La suscripción, entrega y cumplimiento por su parte de este Contrato de Crédito, no violan la ley o restricción contractual alguna que lo obligue o afecte. -----

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

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

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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95

5

(I) 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. El Acreditante declara, por conducto de su representante legal, que:-----

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

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.



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95



7

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). -----

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 **30% (treinta 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 NACIONAL DE MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX**, con CLABE interbancaria "**002680455600238834**", a nombre de "**BODELL DE QUERÉTARO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta "**4556 23883**". -----

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

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

Inmueble: significa la **FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO**. -----

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: **PEDRO SAÑUDO ALCOCER**, quien constituirá garantía hipotecaria sobre el Inmueble de su propiedad que ha quedado previamente descrito, igualmente para garantizar el monto del Crédito y demás accesorios legales. -----

Día Hábil: significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos, en el que las instituciones de crédito mexicanas deban estar abiertas al público para realizar operaciones, conforme a las disposiciones de carácter general emitidas por la 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: el señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER** quien responderá 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 **25% (veinticinco 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 **\$9,800,000.00 (NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS 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,



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95



9

comisiones, gastos y demás conceptos originados con motivo del otorgamiento del Crédito. Las Partes aceptan que dentro del Crédito no se encuentran comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, gastos y demás conceptos que se generen en relación con el otorgamiento del Crédito. -----

(c) El Crédito se otorga bajo la modalidad cuenta corriente, el Acreditado y el Acreditante convienen en que, únicamente el Acreditante estará facultado para restringir el Límite de Crédito o el plazo de las Disposiciones, así como para denunciar el presente Contrato en cualquier tiempo, mediante notificación por escrito que el Acreditante entregue al Acreditado. La facultad del Acreditante para restringir o denunciar el Contrato será válida a partir del día siguiente de la fecha de celebración del Contrato y podrá ejercerse en cualquier tiempo. -----

En caso que el presente Contrato sea denunciado en términos del presente párrafo, el Crédito denunciado se extinguirá en la parte que no hubiere dispuesto el Acreditado hasta el momento de la notificación que realice el Acreditante, en el entendido que el Acreditado continuará obligado a pagar las cantidades dispuestas y no pagadas del Crédito, con sus respectivos intereses, así como las correspondientes comisiones, gastos y demás conceptos originados con motivo del otorgamiento del Crédito y de las Disposiciones que se realicen. -----

(d) Destino del Crédito. El Acreditado se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el "Destino del Crédito") tal y como se detalla en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "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 **24 (veinticuatro)** meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de **48 (cuarenta y ocho)** meses contados desde la fecha en que tenga verificativo la Disposición que corresponda. -----

A. Disposición inicial. El Acreditado manifiesta 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 **\$9,800,000.00 (NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**. Dicho monto será puesto a disposición del Acreditado en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agrega la Tabla de Amortización correspondiente a la Primer Disposición con la letra "B" al apéndice de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **3% (tres 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: "**revolvencia@creze.com**". -----

La Solicitud de Disposición deberá contener como mínimo la siguiente información: i. nombre o denominación del solicitante, ii. monto de la Disposición requerida, iii. señalamiento de las Disposiciones previamente realizadas por el Acreditado, iv. señalamiento del destino que pretende darse a la Disposición, y v. manifestación respecto a la subsistencia del Acreditado, así como el 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



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95

11

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. -----

(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 **3% (tres por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por cada disposición distinta a la inicial 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 **25% (veinticinco 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 al **CINCUENTA POR CIENTO** del Crédito.

SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito. **(a) Plazo del Crédito.** El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **72 (setenta y dos) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará **48 (cuarenta y ocho) 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. -----



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95

13

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 MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, 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. -----

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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95



15

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 el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante; -----

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

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 el Inmueble. En especial los adeudos que, en su caso presente el Inmueble por concepto de impuesto predial y derechos por suministro de agua, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato. -----

vii. En caso de expropiación, ocupación o de cualquier otro acto de autoridad que afecte el Inmueble o una parte del 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 6 meses. -----

DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado. Las Partes convienen en que el Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato de Crédito. En dado caso, el Saldo Insoluto del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato de Crédito, se vencerán y serán pagaderos de inmediato por el Acreditado 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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95



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 el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 60 (sesenta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento; o -----

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

(m) Se dicte una sentencia o sentencias definitivas para el pago de cantidades de dinero que tenga o razonablemente pueda tener un Efecto Sustancial Adverso, por uno o más tribunales, tribunales administrativos u otros órganos que tengan jurisdicción sobre el Acreditado 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 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho), 1989 (mil novecientos ochenta y nueve) y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México, se constituye en obligado solidario 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 el Inmueble identificado como: **LA FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO** (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente Uno del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen). La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales del Inmueble, (ii) las mejoras hechas en el Inmueble por el Deudor Hipotecario o por terceros en beneficio del Deudor Hipotecario, (iii) los objetos muebles incorporados permanentemente al Inmueble que no puedan separarse sin menoscabo de dicho Inmueble o deterioro de esos objetos, (iv) las construcciones que se edifiquen sobre el Inmueble por el Deudor Hipotecario o por cualquier tercero para beneficio de este, y (v) todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna.-----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95



19

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

(b) Obligaciones Garantizadas. La Hipoteca se constituye a efecto de garantizar el puntual y debido cumplimiento 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 del Inmueble), o cualquier otro documento en el que consten o mediante el cual se garanticen dichas obligaciones. -----

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

La Hipoteca garantiza igualmente cualquier modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas de los Documentos del Crédito que las partes a prueben o acuerden, sin ser necesario el otorgamiento de una nueva hipoteca. En caso de ocurrir una modificación, prórroga o renovación de las obligaciones derivadas de los Documentos del Crédito, el Obligado Solidario y/o 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 el Inmueble garantice el total de las obligaciones al amparo del presente Contrato. -----

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

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



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

Teléfono: "(55) 76 93 69 50". -----

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

El Acreditado: -----

Destinatario: "BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-
Calle Santa Mónica número trescientos diecisiete Planta Baja, Interior "A", Colonia Vicente Villada, código postal cincuenta y siete mil setecientos diez, Municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México, México -----

Atención: **PEDRO SAÑUDO ALCOCER.** -----

Teléfono: "(442)-5833375". -----

Correo electrónico: "impac24@hotmail.com". -----

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

Destinatario: **PEDRO SAÑUDO ALCOCER:** -----

Loma de la Cañada número setenta y uno, Colonia Loma Dorada, código postal setenta y seis mil sesenta, Estado de Querétaro, México -----

Teléfono: "(442)-5833375". -----

Correo electrónico: "impac24@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 facsímile o correo electrónico, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión. -----

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

(d) Para el caso de que cualquiera de las partes notifique una modificación al domicilio convencional señalado en esta cláusula, la misma deberá entenderse como una adición al domicilio convencional ya señalado y no una sustitución del mismo; ello siempre y cuando en el domicilio originalmente señalado pueda encontrarse a la parte interesada o a un representante suyo debidamente facultado, de tal suerte que se encuentre en posibilidades de recibir los avisos o notificaciones a que se hace referencia en la presente cláusula con su pleno conocimiento. En este supuesto, el domicilio convencional originalmente señalado deberá seguirse considerando como válido para los efectos previstos en la primera parte de la presente cláusula. -----

DÉCIMA SEXTA. Costos y gastos; indemnización. (a) Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95

21

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) "BODELL DE QUERÉTARO", 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,



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
NOTARÍA PÚBLICA 95

23

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 treinta y dos de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo constar la protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, en la cual se acordó, entre otros, adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, para quedar como "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, así como la Reforma Integral de los Estatutos de la Sociedad. -----

II.- Por la sociedad "**BODELL DE QUERÉTARO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**:-----

Con la escritura número veintiún mil veintiséis, de fecha veintisiete de diciembre de dos mil seis, otorgada ante el Licenciado Salvador Thomas Landeros, Notario adscrito a la Notaría número diecinueve de Querétaro, Estado de Querétaro, de la que es titular el Licenciado Fernando Ortiz Proal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, Estado de Querétaro, en el folio mercantil número "32869", el día siete de febrero de dos mil siete, por el cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "**BODELL DE QUERÉTARO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro de Arteaga, duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social de cien mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura. En la citada escritura se nombró al señor **PEDRO SAÑUDO ALCOCER** como Administrador Único de la Sociedad, otorgándole 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. -----

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

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

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

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

EL SEÑOR PEDRO SAÑUDO ALCOCER, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de Querétaro, lugar donde nació el día veintisiete de septiembre de mil novecientos setenta, casado bajo el régimen de separación de bienes, lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio que en copia agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "**F**",



empresario, con domicilio en Calle Loma de la Cañada número setenta y uno, Colonia Loma Dorada, Querétaro, Estado de Querétaro, código postal setenta y seis mil sesenta. -----

Clave Única de Registro de Población: "SAAP700927HQTXL00". -----

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

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

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

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

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

DOY FE. -----

PEDRO SAÑUDO ALCOCER-----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 SEGUNDA. - Huixquilucan, Estado de México, a primero de julio del año dos mil veintidós, con esta fecha presenté el aviso ordenado por el artículo dos mil novecientos diecisiete del Código Civil del Estado de Querétaro. Agrego dicho aviso con la letra "H", al apéndice. -----Doy Fe. -----

-----Rúbrica -----

ES SEGUNDO TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO, 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 VEINTICUATRO PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS. -----

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A PRIMERO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

DOY FE. -----

AGJ/ABT/erp*

R

[Handwritten signature in blue ink]

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



A

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

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE
 QUERÉTARO.
 SUBDIRECCIÓN QUERÉTARO

PRESENTE

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

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

REGISTRADO A NOMBRE DE:	PEDRO SAÑUDO ALCOCER.
FOLIO INMOBILIARIO: 591110	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	FRACCIÓN 1 DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, CIUDAD DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.
SUPERFICIE:	TRESCIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS CUATROCIENTOS OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS.
MEDIDAS COLINDANCIAS	Y AL NOROESTE: EN 12.71 METROS CON FRACCIÓN 2; AL NORESTE: EN 11.61 METROS CON FRACCIÓN 3; AL SUROESTE: EN 12.64 METROS CON FRACCIÓN 3; AL NORESTE: EN 7.93 METROS CON CONSTRUCCIONES DE MARÍA DEL CARMEN ALCOCER SUZAN; AL SURESTE: EN 25.426 METROS CON PROPIEDAD DE TERESA ALCOCER SUZAN; AL SUROESTE: EN 18.27 METROS CON CALLE IGNACIO ALLENDE.

ACTO: APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.
 ACREDITANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO: PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV SOFOM ENR.
 ACREDITADO: BODELL DE QUERETARO, SA DE CV.
 GARANTE HIPOTECARIO: PEDRO SAÑUDO ALCOCER.

Asimismo, solicito se haga la anotación del PRIMER AVISO PREVENTIVO, a que se refiere el artículo 48 de la Ley Registral del Estado de Querétaro.

Huixquilucan, Estado de México, a 17 de junio de 2022.

ATENTAMENTE

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
 TITULAR DE LA NOTARÍA 95
 DEL ESTADO DE MÉXICO

ABT/17012

SIN TEXTO



SECRETARÍA DE GOBIERNO

Dirección del Registro Público de la Propiedad



114081 / 2022

Página : 1 / 2

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE :

FOLIO : 591110

LOTE : FRACC. 1

CALLE CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON CALLE IGNACIO ALLENDE SUR

MUNICIPIO : QUERETARO

AREA TERRENO : 322.48 M2

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS :

PROPIEDAD DE PEDRO SAÑUDO ALCOCER

AL NOROESTE 12.71 M CON FRACCIÓN 2.

AL NORESTE 11.61 M CON FRACCIÓN 3.

AL NOROESTE 12.64 M CON FRACCIÓN 3.

AL NORESTE 7.93 M CON CONSTRUCCIONES DE MA. DEL CARMEN ALCOCER S.

AL SURESTE 25.426 M CON PROPIEDAD DE TERESA ALCOCER SUZAN.

AL SUROESTE 18.27 M CON CALLE IGNACION ALLENDE.

ADQUIRIDO MEDIANTE

CANCELACIÓN TOTAL O PARCIAL DE FIDEICOMISO

EL FIDUCIARIO : APJUSTO SA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOFOM, ENR, DIVISION FIDUCIARIA

REPRESENTADO POR : ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN

POR INSTRUCCION DEL FIDEICOMISARIO : AP JUSTO SA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE SOFOM, ENR

REPRESENTADO POR : ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN

TRANSMITIO EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO EN EJECUCION DEL FIDEICOMISO A FAVOR DE :

NOMBRE / RAZON SOCIAL : SAÑUDO ALCOCER PEDRO

% TRANSMISION : TOTALIDAD

VALOR DE LA OPERACION : 0.00

SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 591110/6 EL DIA 22 DE ENERO DE 2019 A LAS 14:50:41

ANOTACIONES

1. AVISO PREVENTIVO SIMULTANEO CON CERTIFICADOS

ESTADO : ESTADO DE MEXICO NOTARIA 95 ADSCRIPCION FORANEO TIPO FEDATARIO TITULAR

NOMBRE FEDATARIO : LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ

ACTO(S) : APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA EN LA QUE INTERVIENEN

1.- PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMARTI SAPI DE CV-SOFOM ENR EN CALIDAD DE ACREDITANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO

2.- BODELL DE QUERETARO, S.A. DE C.V. EN CALIDAD DE ACREDITADO

3.- PEDRO SAÑUDO ALCOCER-EN CALIDAD DE GARANTE HIP.

SE ENCUENTRA INSCRITA BAJO EL FOLIO: 591110/7 EL DIA 23 DE JUNIO DE 2022 A LAS 09:41:06

15813013415313713050H13215115114515954N14415457P149152144158

457728



CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA, CERTIFICO QUE PRACTICADA UNA BUSQUEDA MINUCIOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SUBDIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN QUERETARO, EN UN PERIODO DE 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA, A FIN DE INQUIRIR ACERCA DE LOS GRAVAMENES Y/O ANOTACIONES QUE PUDIERA REPORTAR EL PREDIO ANTES MENCIONADO, NO SE ENCONTRO NINGUNO QUE LO AFECTE, SOLO LA(S) ANOTACION(ES) ARRIBA INDICADA(S), EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN QUERETARO, QRO., A LAS 13:13 HRS. DEL 27 DE JUNIO DE 2022.

RECIBO OFICIAL: 1824323, ORDEN: 5999096, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN SIMULTANEO CON AVISO
VERIFICO: BSB/VVLO/GMALMA DELIA



LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN QUERETARO

15813013415313713050H13215115114515954N14415437P149152144158



B

Orden	Fecha	Saldo anterior	Saldo anterior	Debitos	Creditos	Saldo anterior	Saldo anterior
1	20-enero-2022	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00	20,000,000.00	20,000,000.00
2	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
3	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
4	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
5	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
6	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
7	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
8	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
9	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
10	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
11	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
12	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
13	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
14	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
15	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
16	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
17	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
18	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
19	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
20	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
21	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
22	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
23	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
24	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
25	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
26	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
27	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
28	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
29	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
30	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
31	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
32	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
33	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
34	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
35	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
36	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
37	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
38	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
39	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
40	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
41	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
42	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
43	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
44	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
45	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
46	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
47	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84
48	20-enero-2022	0.00	0.00	7,028,774.16	0.00	12,971,225.84	12,971,225.84

Pedo Barrios
 Pedro Barrios
 20/06/2022

Fecha de emisión anual	Comisión de desembolso	Porcentaje de Seguro	Monto	Dígitos
20.00%	1.00%	0.00%	00,000,000.00	48

Terminos generales de presupuesto

SIN TEXTO



**PAGARÉ
SIN PROTESTO**

C

BUENO POR \$15,597,113.11

(QUINCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TRECE PESOS, 11/100 M.N.)

"BODELL DE QUERÉTARO", 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 CICLOMART" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA y/o quien sus derechos representen (el "Tenedor del Pagaré"), la cantidad determinada de \$15,597,113.11 (QUINCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TRECE PESOS, 11/100 M.N.).

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

No.	Fecha de Vencimiento	Monto	No.	Fecha de Vencimiento	Monto
1	29-julio-2022	\$324,939.86	25	28-julio-2024	\$324,939.86
2	29-agosto-2022	\$324,939.86	26	28-agosto-2024	\$324,939.86
3	29-septiembre-2022	\$324,939.86	27	28-septiembre-2024	\$324,939.86
4	29-octubre-2022	\$324,939.86	28	28-octubre-2024	\$324,939.86
5	29-noviembre-2022	\$324,939.86	29	28-noviembre-2024	\$324,939.86
6	29-diciembre-2022	\$324,939.86	30	28-diciembre-2024	\$324,939.86
7	29-enero-2023	\$324,939.86	31	28-enero-2025	\$324,939.86
8	28-febrero-2023	\$324,939.86	32	28-febrero-2025	\$324,939.86
9	28-marzo-2023	\$324,939.86	33	28-marzo-2025	\$324,939.86
10	28-abril-2023	\$324,939.86	34	28-abril-2025	\$324,939.86
11	28-mayo-2023	\$324,939.86	35	28-mayo-2025	\$324,939.86
12	28-junio-2023	\$324,939.86	36	28-junio-2025	\$324,939.86
13	28-julio-2023	\$324,939.86	37	28-julio-2025	\$324,939.86
14	28-agosto-2023	\$324,939.86	38	28-agosto-2025	\$324,939.86
15	28-septiembre-2023	\$324,939.86	39	28-septiembre-2025	\$324,939.86
16	28-octubre-2023	\$324,939.86	40	28-octubre-2025	\$324,939.86
17	28-noviembre-2023	\$324,939.86	41	28-noviembre-2025	\$324,939.86
18	28-diciembre-2023	\$324,939.86	42	28-diciembre-2025	\$324,939.86
19	28-enero-2024	\$324,939.86	43	28-enero-2026	\$324,939.86
20	28-febrero-2024	\$324,939.86	44	28-febrero-2026	\$324,939.86
21	28-marzo-2024	\$324,939.86	45	28-marzo-2026	\$324,939.86
22	28-abril-2024	\$324,939.86	46	28-abril-2026	\$324,939.86
23	28-mayo-2024	\$324,939.86	47	28-mayo-2026	\$324,939.86
24	28-junio-2024	\$324,939.86	48	28-junio-2026	\$324,939.86

Para efectos de lo previsto en el artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el suscriptor expresamente prorroga la presentación del presente Pagaré a partir de la última fecha de vencimiento señalada en el calendario de pagos arriba incluido, a decir, 28-junio-2026, en el entendido de que dicha prórroga no prohíbe que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en caso de haber vencido anticipadamente conforme al párrafo anterior.

Cualquier pago al Tenedor del Pagaré conforme al calendario de pagos arriba señalado deberá ser realizado en horario hábil. 6) En

pesos moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos, y; (ii) en el lugar de pago el cual es el ubicado en Calle Bahía de Santa Barbara ciento cuarenta y cinco Piso PB, Colonia Verónica Anzures, Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, Ciudad de México.

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

Si el presente Pagaré no es cubierto a más tardar en cada una de las fechas que debe ser pagado conforme al calendario de pagos arriba señalado, el Suscriptor pagará a la vista intereses moratorios sobre el monto total del título, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento, a una tasa de interés mensual de 4.16% (cuatro punto dieciséis por ciento), más el impuesto al valor agregado correspondiente.

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

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

Pagaré suscrito en la Ciudad de México, el día 29 de junio de 2022.

El Suscriptor

"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE


PEDRO SANUDO ALCOCER

Con domicilio en Calle Santa Mónica número trescientos diecisiete Planta Baja, Interior "A", Colonia Vicente Villada, código postal cincuenta y siete mil setecientos diez, Municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México, México

El Aval


PEDRO SANUDO ALCOCER

Con domicilio en Loma de la Cañada número setenta y uno, Colonia Loma Dorada, código postal setenta y seis mil sesenta, Estado de Querétaro, México

[La presente hoja de firmas corresponde al Pagaré suscrito por "BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE celebrado el 29/06/2022.]



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 29 de junio de 2022 entre "BODELL DE QUERÉTARO", 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.

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

Destino del Crédito
Pago de crédito e inversión en capital de trabajo

Ciudad de México a 29 de junio de 2022

"ACREDITADO "

"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Representada por PEDRO SAÑUDO ALCOCER

SIN TEXTO

ENDOSO

E

Póliza No.: 101-0000003385-02		Endoso No.: 0000003529 - B	
Desde 18/09/2021	VIGENCIA 12 Hrs	Hasta 18/09/2022	12 Hrs.

Producto VIDA GRUPO SIN DIVIDENDOS PARA DEUDORES DIVERSOS

INFORMACION GENERAL DEL ENDOSO

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

PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART SAPI DE CV BAHIA DE SANTA BARBARA 145 PB Col. VERONICA ANZURES C.P. 11300 , MIGUEL HIDALGO , CIUDAD DE MEXICO R.F.C: PSC091014U80 ID. ASEGURADO: 50169	Tipo de Endoso: DE MOVIMIENTOS <table border="1"> <tr> <td>Moneda :</td> <td>NACIONAL</td> </tr> <tr> <td>Forma de Pago :</td> <td>MENSUAL DEUDORES</td> </tr> <tr> <td>Vigencia del Endoso:</td> <td>18/09/2021 18/09/2022</td> </tr> </table>	Moneda :	NACIONAL	Forma de Pago :	MENSUAL DEUDORES	Vigencia del Endoso:	18/09/2021 18/09/2022
Moneda :	NACIONAL						
Forma de Pago :	MENSUAL DEUDORES						
Vigencia del Endoso:	18/09/2021 18/09/2022						

POR MEDIO DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR QUE:

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

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

Los demás términos y condiciones permanecen sin modificación alguna.

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

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

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

 FUNCIONARIOS AUTORIZADOS

Av Paseo de la Reforma 234 Piso 6, Juarez, C. P. 06600 , Cuauhtemoc, Ciudad de Mexico, Tel. (55)3088-3663 018000055555
www.insignialife.com

SIN TEXTO



DOMICILIACIÓN

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

DOMICILIACIÓN	
Fecha de la autorización	29/06/2022
Nombre del proveedor del bien, servicio o crédito, según corresponda, que pretende pagarse	Prestadora de Servicios Ciclomarí, S.A.P.I. de C.V., SOFOM EN.R
Bien, servicio o crédito, a pagar	Crédito en Cuenta Corriente
Periodicidad del pago (Facturación)	Mensual
Día del cargo	01 al 31
Monto máximo del cargo autorizado	\$324,939.86
Titular	"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Banco a cargo de la cuenta de depósito a la vista o de ahorro	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Ciabe Bancaria Estandarizada ("CLABE") de la Cuenta (18 dígitos)	002680455600238834
Esta instrucción y autorización de cargo a mi cuenta se mantendrá vigente por plazo indeterminado.	
Estoy enterado de que en cualquier momento podré solicitar la sustitución de la presente domiciliación sin costo a mi cargo, debiendo en ese caso señalar una nueva cuenta bancaria para realizar la domiciliación.	

El Titular de la Cuenta
"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE


Representada por PEDRO SAÑUDO ALCOCER

SIN TEXTO



DOMICILIACIÓN

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

DOMICILIACIÓN	
Fecha de la autorización	29/06/2022
Nombre del proveedor del bien, servicio o crédito, según corresponda, que pretende pagarse	Prestadora de Servicios Ciclomart, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R
Bien, servicio o crédito, a pagar	Crédito en Cuenta Corriente
Periodicidad del pago (Facturación)	Mensual
Día del cargo	01 al 31
Monto máximo del cargo autorizado	\$324,939.86
Titular	"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Banco a cargo de la cuenta de depósito a la vista o de ahorro	BBVA MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO
Clabe Bancaria Estandarizada ("CLABE") de la Cuenta (18 dígitos)	012680001147276227
Esta instrucción y autorización de cargo a mi cuenta se mantendrá vigente por plazo indeterminado.	
Estoy enterado de que en cualquier momento podré solicitar la sustitución de la presente domiciliación sin costo a mi cargo, debiendo en ese caso señalar una nueva cuenta bancaria para realizar la domiciliación.	

El Titular de la Cuenta
"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE


Representada por PEDRO SARUDO ALCOCER

SIN TEXTO

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO CIVIL

B 365722
ACTA DE MATRIMONIO

F



EL -----
ELLA -----

LIBRO No. 001 ACTA No. 00084 LOCALIDAD QUERETARO

FECHA DE REGISTRO
DIA 08 MES 02 AÑO 2002

CONTRAYENTES

NOMBRE DEL CONTRAYENTE PEDRO SAÑUDO ALCOCER
LUGAR DE NACIMIENTO QUERETARO, QUERETARO, QUERETARO, MEXICO EDAD 31
NACIONALIDAD MEXICANA OCUPACION EMPRESARIO
DOMICILIO VIOLETAS 50, JARDINES DE QUERETARO, QUERETARO, QRO., MEXICO
NOMBRE DE LA CONTRAYENTE ELIZABETH SAENZ LOPEZ
LUGAR DE NACIMIENTO MEXICO, DISTRITO FEDERAL, MEXICO EDAD 24
NACIONALIDAD MEXICANA OCUPACION EMPRESARIA
DOMICILIO C. DE LA SILLA 175, COLINAS DEL CIMATARIO, QUERETARO, QRO., MEXICO

PADRES DEL CONTRAYENTE

NOMBRE DEL PADRE CARLOS SAÑUDO HACES NACIONALIDAD MEXICANA
NOMBRE DE LA MADRE MARIA ALCOCER SUSAN NACIONALIDAD MEXICANA
DOMICILIO VIOLETAS 50, JARDINES DE QUERETARO, QUERETARO, QRO., MEXICO

PADRES DE LA CONTRAYENTE

NOMBRE DEL PADRE JUAN SAENZ RAMIREZ NACIONALIDAD MEXICANA
NOMBRE DE LA MADRE MARIA DE LOURDES LOPEZ ARAGON NACIONALIDAD MEXICANA
DOMICILIO C. DE LA SILLA 175, COLINAS DEL CIMATARIO, QUERETARO, QRO., MEXICO

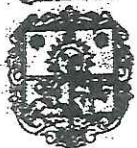
TESTIGOS

NOMBRE PATRICIA SAÑUDO ALCOCER NACIONALIDAD MEXICANA EDAD 30
DOMICILIO VIOLETAS 50, JARDINES DE QUERETARO, QUERETARO, QRO. PARENTESCO HERMANA
NOMBRE MARIA SOFIA SAÑUDO ALCOCER NACIONALIDAD MEXICANA EDAD 25
DOMICILIO VIOLETAS 50, JARDINES DE QUERETARO, QUERETARO, QRO. PARENTESCO HERMANA
NOMBRE MARIA DEL PILAR RUBIO SOTO NACIONALIDAD MEXICANA EDAD 23
DOMICILIO C. DE LA SILLA 165, COLINAS DEL CIMATARIO, QUERETARO, QRO. PARENTESCO NINGUNO
NOMBRE MARIA DE LOURDES SAENZ LOPEZ NACIONALIDAD MEXICANA EDAD 31
DOMICILIO C. DE LA SILLA 173, COLINAS DEL CIMATARIO, QUERETARO, QRO. PARENTESCO HERMANA

ESTE CONTRATO ESTA SUJETO AL REGIMEN DE : SEPARACION DE BIENES
AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE GOBERNACION EN EL CASO DE CONTRAYENTE(S) EXTRANJERO(S)

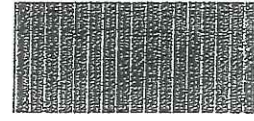
EN SEGUIDA SE DIO LECTURA A LA SOLICITUD DE MATRIMONIO Y A LAS DILIGENCIAS CORRESPONDIENTES DE LAS QUE RESULTA QUE NO HAY IMPEDIMENTO PARA LA CELEBRACION DE DICHO ACTO, SEÑALÁNDOSE EL DIA DE HOY PARA QUE TENGA VERIFICATIVO. PREVIA PROTESTA DE DECIR VERDAD, INTERROGUE A LOS TESTIGOS, SI LOS CONTRAYENTES SON LA MISMAS PERSONAS A QUE SE REFIERE LA SOLICITUD Y CONTESTARON AFIRMATIVAMENTE. EN SEGUIDA PREGUNTE A LOS SEÑORES SI ES SU VOLUNTAD UNIRSE EN LEGITIMO MATRIMONIO Y ESTANDO CONFORMES Y LLENADOS LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL CODIGO CIVIL. LOS DECLARO UNIDOS EN NOMBRE DE LA LEY Y DE LA SOCIEDAD .-LEIDA ESTA ACTA A LAS PERSONAS QUE EN ELLA INTERVIENEN LA RATIFICAN Y FIRMAN QUIENES SABEN QUEDANDO AGREGADOS AL APENDICE DE ESTE LIBRO LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS. DOY FE. SUSANA ALEJANDRA RICO SINECIO.

LA PRESENTE ES COPIA CERTIFICADA SACADA FIELMENTE DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE QUERETARO. 18 de NOVIEMBRE del 2002



PRESIDENCIA MUNICIPAL
REGISTRO CIVIL

[Signature]
SUSANA ALEJANDRA RICO SINECIO
OFICIAL DEL REG. CIVIL



SIN TEXTO

SIN TEXTO

SIN TEXTO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ

TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA No. 95

DEL ESTADO DE MÉXICO

AVISO DEFINITIVO

A

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE **QUERÉTARO**,
SUBDIRECCIÓN QUERÉTARO
P R E S E N T E

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

SE SIRVA ASENTAR EN EL REGISTRO A SU CARGO **EL AVISO DEFINITIVO**, EN
TÉRMINOS DEL ARTÍCULO DOS MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO
DE QUERÉTARO, EN VIRTUD DE HABERSE FIRMADO ANTE MÍ EL INSTRUMENTO NOTARIAL QUE A
CONTINUACIÓN SE MENCIONA.

ESCRITURA	No. 30,961 VOLUMEN 1093
FECHA DE ESCRITURA	28 DE JUNIO DE 2022.
FECHA DE FIRMA	30 DE JUNIO 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	"BODELL DE QUERÉTARO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
OBLIGADO SOLIDARIO Y DEUDOR HIPOTECARIO	PEDRO SAÑUDO ALCOCER.
MONTO	\$9,800,000.00.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	FRACCIÓN UNO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALZADA ZARAGOZA PONIENTE ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO ALLENDE SUR, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.
SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS	FRACCIÓN 1 Superficie: TRESCIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS CUATROCIENTOS OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS. AL NOROESTE EN: DOCE METROS SETENTA Y UN CENTÍMETROS CON FRACCIÓN 2. AL NORESTE EN: ONCE METROS SESENTA Y UN CENTÍMETROS CON FRACCIÓN 3. AL NOROESTE EN: DOCE METROS SESENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CON FRACCIÓN 3. AL NORESTE EN: SIETE METROS NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CON CONSTRUCCIONES DE MARIA DEL CARMEN ALCOCER SUZAN. AL SURESTE EN: VEINTICINCO METROS CUATROCIENTOS VEINTISÉIS CENTÍMETROS CON PROPIEDAD DE TERESA ALCOCER SUZAN. AL SUROESTE EN: DIECIOCHO METROS VEINTISIETE CENTÍMETROS CON CALLE IGNACIO ALLENDE.
ANTECEDENTES REGISTRALES	FOLIO REAL NÚMERO "591110" FECHA: 08 DE FEBRERO DE 2005

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A 28 DE JUNIO 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





SECRETARÍA
DE GOBIERNO
Dirección del Registro Público
de la Propiedad

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO JUDICIAL DE QUERETARO

COMPROBANTE DE RECEPCIÓN DE SOLICITUD

No. Entrada : 121413/2022

Fecha y Hora de Recepción : 01-JUL-2022 11:11:38

No. Orden : 6011007/2022

Expediente :

Solicitante : Notaria No. : 0 QUERETARO, QUERETARO, A NOTARIA FORANEA TITULAR

No. Escritura (Oficio):

Fecha de Escritura (Oficio):

No. Acto	Naturaleza de la operación	Folio	Sección	Partida	Libro	Tomo	Serie
11	AVISO DEFINITIVO	591110	1				

No. de Copias: . Tiene croquis: SI, Sello y firma: SI

Otros:

OFICIALÍA DE PARTES

EL SOLICITANTE

OSMARIA SUSANA

NOTA: Luego de transcurridos 6 meses a partir de la fecha indicada en este comprobante, el Registro Público de la Propiedad no se hace responsable de los documentos no recogidos.
Para la devolución del documento recibido deberá presentarse este comprobante.