



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

1

AGJ/ABT/16737/cnpo

--- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO. ---

--- VOLUMEN MIL OCHENTA Y SEIS. ---

--- FOLIO NÚMERO SESENTA Y UNO. ---

--- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a once de mayo 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 "IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ (el "Acreditado") como acreditado, el señor EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ (el "Obligado Solidario") como obligado solidario y como garante hipotecario ("el Garante Hipotecario") y la sociedad "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA representada por el señor JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA (el "Acreditante" y/o "Creze") como acreditante a quienes en conjunto se les denominará como las Partes, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: ---

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

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

--- **ANTECEDENTES** ---

**UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.** ---

Por escritura número ciento cuatro mil cuatrocientos noventa y seis, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la Licenciada Gabriela Paloma Lechuga Valdés, Notario número siete del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, bajo el folio real electrónico número "00008102", el día nueve de marzo de dos mil veintidós, el señor EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ adquirió, siendo casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora VERÓNICA OCHOA GARCÍA, lo que acredita con la copia certificada del acta de matrimonio que en copia agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "A", por adjudicación de bienes por herencia de la sucesión testamentaria a bienes del señor Rubén García Arreola, LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO CIEN, EN LA CALLE DE LA CERRADA DEL DEPÓSITO Y TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL UBICADO EN CALLEJÓN DEL DEPÓSITO EN VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO, en adelante el "Inmueble" con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación: ---

"...SUPERFICIE: 688.13 M2 (seiscientos ochenta y ocho punto trece metros cuadrados) ---  
AL NORTE: En cuatro líneas quebradas que miden, la primera 26.88 (veintiséis metros ochenta y ocho centímetros), la segunda de 0.86 centímetros), la tercera de 3.77 (tres metros setenta y siete centímetros) y la cuarta de 15.00 (quince metros), con propiedad de los señores Octavio Nava y Wolfgang Franz Heinrich Hoebler Blum. ---

AL SUR: En tres líneas quebradas que miden, la primera de 28.88 (veintiocho mil ochenta y ocho centímetros), la segunda de 0.49 (cuarenta y nueve centímetros), la tercera de 16.01 (dieciséis metros un centímetros) con calle del depósito. ---

AL ORIENTE: En una línea de 15.00 (quince metros) con predio propiedad del señor Wolfgang Franz Heinrich Hoebler Blum. ---

AL PONIENTE: En una línea de 15.29 (quince metros veintinueve centímetros) y linda con predio del señor Arnulfo Balbuena...". ---

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



Declaran las partes que el Inmueble se encuentra: \_\_\_\_\_

- a).- Libre de todo gravamen y sin limitación de dominio, lo que acredita con el certificado de libertad de gravámen correspondiente, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, **Oficina Registral de Valle de Bravo**, que agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "**B**".-----
- b).- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua, Servicios Municipales y sin generar contribuciones por Aportaciones de Mejoras.-----

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

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

----- **DECLARACIONES** -----

- I. Declara el Acreditado, por conducto de su representante, que:-----
- (a) Es una sociedad constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ochenta y ocho mil setecientos setenta y nueve, de fecha siete de octubre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Vicente Lechuga Manternach, Notario número siete del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Lerma, Estado de México, bajo el folio mercantil electrónico número "2272\*11", el día dieciocho de septiembre de dos mil nueve, la cual cuenta con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato así como, para suscribir los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito lo cual está comprendido dentro de su objeto social y/o ha sido debidamente autorizado por sus accionistas o socios y por todos los órganos corporativos correspondientes y no viola: (i) sus estatutos vigentes a la fecha de este documento; ni (ii) ley o disposición normativa o contractual alguna que le obligue o afecte.-----
- (b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes y necesarias para celebrar el presente Contrato de Crédito, según consta en el instrumento número ciento tres mil seiscientos cincuenta y cinco, de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, otorgado ante la Licenciada Gabriela Paloma Lechuga Valdés, titular de la Notaría número siete del Estado de México, cuyos datos de inscripción no me fueron proporcionados, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.-----
- (c) El fin que le dará a los recursos obtenidos del Crédito es única y exclusivamente para capital de trabajo.
- (d) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Paseo Tolloacan número trescientos siete, Colonia Álvaro Obregón, San Mateo Atenco, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cinco, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----
- (e) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número "**ICC0810079R2**".-----
- (f) Es su intención recibir del Acreditante el Crédito y pagar el mismo, así como sus intereses y demás accesorios, conforme a los términos y condiciones previstos en este instrumento.-----
- (g) La información y documentación que proporcionó y presentó al Acreditante, es verdadera, correcta y vigente.-----
- (h) Cuenta con los recursos económicos suficientes para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Contrato de Crédito, contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas.-----
- (i) Previamente a la celebración del presente Contrato de Crédito, el Acreditante hizo de su conocimiento el Costo Anual Total del Crédito expresado en términos porcentuales anuales.-----



ESTADO DE MÉXICO

DR. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



3

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

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

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

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

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

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

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

(a) Es una persona física con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito, así como para avalar los Pagarés y asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.-----

(b) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Paseo de San Felipe número ciento doce, fraccionamiento Club de Golf San Carlos, Metepec, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cincuenta y nueve, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

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

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

III. Declara el Deudor Hipotecario, por su propio derecho, que:-----

(a) Es una persona física con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito.-----

(b) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato de Crédito, el ubicado en Paseo de San Felipe número ciento doce, fraccionamiento Club de Golf San Carlos, Metepec, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cincuenta y nueve, mismo que declara bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-----

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

(d) Es su voluntad celebrar este Contrato a efecto de constituir una hipoteca en primer lugar y grado de



prelación sobre el Inmueble en favor del Acreditante, con el objeto de garantizar todas y cada una de las obligaciones que el Acreditado ha contraído conforme al Contrato de Crédito.-----

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

(f) El otorgamiento del presente instrumento no contraviene, ni resulta en incumplimiento de: (i) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicables en su caso; o, (ii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte. -----

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

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

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

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

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

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

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

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada debidamente constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato.-----

(b) Su 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,



ESTADO DE MÉXICO

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

5

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

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

(e) Para su constitución y operación como sociedad financiera de objeto múltiple no requiere de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que en términos del artículo 87-J (ochenta y siete guion J) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito está sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores únicamente para efectos de lo dispuesto por los artículos 56 (cincuenta y seis) y 95 Bis (noventa y cinco Bis) de la citada ley en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, así como a la supervisión y regulación de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

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

(d) Con base en las anteriores declaraciones del Acreditado, el Obligado Solidario y el Garante Hipotecario, así como los documentos proporcionados por los mismos, y sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, está dispuesto a otorgar al Acreditado el Crédito que le ha solicitado conforme a los términos y condiciones del presente Contrato de Crédito.

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

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

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

**CLÁUSULAS**

**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:** "IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

**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. -----

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

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

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

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 **31% (treinta y un por ciento)**. -----

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

Cuenta del Acreditado: significa la cuenta que tiene en **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, con CLABE interbancaria **"072 441 006631575278"**, a nombre de **"IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con número de cuenta **"0663157527"**. -----

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

Inmueble: significa: **LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO CIENTO, EN LA CALLE DE LA CERRADA DEL DEPÓSITO Y TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL UBICADO EN CALLEJÓN DEL DEPÓSITO EN VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO.** -----

Deuda: significa, respecto de cualquier Persona (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en crédito y/o crédito, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la legislación que las rija, y (iii) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha Persona otorgue garantía, fianza, hipoteca, aval o asuma obligación solidaria. ---

Deudor Hipotecario: **EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ**, 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 **"C"**. -----



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

7

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

Obligado Solidario: **EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ** 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 "**D**" al apéndice de esta escritura.-----

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

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

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

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

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

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

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

Tasa de Interés Ordinario: significa una tasa de interés equivalente al **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 **\$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)** (en adelante el "**Límite de Crédito**" y/o el "**Crédito**"), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera siguiente, quedando obligado el Acreditado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.-----

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

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



(d) Destino del Crédito. El Acreditado se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el "Destino del Crédito") tal y como se detalla en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "E". Se entiende que el Acreditante otorga al Acreditado el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del el Acreditante de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad 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 20 (VEINTE) meses a partir de la fecha de firma del presente Contrato. El plazo de pago de cada una de las Disposiciones será de 40 (CUARENTA) 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 \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL). Dicho monto será puesto a disposición del Acreditado en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición. Se agrega la Tabla de Amortización correspondiente a la Primer Disposición con la letra "C" al apéndice de esta escritura. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al 4% (CUATRO por ciento), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A.") por la Disposición Inicial, la cual podrá ser descontada del total del Crédito. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

**(b) Solicitud de Disposición:** En caso de que el Acreditado ejerza la opción de realizar una Disposición, este deberá dar aviso de su Solicitud de Disposición al Acreditante, mediante correo electrónico que deberá enviar a la siguiente dirección de correo electrónico: "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. -----



ESTADO DE MÉXICO



LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

9

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**CUARTA. Intereses.** (a) Intereses ordinarios. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario a una tasa del **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 a **\$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL)**. --

**SEXTA. Plazo del Crédito; pagos anticipados; amortización del Crédito.** (a) Plazo del Crédito. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **60 (sesenta) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Periodo mediante el cual, el Acreditado realizará **40 (cuarenta) pagos** consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la tabla de amortización de cada Disposición que realice conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Crédito. -----

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

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

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

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

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

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

ii. En caso de existir algún remanente que aplicar, y este sea igual o menor al 5% (cinco por ciento) del Saldo Insoluto del Crédito, este se tomará como un depósito que se aplicará a la siguiente mensualidad correspondiente, conforme a la Tabla de Amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra "**C**". -----

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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95



11

acortando el plazo del Contrato de Crédito.-----

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

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

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

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

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

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

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

Cada uno de los Seguros deberá mantenerse vigente hasta en tanto no se dé por terminado este Contrato de Crédito. Los Seguros podrán contratarse con la Compañía Aseguradora sugerida por el Acreditante 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 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



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

13

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 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-----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

15

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

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

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

(ñ) Si el Acreditado y/o el Obligado Solidario llevan a cabo un incumplimiento o declaración de vencimiento anticipado de cualquier otra obligación que tengan a su cargo; o \_\_\_\_\_

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

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

**DÉCIMA TERCERA. Obligación solidaria.** (a) El Obligado Solidario, en términos de lo dispuesto por los artículos 1987, 1988, 1989 y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México, se constituye en obligado solidario del Acreditado y, en consecuencia, se obliga solidaria, ilimitada e incondicionalmente al cumplimiento y pago exacto y puntual de todas y cada una de las obligaciones que derivan al Acreditado del presente instrumento y de los demás Documentos del Crédito, incluyendo, sin limitar, el pago exacto y puntual de la suma principal, intereses, comisiones, gastos y demás accesorios del Crédito. \_\_\_\_\_

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

**DÉCIMA CUARTA. (a) Constitución de Hipoteca.** A efecto de garantizar el pago y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del presente Contrato de Crédito, el Deudor Hipotecario por medio del presente instrumento constituye en favor del Acreditante, hipoteca incondicional e irrevocable en **PRIMER LUGAR Y GRADO** de prelación (en adelante la "Hipoteca"), sobre el Inmueble identificado como: **LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO CIENTO, EN LA CALLE DE LA CERRADA DEL DEPÓSITO Y TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL UBICADO EN CALLEJÓN DEL DEPÓSITO EN VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO** (cuyas superficies, medidas y linderos y colindancias e indivisos, relacionadas en el Antecedente Uno del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen). La Hipoteca se extiende sobre: (i) las accesiones naturales 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. \_\_\_\_\_

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: -----

Paseo Tollocan número trescientos siete, Colonia Álvaro Obregón, San Mateo Atenco, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cinco. -----

Atención: **Edgar Rubén García Martínez.** -----

Teléfono: "(722)-2712277". -----

Correo electrónico: "egarcia@citexmex.com.mx". -----

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

Paseo de San Felipe número ciento doce, fraccionamiento Club de Golf San Carlos, Metepec, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cincuenta y nueve -----

Teléfono: "(722)-7027912" -----

Correo electrónico: "egarcia@citexmex.com.mx". -----



ESTADO DE MÉXICO

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA PÚBLICA 95

17

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

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

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

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

**DÉCIMA SEXTA. Costos y gastos; indemnización.** (a) Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la preparación, firma, notificación, registro, administración, ejecución judicial o extrajudicial del presente Contrato de Crédito y cualquier otro acto o documento que deba celebrarse o entregarse conforme al presente Contrato de Crédito.

(b) Indemnización. El Acreditado conviene en indemnizar al Acreditante y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito, incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones del Acreditado conforme a esta Cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito. -----

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

**DÉCIMA OCTAVA. Cesión.** Los derechos y obligaciones del Acreditado derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Acreditante. Por su parte, el Acreditante podrá libremente ceder, sin necesidad de previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento del Acreditado y/u Obligado Solidario o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente. -----

**DÉCIMA NOVENA. Transferencia de Datos Personales.** El Acreditado, los Obligados Solidarios y/o



Deudores Hipotecarios autorizan y reconocen expresamente que el Acreditante podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las limitaciones previstas en el aviso de privacidad. -----

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

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

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

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

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

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

Declaran los representantes de (i) "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, y (ii) "IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX", 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. -----



ESTADO DE MÉXICO

**DR. C. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ**  
**NOTARÍA PÚBLICA 95**

19

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

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

II.- Por la sociedad "**IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**:-----

a).- Con la escritura número escritura número ochenta y ocho mil setecientos setenta y nueve, de fecha siete de octubre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Vicente Lechuga Manternach, Notario número siete del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Lerma, Estado de México, bajo el folio mercantil electrónico número "2272\*11", el día dieciocho de septiembre de dos mil nueve, en la cual se hizo constar la constitución de la sociedad denominada "**IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en San Mateo Atenco, Distrito de Lerma, Estado de México, duración de noventa y nueve años, cláusula de exclusión 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 el instrumento número ciento tres mil seiscientos cincuenta y cinco, de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, otorgado ante la Licenciada Gabriela Paloma Lechuga Valdés, titular de la Notaría número siete del Estado de México, cuyos datos de inscripción no me fueron proporcionados, por el cual se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de "**IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada el día dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, en la cual se acordó, entre otros, el nombramiento del señor **EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ**, como Administrador Único de la Sociedad, otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, para actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.-----

**GENERALES**-----

Por sus generales, los comparecientes manifestaron ser:-----  
**EL SEÑOR JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, casado, empresario, con domicilio en Calle Bahía de Santa Barbara 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 EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de México, lugar donde nació el día veintiuno de abril de mil novecientos ochenta y cinco, casado, empresario, con domicilio en Calle Paseo de San Felipe número ciento doce, Fraccionamiento Club de Golf San Carlos, Municipio de Metepec, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cincuenta y nueve. -----

Clave Única de Registro de Población: "GAME850421HMCRRD07". -----

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 de su fecha, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. -----

DOY FE. -----

EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ ----- FIRMA -----

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

FIRMA DEL NOTARIO. -----

EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

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

----- Rúbrica -----

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

NOTA PRIMERA. - Huixquilucan, Estado de México, a doce de mayo del año dos mil veintidós, con esta fecha presenté el aviso ordenado por el artículo ocho punto veintiséis del Código Civil del Estado de México. Agrego dicho aviso con la letra "H", al apéndice.- Doy Fe. -----

----- Rúbrica -----

ES SEGUNDO TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO, 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 VEINTE PÁGINAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS. -----

HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, A DOCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

DOY FE. -----

AGJ/ABT/cbch\*

A

*[Handwritten signature in blue ink]*





ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO  
REGISTRO CIVIL

FOLIO: MXRC 025703

ACTA DE MATRIMONIO



A

ACTA DE MATRIMONIO

C1 CURP: GARESSA21HACRR01

C2 CURP: GOCVSS6602MDFCR06

OFICIALIA No. 0003	LIBRO No. 1	ACTA No. 49	FOLIA No. _____	LOCALIDAD: SAN PEDRO CHOLULA	FECHA DE REGISTRO: 27 NOVIEMBRE 2021
MUNICIPIO O DELEGACION: OCOYOACAC				ENTIDAD FEDERATIVA: MÉXICO	
<b>DATOS DE LOS CONTRAYENTES</b>					
<b>EDGAR RUBEN GARCIA</b>		<b>GARCIA</b>		<b>MARTINEZ</b>	
NOMBRES CONTRAYENTE 1		PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO	
LUGAR DE NACIMIENTO: TOLUCA DE LERDO	TOLUCA	MEXICO	MEXICO	MEXICO	
DOMICILIO: PASEO SAN FELIPE 112 FRACCIONAMIENTO CLUB DE GOLF SAN CARLOS, METEPEC, MEXICO, MEXICO					
FECHA DE NACIMIENTO: 21/04/1982	NACIONALIDAD: MEXICANA	EDAD: 39	AÑOS		
OCCUPACION: PATRONIA O EMPRESARIO(A)					
<b>VERONICA OCHOA</b>		<b>GARCIA</b>		<b>GARCIA</b>	
NOMBRES CONTRAYENTE 2		PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO	
LUGAR DE NACIMIENTO: MEXICO, MEXICO	MEXICO	MEXICO	CUADRA DE MEXICO	MEXICO	
DOMICILIO: PASEO SANTA ISABEL 4 INT. 12 FRACCIONAMIENTO SUR DE LA ASUNCIÓN, LA ASUNCIÓN, METEPEC, MEXICO, MEXICO					
FECHA DE NACIMIENTO: 02/03/1988	NACIONALIDAD: MEXICANA	EDAD: 33	AÑOS		
OCCUPACION: EMPLEADO(A)					
PADRE 1 CONTRAYENTE 1: RUBEN GARCIA ARREOLA		MADRE 1 CONTRAYENTE 1: MARTINEZ		NACIONALIDAD: MEXICANA	
PADRE 2 CONTRAYENTE 1: MARIA ADRIANA MARTINEZ		MADRE 2 CONTRAYENTE 1: GARCIA		NACIONALIDAD: MEXICANA	
DOMICILIO DEL PADRE 1: _____		DOMICILIO DEL PADRE 2: _____		DOMICILIO DEL PADRE 1: _____	
DOMICILIO DEL PADRE 2: _____		PADRE 1 CONTRAYENTE 2: FRANCISCO ALEJANDRO OCHOA		MADRE 1 CONTRAYENTE 2: MARTINEZ	
PADRE 2 CONTRAYENTE 2: VERONICA PATRICIA GARCIA		MADRE 2 CONTRAYENTE 2: GARCIA		NACIONALIDAD: MEXICANA	
DOMICILIO DEL PADRE 2: PASEO SANTA ISABEL 4 INT. 12 FRACCIONAMIENTO SUR DE LA ASUNCIÓN, LA ASUNCIÓN, METEPEC, MEXICO, MEXICO		DOMICILIO DEL PADRE 1: PASEO SANTA ISABEL 4 INT. 12 FRACCIONAMIENTO SUR DE LA ASUNCIÓN, LA ASUNCIÓN, METEPEC, MEXICO, MEXICO		DOMICILIO DEL PADRE 2: PASEO SANTA ISABEL 4 INT. 12 FRACCIONAMIENTO SUR DE LA ASUNCIÓN, LA ASUNCIÓN, METEPEC, MEXICO, MEXICO	

CONSENTIMIENTO DE LOS PADRES O TUTOR (OS) DE LOS CONTRAYENTES:  
AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE COORDINACION ECONOMICA FEDERAL PARA EL REGISTRO DE ESTE MATRIMONIO ESTABLECIE AL REGIMEN: Bien de Familia

Gobierno del

ESTADO DE MÉXICO

MUELLA DEL CONTRAYENTE 1	MUELLA DEL CONTRAYENTE 2
PADRE CONTRAYENTE 1	PADRE CONTRAYENTE 2

NOTA: ESTE MATRIMONIO SE REGISTRA EN EL REGISTRO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 100 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, Y EN EL ARTÍCULO 100 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL FEDERAL DEL ESTADO DE MÉXICO, Y EN EL ARTÍCULO 100 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL FEDERAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

SECRETARIA DE INTERIORES  
ESTADO DE MÉXICO  
REGISTRO CIVIL  
OCYOACAC

31/11/2021 10:04:40

3150620002021100440



[Página principal](#)

[Impuesto Predial](#)

**Tesorería Municipal**

**Lugares de Pago**

**Impuesto Predial**

**Ingrese su Clave Catastral**

**107016081600000**

**Aceptar**

La Cuenta NO presenta adeudo

**BBVA Bancomer**

**Banco Azteca**  
Sombras. Decisiones. Legras.

[Instrucciones](#)

**Datos del Usuario:**

Propietario: EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ

Ubicación: DEL DEPOSITO # 100 - , COL. EL DEPOSITO, C.P. 51200

Período Pagado: 12-2022



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

B

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

**1. TIPO DE PREDIO:**

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

**2. DATOS DEL NOTARIO:**

<b>NOMBRE:</b>	ARTURO GONZALEZ JIMENEZ		
<b>NUMERO DE NOTARÍA:</b>	95		
<b>ESTADO:</b>	MÉXICO	<b>MUNICIPIO:</b>	HUIXQUILUCAN
<b>NUMERO DE INSTRUMENTO:</b>			
<b>VOLUMEN:</b>		<b>LIBRO:</b>	
<b>FECHA DE OTORGAMIENTO:</b>			
<b>FECHA DE FIRMA:</b>			
<b>CORREO ELECTRÓNICO:</b>	certificados@notaria95.com.mx		
<b>NUMERO DE TELÉFONO CELULAR:</b>	5552516211		

**AVISO SOLICITADO:**

ACTO JURÍDICO	TITULAR REGISTRAL	TITULAR DEL DERECHO REAL, ADQUIRENTE, ADJUDICATARIO, ETC
APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON GARANTÍA HIPOTECARIA	EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ	<p><b>ACREDITADO:</b> IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, SA DE CV.</p> <p><b>ACREEDOR HIPOTECARIO:</b> PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SAPI DE CV SOFOM ENR.</p> <p><b>GARANTE HIPOTECARIO Y OBLIGADO SOLIDARIO:</b> EDGAR RUBEN GARCÍA MARTÍNEZ</p>



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

**3. DATOS REGISTRALES:**

<b>NUMERO DE FOLIO REAL:</b>	8102		
<b>FECHA DE INSCRIPCIÓN:</b>	09-03-2022		
<b>VOLUMEN:</b>		<b>NUMERO DE ASIENTO O PARTIDA:</b>	
<b>FECHA:</b>		<b>FOJA (S):</b>	
<b>TITULAR (ES) REGISTRAL (ES)</b>	EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ.		

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

<b>DENOMINACIÓN:</b>	CASA MARCADA CON EL NÚMERO 100, DE LA CALLE CERRADA DEL DEPOSITO Y TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL UBICADO EN CALLEJÓN DEL DEPOSITO, MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO		
<b>FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO URBANO:</b>			
<b>LOTE Y MANZANA:</b>			
<b>COLONIA:</b>			
<b>CÓDIGO POSTAL:</b>			
<b>MUNICIPIO:</b>	VALLE DE BRAVO		
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>			

**5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:**

<b>SUPERFICIE (NÚMERO Y LETRA)</b>	688.13 M2 (SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS).
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	AL NORTE: EN 4 LÍNEAS QUEBRADAS QUE MIDEN, LA PRIMERA 26.88 METROS, LA SEGUNDA DE 0.86 CENTIMETROS, LA TERCERA DE 3.77 METROS Y LA CUARTA DE 15.00 METROS CON PROPIEDAD DE LOS SEÑORES OCTAVIO NAVA Y WOLFANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL SUR: EN 3 LÍNEAS QUEBRADAS QUE MIDEN, LA PRIMERA DE 28.88 METROS, LA SEGUNDA DE 0.49 CENTIMETROS, LA TERCERA DE 16.01 CON CALLE DEL DEPOSITO; AL ORIENTE: EN UNA LÍNEA DE 15.00 METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR WOLFANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL PONIENTE: EN UNA LÍNEA DE 15.29 METROS Y LINDA CON EL PREDIO DEL SEÑOR ARNULFO BALBUENA.



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

B



6. PAGO DE DERECHOS:

NÚMERO DE LÍNEA DE CAPTURA	MONTO PAGADO	EN CASO DE EXENCIÓN MENCIONAR CAUSAS
	1,272.00	

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

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

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

HUIXQUILUCAN, Estado de México a 29 de ABRIL del 2022

NOMBRE Y FIRMA DEL FEDATARIO

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



ABT/16737

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



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



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL  
ESTADO DE MÉXICO

VOLANTE DE TRÁMITE UNIVERSAL



B

NO. DE TRÁMITE: 74175	FECHA DE PRELACIÓN: 04-may-2022 10:34:32	OFICINA REGISTRAL: VALLE DE BRAVO
NOMBRE DEL SOLICITANTE: ARTURO GONZALEZ J		
PERSONA QUE RECEPCIONA EL DOCUMENTO: SISTEMA ELECTRONICO IFREM		
RESUMEN DE ACTOS(S) CONCEPTO: LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES		
		OBSERVACIONES: 16737

LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES

16737

CONSULTA EL ESTADO ACTUAL DE TU TRÁMITE

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

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





B

## INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

### CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE VALLE DE BRAVO

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00008102	IFR-PDN040522103845	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	74175	IXNI0895185034548234	\$1,272.00
FECHA:	04/05/2022		
PÁGINA: 1 DE	3		

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

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

### CERTIFICA

QUE DE ACUERDO A LA SOLICITUD FORMULADA POR EL C. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL ELECTRONICO NUMERO 8102. DENOMINACIÓN:S/N CALLE: CASA MARCADA CON EL N. 100 DE LA CALLE DE CERRADA DEL DEPOSITO Y TERRENO QUE OCUPA NUM EXTERIOR:NO CONSTA NUM INTERIOR:NO CONSTA SECCION:NO CONSTA SECTOR:NO CONSTA ETAPA:NO CONSTA SUPER MANZANA:NO CONSTA MANZANA:S/N LOTE:NO CONSTA VIVIENDA:NO CONSTA COLONIA: CODIGO POSTAL:NO CONSTA MUNICIPIO:VALLE DE BRAVO ESTADO: ESTADO DE MEXICO SUPERFICIE688.13 , SUPERFICIE EN TEXTO: RECTIFICAR SUPERFICIE METROS CUADRADOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS: Y CON RUMBOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS PARTIENDO DEL LADO NORTE EN CUATRO LINEAS QUEBRADAS QUE MIDEN LA PRIMERA DE 26.88M LA SEGUNDA DE 0.86CM, LA TERCERA 3.77M Y LA CUARTA 15.00M Y LINDA CON PREDIO PROPIEDAD DE LOS SEÑORES OCTAVIO NAVA Y WOLFGANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL SUR EN TRES LINEAS QUEBRADAS QUE MIDEN LA PRIMERA 28.88M, LA SEGUNDA 0.49CM, LA TERCERA DE 16.01M Y LINDA CON CALLE DEL DEPOSITO; AL ORIENTE EN UNA LINEA DE 15.00M CON PREDIO PROPIEDAD DEL SEÑOR WOLFGANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL PONIENTE EN UNA LINEA DE 15.29M Y LINDA CON PREDIO DE ARNULFO BALBUENA OBSERVACIONES:. Y PROPIETARIO(S): EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ,

REPORTA LOS SIGUIENTES GRAVAMENES Y/O LIMITANTES

ACTO: DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y/O NOMBRAMIENTO DE ALBACEA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2021-07-08 15:42:51.331

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA 103,616, VOLUMEN 1,310, DE FECHA 11 DE MARZO DE 2021, PASADO ANTE LA FE DE LA LICENCIADA GABRIELA PALOMA LECHUGA VALDES, NOTARIA NÚMERO 7 DEL ESTADO DE MÉXICO, EN LA QUE CONSTA; EN LA QUE CONSTA EN SUS CLÁUSULAS PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA RESPECTIVAMENTE: LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y NOMBRAMIENTO DE ALBACEA DERIVADOS DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR RUBÉN GARCÍA ARREOLA, QUE OTORGAN LOS SEÑORES EDGAR RUBEN, LUIS ENRIQUE Y ADRIANA FABIOLA DE APELLIDOS GARCIA MARTINEZ, ASI COMO EL NOMBRAMIENTO DE ALBACEA A FAVOR DEL SEÑOR EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ QUIEN ACEPTA QUIEN ACEPTA EL CARGO COMO CONSTA EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA POR LO QUE EN LA MISMA CLÁUSULA SE LE HA DISCERNIDO DEL CARGO EN TÉRMINOS DE LA LEY Y SIN RETRIBUCIÓN ALGUNA, ASÍ MISMO SE LE RELEVO LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR GARANTIA, POR LO QUE PROCEDERA A REALIZAR EL INVENTARIO Y AVALUO DE LOS BIENES QUE CONFORMAN LA MASA HEREDITARIA. RECIBO OFICIAL: ID5L0814698331057297 \$ 816.00 CALIFICADOR: ISRAEL MARTÍNEZ GÓMEZ - Analista: I VOLANTE DE ENTRADA: 2021070229

SE CORRIÓ LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO. SURTIENDO EFECTOS A PARTIR DE 04/05/2022.

SE EXPIDE ESTA CERTIFICACIÓN A PETICIÓN DEL INTERESADO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EL DÍA 04 DEL MES DE MAYO DE 2022.



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



4576697C182022

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE VALLE DE BRAVO

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	<u>00008102</u>	IFR-PDN040522103845	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	74175	IXNI0895185034548234	\$1,272.00
FECHA:	04/05/2022		
PÁGINA: 2 DE	3		

QUE DE ACUERDO A LA SOLICITUD FORMULADA POR EL C. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL ELECTRONICO NUMERO 8102. DENOMINACIÓN:S/N CALLE: CASA MARCADA CON EL N. 100 DE LA CALLE DE CERRADA DEL DEPOSITO Y TERRENO QUE OCUPA NUM EXTERIOR:NO CONSTA NUM INTERIOR:NO CONSTA SECCION:NO CONSTA SECTOR:NO CONSTA ETAPA:NO CONSTA SUPER MANZANA:NO CONSTA MANZANA:S/N LOTE:NO CONSTA VIVIENDA:NO CONSTA COLONIA: CODIGO POSTAL:NO CONSTA MUNICIPIO:VALLE DE BRAVO ESTADO: ESTADO DE MÉXICO SUPERFICIE688.13 , SUPERFICIE EN TEXTO: RECTIFICAR SUPERFICIE METROS CUADRADOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS: Y CON RUMBOS MEDIDAS Y COLINDANCIAS PARTIENDO DEL LADO NORTE EN CUATRO LINEAS QUEBRADAS QUE MIDEN LA PRIMERA DE 26.88M LA SEGUNDA DE 0.86CM, LA TERCERA 3.77M Y LA CUARTA 15.00M Y LINDA CON PREDIO PROPIEDAD DE LOS SEÑORES OCTAVIO NAVA Y WOLFGANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL SUR EN TRES LINEAS QUEBRADAS QUE MIDEN LA PRIMERA 28.88M, LA SEGUNDA 0.49CM, LA TERCERA DE 16.01M Y LINDA CON CALLE DEL DEPOSITO; AL ORIENTE EN UNA LINEA DE 15.00M CON PREDIO PROPIEDAD DEL SEÑOR WOLFGANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL PONIENTE EN UNA LINEA DE 15.29M Y LINDA CON PREDIO DE ARNULFO BALBUENA OBSERVACIONES:. Y PROPIETARIO(S): EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ,

REPORTA LOS SIGUIENTES GRAVAMENES Y/O LIMITANTES

ACTO: DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y/O NOMBRAMIENTO DE ALBACEA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2021-07-08 15:42:51.331

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA 103,616, VOLUMEN 1,310, DE FECHA 11 DE MARZO DE 2021, PASADO ANTE LA FE DE LA LICENCIADA GABRIELA PALOMA LECHUGA VALDES, NOTARIA NÚMERO 7 DEL ESTADO DE MÉXICO, EN LA QUE CONSTA; EN LA QUE CONSTA EN SUS CLÁUSULAS PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA RESPECTIVAMENTE: LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y NOMBRAMIENTO DE ALBACEA DERIVADOS DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR RUBÉN GARCÍA ARREOLA, QUE OTORGAN LOS SEÑORES EDGAR RUBEN, LUIS ENRIQUE Y ADRIANA FABIOLA DE APELLIDOS GARCIA MARTINEZ, ASI COMO EL NOMBRAMIENTO DE ALBACEA A FAVOR DEL SEÑOR EDGAR RUBEN GARCIA MARTINEZ QUIEN ACEPTA QUIEN ACEPTA EL CARGO COMO CONSTA EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRESENTE ESCRITURA POR LO QUE EN LA MISMA CLAUSULA SE LE HA DISCERNIDO DEL CARGO EN TÉRMINOS DE LA LEY Y SIN RETRIBUCIÓN ALGUNA, ASÍ MISMO SE LE RELEVO LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR GARANTIA, POR LO QUE PROCEDERA A REALIZAR EL INVENTARIO Y AVALUO DE LOS BIENES QUE CONFORMAN LA MASA HEREDITARIA. RECIBO OFICIAL: ID5L0814698331057297 \$ 816.00 CALIFICADOR: ISRAEL MARTÍNEZ GÓMEZ - Analista:l VOLANTE DE ENTRADA: 2021070229

SE CORRIÓ LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO. SURTIENDO EFECTOS A PARTIR DE 04/05/2022.

SE EXPIDE ESTA CERTIFICACIÓN A PETICIÓN DEL INTERESADO PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EL DÍA 04 DEL MES DE MAYO DE 2022.



B

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES

IFREM-MOD-MP-CER-16

OFICINA REGISTRAL DE VALLE DE BRAVO

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00008102	IFR-PDN040522103845	
ANALISTA:	CLG AUTOMATIZADO DEL IFREM	RECIBO(S) OFICIAL(ES)	PAGO(S)
TRÁMITE:	74175	IXNI0895185034548234	\$1,272.00
FECHA:	04/05/2022		
PÁGINA:	3 DE	3	

FIRMA ELECTRÓNICA			
FUNCIÓN:	EL C. REGISTRADOR	NOMBRE:	VICENTA MONICA VARGAS MARTINEZ
SERIAL NUM:	00001000000508278763		
0d54284ae40e4a91b51f58553bcd05426e574b22df1d5652f3e261ae2260a7ce254ea1cd d d d0 fe 0d f8 70 e7 d0 8a b1 a9 12 64 48 0a e1 1f d1 f5 03 39 87 3c 88 95 c1 c2 21 eb 2c 83 4a 16 89 f8 4b 2c af 53 94 8e ad fb 7d 0c 6a e7 4c 36 43 0e f0 5e 4a db b1 45 de dc 60 ba df c3 9b fd e9 eb f9 77 3e 9b e9 0b 77 28 8f bc 0d c0 a1 0a 66 ee 52 c0 7d 6b 52 cd d0 e2 cc 2d a8 f5 03 17 cb 58 9c 72 7b 21 4c db 1f d3 ef a0 db 8a 45 58 b0 40 ae ef ac 8e 28 35 a0 61 86 6c 3a 04 ec 0a 83 f6 1a cb 3d 15 c1 cc 70 b4 b8 8f a9 bf 8a 1f 88 9b d7 f3 02 fc a0 4b e8 3b f2 1b 28 85 ed 01 39 aa e2 69 1b bf 10 30 cf 68 ba ab a8 6a 75 6c fa 85 b6 57 17 48 6c d4 b6 f2 df 9c 65 00 63 3a 50 49 78 6f 74 63 b6 a0 d2 07 c3 b0 d8 f3 86 68 4d 8f 11 9d 11 1b 9c 5f f5 ff			
OCSP RESPONSE DATE:	2022-05-04T15:35:43Z	TSP RESPONSE DATE:	2022-05-04T21:34:55Z
FECHA DE FIRMA:	2022/05/04 10:34:42		
UNIDAD CERTIFICADORA:	Servicio OCSP SAT	NUM SECUENCIA:	2758329

Periodo	Fecha	Prestamo	Comision de Desembolso (IVA Incluido)	Capital	Interes	IVA	Total (Interes + Capital)	Saldo
0	11-mayo-2022	4,000,000.00	185,600.00	0	0	0	0	4,000,000.00
1	11-junio-2022	0	0	65,035.10	83,333.33	13,333.33	\$161,701.76	3,934,964.90
2	11-julio-2022	0	0	66,390.00	81,978.44	13,116.55	\$161,484.98	3,868,574.91
3	11-agosto-2022	0	0	67,773.12	80,595.31	12,895.25	\$161,263.68	3,800,801.79
4	11-septiembre-2022	0	0	69,185.06	79,183.37	12,669.34	\$161,037.77	3,731,616.72
5	11-enero-2022	0	0	70,626.42	77,742.02	12,438.72	\$160,807.15	3,660,990.31
6	11-novembre-2022	0	0	72,097.80	76,270.63	12,203.30	\$160,571.73	3,588,892.51
7	11-diciembre-2022	0	0	73,599.84	74,768.59	11,962.98	\$160,331.41	3,515,292.67
8	11-enero-2023	0	0	75,133.17	73,235.26	11,717.64	\$160,086.07	3,440,159.50
9	11-febrero-2023	0	0	76,698.44	71,699.99	11,467.20	\$159,835.63	3,363,461.06
10	11-marzo-2023	0	0	78,296.33	70,072.11	11,211.54	\$159,579.97	3,285,164.74
11	11-abril-2023	0	0	79,927.50	68,440.93	10,950.55	\$159,318.98	3,205,237.24
12	11-mayo-2023	0	0	81,592.66	66,775.78	10,684.12	\$159,052.56	3,123,644.58
13	11-junio-2023	0	0	83,292.50	65,075.93	10,412.15	\$158,780.58	3,040,352.08
14	11-julio-2023	0	0	85,027.76	63,340.67	10,134.51	\$158,502.94	2,955,324.32
15	11-agosto-2023	0	0	86,799.17	61,589.26	9,851.08	\$158,219.51	2,868,525.14
16	11-septiembre-2023	0	0	88,607.49	59,780.94	9,561.75	\$157,930.18	2,779,917.65
17	11-enero-2023	0	0	90,453.48	57,914.95	9,266.39	\$157,634.82	2,689,484.17
18	11-novembre-2023	0	0	92,337.93	56,030.50	8,964.88	\$157,333.31	2,597,126.24
19	11-diciembre-2023	0	0	94,261.63	54,106.80	8,657.09	\$157,025.52	2,502,864.61
20	11-enero-2024	0	0	96,226.42	52,143.01	8,342.88	\$156,711.31	2,406,639.19
21	11-febrero-2024	0	0	98,230.11	50,138.32	8,022.13	\$156,390.56	2,308,409.07
22	11-marzo-2024	0	0	100,276.58	48,091.86	7,694.70	\$156,063.13	2,208,132.50
23	11-abril-2024	0	0	102,365.67	46,022.76	7,360.44	\$155,728.87	2,105,766.83
24	11-mayo-2024	0	0	104,498.29	43,870.14	7,019.22	\$155,387.65	2,001,268.54
25	11-junio-2024	0	0	106,675.34	41,693.09	6,670.90	\$155,039.33	1,894,593.20
26	11-julio-2024	0	0	108,897.74	39,470.69	6,315.31	\$154,683.74	1,785,695.46
27	11-agosto-2024	0	0	111,166.44	37,201.99	5,952.32	\$154,320.75	1,674,529.02
28	11-septiembre-2024	0	0	113,482.41	34,886.02	5,581.76	\$153,950.19	1,561,046.61
29	11-enero-2024	0	0	115,846.63	32,521.80	5,203.49	\$153,571.92	1,445,199.98
30	11-novembre-2024	0	0	118,260.10	30,108.33	4,817.33	\$153,185.76	1,326,939.88
31	11-diciembre-2024	0	0	120,723.85	27,644.58	4,423.13	\$152,791.56	1,206,216.03
32	11-enero-2025	0	0	123,238.93	25,129.50	4,020.72	\$152,389.15	1,082,977.10
33	11-febrero-2025	0	0	125,806.41	22,562.02	3,609.92	\$151,978.35	957,170.70
34	11-marzo-2025	0	0	128,427.38	19,941.06	3,190.57	\$151,559.00	828,743.32
35	11-abril-2025	0	0	131,102.95	17,265.49	2,762.48	\$151,130.91	697,640.37
36	11-mayo-2025	0	0	133,834.26	14,534.17	2,325.47	\$150,693.90	563,806.12
37	11-junio-2025	0	0	136,622.47	11,745.98	1,879.35	\$150,247.79	427,183.65
38	11-julio-2025	0	0	139,468.77	8,899.66	1,423.95	\$149,792.38	287,714.88
39	11-agosto-2025	0	0	142,374.37	5,994.06	959.05	\$149,327.48	145,340.50
40	11-septiembre-2025	0	0	145,340.50	3,027.93	484.47	\$148,852.90	0.00

Términos generales de la préstamo

Tasa de Interés anual	Comision de desembolso	Porcentaje de Seguro	Monto	Plazo
25.00%	4.00%	0.00%	4,000,000.00	40

Edgar Ruben Garcia Martinez  
11/05/22



PAGARÉ  
SIN PROTESTO

BUENO POR \$6,244,295.21

(SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS, 21/100 M.N.)

IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, S.A. DE C.V. 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 \$6,244,295.21 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS, 21/100 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	11-junio-2022	\$161,701.76	21	11-febrero-2024	\$156,390.56
2	11-julio-2022	\$161,484.98	22	11-marzo-2024	\$156,063.13
3	11-agosto-2022	\$161,263.68	23	11-abril-2024	\$155,728.87
4	11-septiembre-2022	\$161,037.77	24	11-mayo-2024	\$155,387.65
5	11-octubre-2022	\$160,807.15	25	11-junio-2024	\$155,039.33
6	11-noviembre-2022	\$160,571.73	26	11-julio-2024	\$154,683.74
7	11-diciembre-2022	\$160,331.41	27	11-agosto-2024	\$154,320.75
8	11-enero-2023	\$160,086.07	28	11-septiembre-2024	\$153,950.19
9	11-febrero-2023	\$159,835.63	29	11-octubre-2024	\$153,571.92
10	11-marzo-2023	\$159,579.97	30	11-noviembre-2024	\$153,185.75
11	11-abril-2023	\$159,318.98	31	11-diciembre-2024	\$152,791.56
12	11-mayo-2023	\$159,052.56	32	11-enero-2025	\$152,389.15
13	11-junio-2023	\$158,780.58	33	11-febrero-2025	\$151,978.35
14	11-julio-2023	\$158,502.94	34	11-marzo-2025	\$151,559.00
15	11-agosto-2023	\$158,219.51	35	11-abril-2025	\$151,130.91
16	11-septiembre-2023	\$157,930.18	36	11-mayo-2025	\$150,693.90
17	11-octubre-2023	\$157,634.82	37	11-junio-2025	\$150,247.79
18	11-noviembre-2023	\$157,333.31	38	11-julio-2025	\$149,792.38
19	11-diciembre-2023	\$157,025.52	39	11-agosto-2025	\$149,327.48
20	11-enero-2024	\$156,711.31	40	11-septiembre-2025	\$148,852.90

Para efectos de lo previsto en el artículo 128 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el suscriptor expresamente prorroga la presentación del presente Pagaré a partir de la última fecha de vencimiento señalada en el calendario de pagos arriba incluido, es decir, 11 de septiembre de 2025; en el entendido de que dicha prórroga no prohíbe que el presente Pagaré pueda ser presentado en fecha anterior en caso de haber vencido anticipadamente conforme al párrafo anterior.

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

No obstante, lo anterior, el Suscriptor podrá cubrir la cantidad indicada mediante depósito bancario o transferencia electrónica en la

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

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

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

Ley Aplicable. El presente Pagaré se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes de la Ciudad de México. Para el caso de presentarse cualquier controversia entre las partes que intervenga 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 11 de mayo de 2022.

El Suscriptor  
IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, S.A. DE C.V.  
Representado por:

  
EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ

Con domicilio en Paseo Toluca número trescientos siete, Colonia Alvaro Obregón, San Mateo Atenco, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cinco.

El Aval

  
EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ

Con domicilio en Paseo de San Felipe número ciento doce, fraccionamiento Club de Golf San Carlos, Metepec, Estado de México, código postal cincuenta y dos mil ciento cincuenta y nueve.

[La presente hoja de firmas corresponde al Pagaré suscrito por IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, S.A. DE C.V. celebrado el 11 de mayo de 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 11 de mayo de 2022 entre **IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, S.A. DE C.V.** como **ACREDITADO** y **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM E.N.R.** como **ACREDITANTE**.

**IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, S.A. DE C.V.** declara bajo protesta de decir verdad que los recursos del Crédito se destinarán única y exclusivamente para lo siguiente:

Destino del Crédito
Compra de bodega.

Ciudad de México a 11 de mayo de 2022

**IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA CITEX, S.A. DE C.V.**

Representada por   
EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ

**ENDOSO**

F



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

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

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

**INFORMACION GENERAL DEL ENDOSO**

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

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

Tipo de Endoso: DE MOVIMIENTOS

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

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

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

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

Los demás términos y condiciones permanecen sin modificación alguna.

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

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

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

G



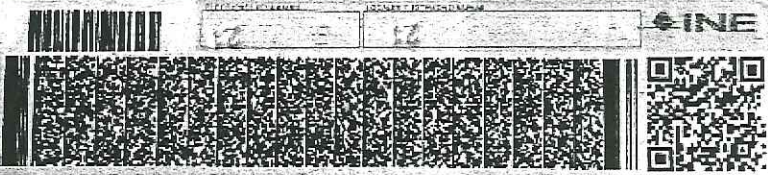
**MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR**



NOMBRE  
 GARCIA  
 MARTINEZ  
 EDGAR RUBEN  
 DOMICILIO  
 C PASEO DE SAN FELIPE 112  
 FRACC CLUB DE GOLF SAN CARLOS 52159  
 METEPEC, MEX.  
 CLAVE DE ELECTOR GRMRED85042115H701  
 CLIFF GAME850421HMCRRD07 AÑO DE REGISTRO 2004 06  
 ESTADO 15 MUNICIPIO 055 SECCION 2492  
 LOCALIDAD 0001 EMISION 2018 VIGENCIA 2028

FECHA DE NACIMIENTO 21/04/1985 SEXO H

INE



IDMEX1704310763<<2492070722237  
 8504216H2812313MEX<06<<03038<9  
 GARCIA<MARTINEZ<<EDGAR<RUBEN<<

SECRETARÍA EJECUTIVA  
 SECRETARÍA EJECUTIVA DEL  
 INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL



**FORMATO DESCRIPTIVO DEL AVISO DEFINITIVO (NOTARIOS)**

A



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

**1. TIPO DE PREDIO:**

INDUSTRIAL		COMERCIAL		HABITACIONAL	x	OTROS	
------------	--	-----------	--	--------------	---	-------	--

**2. DATOS DEL NOTARIO:**

NOMBRE:	<u>LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ</u>		
NUMERO DE NOTARÍA:	<u>95</u>		
ESTADO:	<u>ESTADO DE MÉXICO</u>	MUNICIPIO:	<u>HUIXQUILUCAN</u>
NUMERO DE INSTRUMENTO:	<u>30,734</u>		
VOLUMEN:	<u>1086</u>	LIBRO:	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	<u>11-MAYO-2022</u>		
FECHA DE FIRMA:	<u>11-MAYO-2022</u>		
CORREO ELECTRÓNICO:	certificados@notaria95.com.mx		
NUMERO DE TELÉFONO CELULAR:	<u>5552516211</u>		

**3. DESCRIPCIÓN DEL ACTO JURÍDICO:**

ACTO (S) JURÍDICO (S)	TITULAR (ES) REGISTRAL (ES)	TITULAR (ES) DEL DERECHO REAL, ADQUIRENTE, ADJUDICATARIO, ETC
EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y OBLIGADO SOLIDARIO	EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ	ACREDITANTE: "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA



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

**4. DATOS REGISTRALES:**

<b>NUMERO DE FOLIO REAL:</b> "00008102"	
<b>FECHA DE INSCRIPCIÓN:</b> 09-MARZO-2022	
<b>VOLUMEN:</b>	<b>NUMERO DE ASIENTO O PARTIDA:</b>
<b>FECHA:</b>	<b>FOJA (S):</b>
<b>TITULAR (ES) REGISTRAL (ES)</b> EDGAR RUBÉN GARCÍA MARTÍNEZ	

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

<b>DENOMINACIÓN:</b>	LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO CIEN, EN LA CALLE DE LA CERRADA DEL DEPÓSITO Y TERRENO QUE OCUPA Y LE CORRESPONDE QUE ES EL UBICADO EN CALLEJÓN DEL DEPÓSITO
<b>FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO URBANO:</b>	
<b>LOTE Y MANZANA:</b>	
<b>COLONIA:</b>	
<b>CÓDIGO POSTAL:</b>	
<b>MUNICIPIO:</b>	EN VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>	

**6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:**

<b>SUPERFICIE (NÚMERO Y LETRA)</b>	SUPERFICIE: 688.13 M2 (SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS).
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	<p>AL NORTE: En cuatro líneas quebradas que miden, la primera 26.88 (veintiséis metros ochenta y ocho centímetros), la segunda de 0.86 centímetros), la tercera de 3.77 (tres metros setenta y siete centímetros) y la cuarta de 15.00 (quince metros), con propiedad de los señores Octavio Nava y Wolfgang Franz Heinrich Hoebler Blum.</p> <p>AL SUR: En tres líneas quebradas que miden, la primera de 28.88 (veintiocho mil ochenta y ocho centímetros), la segunda de 0.49 (cuarenta y nueve centímetros), la tercera de 16.01 (dieciséis metros un centímetros) con calle del depósito.</p> <p>AL ORIENTE: En una línea de 15.00 (quince metros) con predio propiedad del señor Wolfgang Franz Heinrich Hoebler Blum.</p> <p>AL PONIENTE: En una línea de 15.29 (quince metros veintinueve centímetros) y linda con predio del señor Arnulfo Balbuena.</p>



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

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

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

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

Estado de México a 11 de MAYO del 2022.

NOMBRE Y FIRMA DEL FEDATARIO



R

LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ

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



Elaboró	Revisó	Aprobó
JGM	SED	EZV



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL  
ESTADO DE MÉXICO

VOLANTE DE TRÁMITE UNIVERSAL



NO. DE TRÁMITE: 74366	FECHA DE PRELACIÓN: 12-may-2022 10:04:24	OFICINA REGISTRAL: VALLE DE BRAVO
NOMBRE DEL SOLICITANTE: ARTURO GONZALEZ J		
PERSONA QUE RECEPCIONA EL DOCUMENTO: AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
RESUMEN DE ACTOS(S) CONCEPTO: OBSERVACIONES: AVISO DEFINITIVO 30,734		

CONSULTA EL ESTADO ACTUAL DE TU TRÁMITE

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

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





INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO  
OFICINA REGISTRAL DE VALLE DE BRAVO

IFR-PDN120522100443

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00008102	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	12/05/2022	IPXS0903854134970290	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	74366		
CALIFICADOR:	AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
PÁGINA:	1 DE 2 FECHA DE INGRESO 12/05/2022 10:04:24		

AVISO DEFINITIVO

CLAVE CATASTRAL: 1070160816000000

S/N

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

SUPERFICIE:

688.13 m<sup>2</sup> RECTIFICAR SUPERFICIE METROS CUADRADOS

ESTADO: ESTADO DE MÉXICO

MUNICIPIO: VALLE DE BRAVO

CÓDIGO POSTAL:

COLONIA: SIN COLONIA

SECTOR:

SUPER MANZANA:

MANZANA: S/N

LOTE:

CALLE: CASA MARCADA CON EL N. 100 DE LA CALLE DE CERRADA DEL DEPOSITO Y TERRENO QUE OCUPA

VIVIENDA:

NÚMERO INTERIOR:

NUMERO EXTERIOR:

RUMBOS LINDEROS Y COLINDANCIAS:

PARTIENDO DEL LADO NORTE EN CUATRO LINEAS QUEBRADAS QUE MIDEN LA PRIMERA DE 26.88M LA SEGUNDA DE 0.86CM, LA TERCERA 3.77M Y LA CUARTA 15.00M Y LINDA CON PREDIO PROPIEDAD DE LOS SEÑORES OCTAVIO NAVA Y WOLFGANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL SUR EN TRES LINEAS QUEBRADAS QUE MIDEN LA PRIMERA 28.88M, LA SEGUNDA 0.49CM, LA TERCERA DE 16.01M Y LINDA CON CALLE DEL DEPOSITO; AL ORIENTE EN UNA LINEA DE 15.00M CON PREDIO PROPIEDAD DEL SEÑOR WOLFGANG FRANZ HEINRICH HOEBLER BLUM; AL PONIENTE EN UNA LINEA DE 15.29M Y LINDA CON PREDIO DE ARNULFO BALBUENA

QUEDÓ REGISTRADO:

ANTE LA FE DEL NOTARIO LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ NÚMERO 95 DEL ESTADO DE MÉXICO NO. DE INSTRUMENTO 30,734 FECHA DE INSTRUMENTO 2022-05-11 FECHA DE FIRMA 11/05/2022 CALIFICADOR:AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12/05/2022



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

A4587214V2022079119I2025892B1

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO  
OFICINA REGISTRAL DE VALLE DE BRAVO

IFR-PDN120522100443

FOLIO REAL ELECTRÓNICO:	00008102	RECIBO OFICIAL	PAGO DE DERECHOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	12/05/2022	IPXS0903854134970290	\$0.00
NÚMERO DE TRÁMITE:	74366		
CALIFICADOR:	AVISOS DEFINITIVOS AUTOMATIZADOS		
PÁGINA:	2 DE 2	FECHA DE INGRESO	12/05/2022 10:04:24

FIRMA ELECTRÓNICA				
<b>FUNCIÓN:</b>	EL C. REGISTRADOR	<b>NOMBRE:</b>	VICENTA MONICA VARGAS MARTINEZ	
<b>SERIAL NUM:</b>	00001000000506278763			
0d 54 28 4a e4 40 e4 a4 91 b5 1f 58 55 3b cd 05 42 6e 57 4b 22 df 1d 56 52 f3 e2 61 ae 22 60 a7 ce 25 4e a1 cd dd d0 fe 0d f8 70 e7 d0 8a b1 a9 12 64 48 0a e1 1f d1 f5 03 39 87 3c 88 95 c1 c2 21 eb 2c 83 4a 16 89 f8 4b 2c af 53 94 8e ad fb 7d 0c 6a e7 4c 36 43 0e f0 5e 4a db b1 45 de dc 60 ba df c3 9b fd e9 eb f9 77 3e 9b e9 0b 77 28 8f bc 0d c0 a1 0a 66 ee 52 c0 7d 6b 52 cd d0 e2 cc 2d a8 f5 03 17 cb 58 9c 72 7b 21 4c db 1f d3 ef a0 db 8a 45 58 b0 40 ae ef ac 8e 28 35 a0 61 86 6c 3a 04 ec 0a 83 f6 1a cb 3d 15 c1 cc 70 b4 b8 8f a9 bf 8a 1f 88 9b d7 f3 02 fc a0 4b e8 3b f2 1b 28 85 ed 01 39 aa e2 69 1b bf 10 30 cf 68 ba ab a8 6a 75 6c fa 85 b6 57 17 48 6c d4 b6 f2 df 9c 65 00 63 3a 50 49 78 6f 74 63 b6 a0 d2 07 c3 b0 d8 f3 86 68 4d 8f 11 9d 11 1b 9c 5f f6 ff				
<b>OCSP RESPONSE DATE:</b>	2022-05-12T15:05:47Z	<b>TSP RESPONSE DATE:</b>	2022-05-12T21:04:56Z	
<b>FECHA DE FIRMA:</b>	2022/05/12 10:04:30			
<b>UNIDAD CERTIFICADORA:</b>	Servicio OCSP SAT		<b>NUM SECUENCIA:</b>	2788791